

Poikkeamislupa/ Kiinteistö 233-444-5-175

Poikkeamislupatoimikunta 12.05.2025 § 8
320/10.03.00.11/2025

Valmistelija

Rakentamispäällikkö Maria Annala 12.5.2025

HAKIJA JA RAKENNUSPAIKKA:

██████ hakee 29.4.2024 Lupapisteeseen saapuneella hakemuk-sella poikkeamista Purmojärven rantayleiskaavasta kiinteistölle 233-444-5-175 Lahdensivu. Hakemus koskee loma-asunnon rakentamista. Kiinteistö sijoittuu M-1 alueelle, joka on ranta-alueelle sijoittuva maa- ja metsätalous-alue. Kaikki rajanaapurit on kuultu hakijan toimesta.

Hakijan selvitys hankkeesta:

Tarkoituksena olisi rakentaa loma-asunto kyseiselle tontille. Tontti soveltuu erinomaisesti rakentamiseen, koska tontille on valmis kantava tie sekä tontilla on valmiiksi tehty tasainen paksu sorapeti rakennusta varten. Sekä tien, että sorapedin alle on asennettu suodatinkangas. Tontilla kulkee valmiiksi vesi- ja sähkölinjat.

Hankkeessa on tarkoitus käyttää paikallista osaamista mahdollisimman paljon.

Asemapiirustuksessa on esitetty mökin sijainti. Rajanaapurin tontilla on 3 rakennusta. Yksi asuinrakennus, saunarakennus sekä ulkovarasto. Rakennuksen etäisyys rantaviivasta, jota on n. 52metriä olisi yli 25 metriä. Liitteenä olevasta asemakaavasta selviää rakennuksen tarkka paikka. Rakennuksesta on tarkoitus tehdä hyvin maisemaan ja maastoon mukautuva. Rakennuspaikalle on valmis kantava tie sekä rakennuksen kohdalta on poistettu maata ja tehty kantava sorapeti edellisen omistajan toimesta, joten pohjatyöt ovat jo suurelta osin tehty, mikä vähentää ympäristöön kohdistuvaa rasitusta ja lyhentää rakennusaikaa.

Tontti on tasainen ja rakennuksen kohta on selvästi veden pintaa korkeammalla. Tontille on helppo pääsy (lähellä pikitietä n. 80m paloniementietä ja n. 90m tontille johtavaa valmiiksi rakennettua tietä), tontin poikki kulkee vesi- ja sähkölinjat, tontille onnistuu toteuttaa jätevesijärjestelmä viranomaisen hyväksymää tekniikkaa käyttäen, joten rakennusaikaiset toimet eivätkä mökin käyttö aiheuta kuormitusta vesistölle eikä ympäristölle. Rantaviiva sekä rakennuksen ympäristö on tarkoitus jättää mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan, puustoa ja metsäpohjaa säilyttäen. Tontilla on isoja puita, joita jätetään pystyyn. Rakennuksen materiaalit ja värimaailma suunnitellaan maaston ja maiseman mukaan.

Hakijan perustelut poikkeamisluvan myöntämiselle:

Tontilla, eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita, paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä tai paikallisesti arvokasta maisema-aluetta, eikä tontti myöskään sijaitse pohjavesialueella.

Naapureita on myös kuultu ja heille on kerrottu hankkeesta. Kukaan heistä ei vastustanut hanketta, päin vastoin, hankkeelle toivottiin onnistumista hyvässä hengessä.

Näihin kaikkiin edellä mainittuihin seikkoihin viitaten hankkeesta ei koituisi vesistölle, ympäristölle, maisemalle tai lähiasutukselle haittaa ja se pystytään toteuttamaan ekologisesti sekä luontoarvoja kunnioittaen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

- 1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Näihin edellä mainittuihin seikkoihin viitaten, pidän poikkeuslupan myöntämistä perusteltuna.

AIKAISEMPI LUPAHARKINTA:

Samalle rakennuspaikalle on edellinen kiinteistönomistaja hakenut poikkeamislupaa vapaa-ajan rakentamiselle Ely-keskukselta ja siihen Ely-keskus on antanut kielteisen päätöksen Dnro: EPOELY/660/07.01/2010. Kielteinen päätös on perusteltu seuraavasti:

Emätilan rantarakentamisen mitoitusrantaviivan pituus on peruskartta-aineistolta mitattuna noin 673 metriä. Nykyinen (4 rakennuspaikkaa) jo toteutunut rakentamistiheys on noin 5,9 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Viidellä rakennuspaikalla rakentamistiheys nousisi 7,4 rakennuspaikkaan mitoitusrantaviivan kilometriä kohden, mitä on pidettävä jo korkeana.

Poikkeamislupamenettelyssä on siten huolehdittava siitä, että ranta-alueille jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantaviivaa kaavallisen suunnittelun tarpeisiin. Tässä tapauksessa emätilan rantavyöhykkeelle on muodostettu jo neljä rakennuspaikkaa, jotka nostavat emätilan rantavyöhykkeen rakentamistiheyden niin korkeaksi, ettei poikkeamislupamenettelynä rakentamista voida enää ratkaista.

Tässä yhteydessä on myös huomioitava Purmojärven pieni koko ja jo toteutuneen rantarakentamisen suhteellinen suuri määrä, jolloin maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi järven ranta-alueet olisi tarkoituksenmukaisinta saada kaavoitetuksi.

KAAVATILANNE:

Ely-keskuksen päätöksen jälkeen Kauhavan kaupunki on laatinut Purmojärven alueelle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan, jonka tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Kaava on laadittu siten, että sen perusteella voidaan suoraan myöntää rakennuslupia (MRL 72 §).

Suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa määritellään pääsääntöisesti rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet niin tarkasti, ettei asemakaavan laatiminen ole tarpeen. Kaavassa esitetään ranta-alueen ominaisuudet ja kehittämisen periaatteet. Kaava on tullut voimaan 19.1.2016.

Purmojärven rantayleiskaavaan keskeinen sisältö on ranta-alueen loma-asumisen rakennusmahdollisuuksien osoittaminen. Kaavalla myös tuetaan alueen luonto- ja maisema-arvojen säilymistä. Kaavan tärkeä tavoite on ollut maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rakennusoikeuden määrä on tutkittu emätilaselvityksellä. Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina on käytetty ajanjaksoa 1.1.1969 - kevät 2013. Aikaisemman poikkileikkausajankohdan 1.1.1969 päivämäärä määräytyy rakennuslain rantarakentamisesta koskevien määräysten voimaantulon pohjalta eli ennen 1.1.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhempiin poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt ja myönnetyt rakennusluvut on laskettu mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille ole pääsääntöisesti osoitettu uusia rakennusoikeuksia. Rantayleiskaava tarkastelulla Purmojärvelle osoitettiin 13 uutta rantarakentamipaikkaa.

Purmojärven rantayleiskaavan perusteella voidaan myöntää ranta-alueella rakennusluvut kaavassa erikseen tilakohtaisesti osoitetuilla rakennuspaikoilla RA-1, A-1 ja AM-1. Lisäksi ranta-alueella voidaan myöntää rakennusluvut kaavassa osoitetuilla RS, RM ja RM-1 alueilla. Kiinteistö sijaitsee M-1 kaava-alueella, jolle sallitaan vain kiinteistön maa- ja metsä-talouteen liittyvä rakentaminen.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma.

LUPAHARKINTA JA RATKAISUN PERUSTELUT:

Saman kiinteistön loma-asumisen rakennusoikeutta on tutkittu aikaisemmin sekä poikkeamislupa- ja yleiskaavatarkasteluilla. Molemmissa tarkasteluissa on todettu, että rakennuspaikan lisääminen muodostaa alueelle liian suuren rantarakentamistiheyden. Vaikka paikka on niin sanotusti valmis rakentamiseen tie, vesi ja sähköliittymien osalta, on tarkastelu tämän ja muiden vastaavien kiinteistöjen maanomistajien osalta tehty tasapuolisesti, eikä uusia rantarakentamipaikkoja ole syytä myöntää poikkeamislupakäsittelyllä.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132)
Kauhavan kaupungin rakennusjärjestys 2020

Esittelijä	Vs. tekninen johtaja Maria Annala
Päätösehdotus	Poikkeamislupatoimikunta ei myönnä hakemuksen mukaista poikkeamista Purmojärven rantayleiskaavasta.
Asian käsittely	Heikki Hakala esitti, että poikkeamislupa myönnetään. Esitys raukesi kannattamattomana.
Päätös	Poikkeamislupatoimikunta hyväksyi vs. teknisen johtajan ehdotuksen.
Lisätietoja	Rakentamispäällikkö Maria Annala, puh. 050 330 5326, etunimi.sukunimi@kauhava.fi

