

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2022-00020)

Kaavallinen lausunto

Haapajärven tekoaltaalla Saunasaarella (678-410-2-52) haetaan poikkeamista huvilarakennuksen ja metsästyksmajan sijoittamiseksi ranta-alueelle saareen.

Kaavalliset perustiedot

Maakuntakaava

Kohde on vesistön alueella maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) osoitetun Raahen taajama-alueen (A) ulkopuolella kaupunkikehittämisen kohdealueella *Raahen kaupunkiseutu* (kk-2). Merkinnällä on osoitettu Raahen-Pattijoen yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Raahen aluekeskuksen ydinalueen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pidettävä lähtökohtana kaupunkiseudun nykyistä rakennetta ja turvattu tuotanto- ja liiketoimintojen kehittämismahdollisuudet riittävillä aluevarauksilla. Uusilla alueilla tulee suosia pientaloasutusta siten, että seudulla on tarjolla vaihtoehtoisia asumismuotoja. Raahen keskustaa kehitettäessä suunnittelun lähtökohtana on pidettävä historiallisen ruutukaavan ja vanhan puukaupunkimiljöön säilymistä. Uusien kauppapalvelujen sijoitusratkaisuilla ei saa vaarantaa kaupungin keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkiseudulla tulee yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle. Kohde on lisäksi *mineraalivarantoalueella* (ekv). Merkinnällä osoitetaan sellaisia vyöhykkeitä, joissa on todettu merkittäviä malmi- ja mineraalivarantoja. Mikäli alueen mineraalivarojen hyödyntämistä edistetään, sovitetaan toiminta yhteen muun maankäytön kanssa ja otetaan huomioon mineraalivarojen hyödyntämisen ympäristövaikutukset sekä alueiden erityispiirteet. (3. vmkk.)

Koko maakuntakaavan aluetta koskevana on maakuntakaavassa annettu alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä esim. *rantojen käytölle* (2. vmkk). Kehittämisperiaatteena turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja eri tyyppisten loma-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omantarainen asutus järviolueilla, tiivis lomakylätyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille. Rakentamista ohjataan sietokyvyiltään hyvillä rannoilla. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoilla rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti

keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä. Yleisenä suunnittelumääräyksenä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan taajamien ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala. Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

Kohteen läheisyydessä kulkee kantatie 88. Moottorikelkkailun yhteystarvemerkinä (2.vmkk) kulkee Haapajärven tekoaltaan yli itä-länsisuunnassa. Haapajärven tekoaltaan etelä rannalla on *moreenimuodostuma (ge-2)*, joka on *arvokas geologinen muodostuma* (1. ja 3.vmkk). Arvokkaan geologisen muodostuman merkinnällä osoitetaan luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaat geologiset muodostumat. Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erikoisia luonnonesiintymiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia.

Kohteen läheisyydessä kantatie 88 takana on Viitajärven *luonnonsuojelualue* (SL, SACFI1104601). Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueen ja sen ympäristön maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta, vaan pyritään edistämään alueen luonnon monimuotoisuuden sekä alueiden välisten ekologisten yhteyksien säilymistä. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 § mukainen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. (1. ja 3.vmkk.)

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Raahen yleiskaava vyöhyke III (KV 4.4.1979). Kohde on yleiskaavassa osoitetulla *maa- ja metsätalousalueella* (M). Yleiskaava on hyväksytty kymmenisen vuotta Haapajärven tekoaltaan rakentamisen jälkeen. Yleiskaava ei ohjaa rakentamista alueella.

Hankkeen kuvaus hakemuksessa

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n rajoituksesta.

Poikkeamista haetaan huvilarakennus-metsästysmajan sijoittamiseen ranta-alueelle saareen Haapajärven tekoaltaalla.

Poikkeamishakemukseen on liitetty aiottua poikkeamista kuvaavat asemapiirros sekä lupatasoiset piirustukset metsästysmajasta ja pihasaunasta.

Haettuun rakennukseen suunniteltu jätevesijärjestelmä on kuvattu sanallisesti ja sijoitettu asemapiirroksen. Rakennukseen tulee kantovesi pesu- ja keittiötilaan. WC varustetaan polttavalla käymälällä. Pesuvedet johdetaan saunapalloon (tuotenimi vesijohdottoman rantasaunan imeytysjärjestelmälle), josta imeytys imetykskuoppaan. Keittiön pesuvesi johdetaan rasvanerotin kautta saunapalloon. Haettu rakennus varustetaan aggregaattilla ja aurinkopaneeleilla.

Muut ennakkotiedot

Asiassa pyydyt muut lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoittaa kannakseen sähköpostilla 22.12.2023, että patorakenteiden ja tekojärven näkökulmasta hankkeelle ei ole estettä. Haapajärven säännöstelyn yläraja on N43 17,70 m. Järvellä tehdään kevätalennus, jolloin vesipinta laskee noin tasolle N43+ 16,60 m (joskus alemmas, joskus ylempäs, säädetään vallitsevien olosuhteiden mukaan). Mahdollisessa rantarakentamisessa tulee huomioida rannan sortumismahdollisuus. Alin rakentamiskorkeus N2000 + 18,86 m.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoittaa lisäksi kannakseen sähköpostilla 22.12.2023, että rantapoikkeamisessa tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kiinteistön rantarakennusoikeus selvittää emätilaselvityksellä. Lisäksi hanke vaikuttaa metsästysmajan sijasta normaalilta kesämökkihankkeelta: tupakeittiö ja nukkumaparvi, erillinen saunarakennus.

Toimivaltainen viranomaisen alueella tiedossa olevan suojellun lajin asiassa on Varsinais-Suomen ELY-keskus, jolta on pyydetty lausunto. VARELY-keskus on tarkistanut suojellun lajin asian ja ilmoittaa sähköpostilla 6.2.2024 kantanaan, että poikkeuslupaa rauhoitetun lajin rauhoitussäännöksistä ei tarvita. Rakennusprojekti voidaan luonnonsuojelulain näkökulmasta toteuttaa suunnitellusti.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

Poikkeamisen edellytykset

Suunnittelutarve ranta-alueella

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä. Sen mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tämä koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Säädös ei koske

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista.
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista.
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista.
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Säädös ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve.

MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset:

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.”

Poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä.

Rakennusjärjestyksen edellytykset ranta-rakentamiselle

Meren, järvien ja jokien rannoilla rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla järvien sekä jokien rannoilla vähintään 30 metriä. Rantarakentamiselle asetetut edellytykset muuten täyttävän rakennusaltaan enintään 20 m²:n suuruisen sauna- tai talousrakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Järvien ja jokien osalta kosteudelle alttiiden rakenneosien rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1 metriä ylempänä kuin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100).

Kuvaus ja perustelut

Hakemuksen perusteena on, että maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n rajoitus ranta-alueelle rakentamiseen ei koske esimerkiksi maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista (MRL 72 § mom. 4 kohta 1). Poikkeamisena haettua rakentamista perustellaan käytöllä metsästysmajana.

Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on mahdollista ilman, että syntyy uusi rakennuspaikka. Elinkeinon tai liitännäiselinkeinon harjoittamista tukeva tukikohta tai taukotupa on mahdollinen.

Poikkeamishakemukseen liitetyissä lupapiirustuksissa on kuvattu kahden rakennuksen muodostava pihapiiri. Rakennukset on tarkoitettu pitkäaikaiseen oleskeluun. Majoittumiseen varattava rakennus on nimetty hakemuksessa huvilarakennus-metsästysmajana. Metsästysmajan kerrosala on 26 k-m², rakennuksessa on nukkumaparvi, tupakeittiö ja piipullinen tulisija. Saunarakennuksen kerrosala on 12,5 k-m². Haettu rakentaminen vastaa toiminnoiltaan vapaa-ajan asuntoa ja muodostaa siten rakennuspaikan.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on laadittu yleispiirteisenä niin ympäristön (kasvillisuus- ym. pintamateriaalien rajat) ja toiminnan (kulku saareen, jätevesihuolto) kuvauksen kuin mittakaavan osalta. Asemakaavakartta tulee laatia mittakaavassa 1:200...1:500 ja riittävän yksityiskohtaisena. Rakennusjärjestyksen asettamia edellytyksiä rantarakentamiselle ei voida arvioida esitetyn asemapiirroksen pohjalta.

Pyydettyjen viranomaiskannanottojen perusteella poikkeamiselle ei ole muita esteitä kuin mahdollinen kiinteistönomistajien epätasa-arvoinen kohtelu. Emätilaselvitys puuttuu, eikä ranta-alueen rakennusoikeutta ole osoitettu oikeusvaiikutteisella kaavalla. Kaavan mukaan alue soveltuu maa- ja metsätalouskäyttöön. Lisäksi hakemuksen mukainen rakentaminen nähdään rantaan tukeutuvana loma-asuntona.

Haettu poikkeaminen ei vaikuta maakuntakaavaan merkittäviin kohteisiin. Koko maakuntakaavan aluetta koskee rantojen käytön kehittämisperiaate, että turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan lisäksi loma-asutuksen kasvun jatkumiseen. Koko maakuntakaavan aluetta koskevana yleisenä suunnittelumääräyksenä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoiden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan taajamien ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. (2. vmkk.) Pienissä saarissa rakennuspaikkamitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan. Saaren pinta-ala on alle 2 ha, joka ei tue uuden rakennuspaikan muodostamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamista ei myöskään saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Uusien rakennuspaikkojen ranta-alueelle sijoittamisen tulee olla tasapuolista ranta-alueen maanomistajien kesken. Tasapuolisuus tutkitaan määrittämällä maanomistajien oikeus rantaviivaan. Lisäksi tulee olla määritettynä mitoitusperiaate rantaviivan mitalle sijoitettavissa olevien rakennuspaikkojen määrälle. Oikeus rantaviivalla käytettävissä olevaan rakentamiseen määrään tutkitaan emätilaselvityksellä. Maanomistajien välinen tasapuolisuus ei toteudu, jos rakennuspaikkoja sallitaan ranta-alueelle ilman selvitystä. Siitä näkökulmasta rakentamisen vaikutus olisi merkittävä. Poikkeamisen myöntäminen lisäisi myös haittaa Haapajärven ranta-alueen loma-asutuksen kaavoitukselle tai muulle järjestämiselle.

Kaavoitus laadituttaa parhaillaan Raaheen haja-asutuksen sijoittamisen avuksi mitoitusarkastelua, johon liittyy muun muassa Haapajärven tekojärven ranta-alueen tarkempi tarkastelu. Selvityksen valmistuttua voidaan esittää mahdollisuudet uuden rakentamisen sijoittamiseksi ranta-alueelle.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta

Katson, että ei ole edellytyksiä puoltaa poikkeamista MRL 72 §:n tai MRL 171 §:n sitä estämättä.

Alueelle on nyt tiedossa muitakin rakennushankkeita, jolloin voidaan todeta, että Haapajärven tekoaltaalle kohdistuu jo rakennuspainetta. Rantaan tukeutuva loma-asuntorakentaminen edellyttää suunnitelmallisuutta ja kaavallista ohjausta, jotta voidaan myös samalla turvata maanomistajien tasapuolinen kohdelu.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Kaavasuunnittelija
Outi Järvinen

Kaavasuunnittelija
Mathias Holmén

Liitteet

Liite 1: Ilmakuva

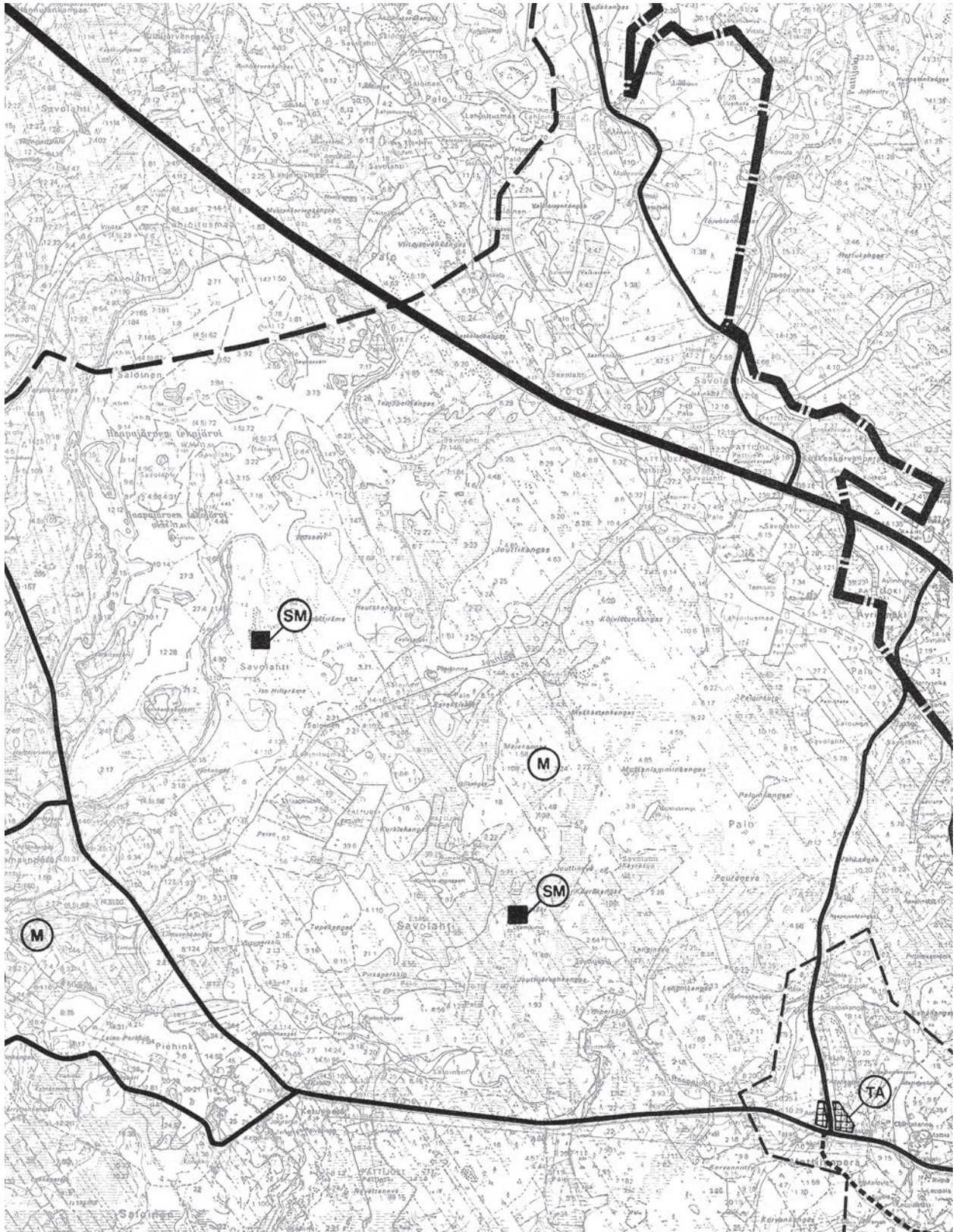
Liite 2: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta
(Raaheen yleiskaava III vyöhyke ja merkinnät)

Liite 3: Asemapiirustus



678-10-003-0023-M0605

1:5 000



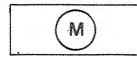
RAAHEN YLEISKAAVA

III VYÖHYKE

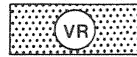
1:20 000



KYLÄKESKUSALUE
KYLÄN PALVELUPISTEIDEN SIIJOITTIMISALUE



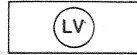
MAA - JA METSÄTALOUSALUE



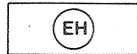
RETKEILY - JA ULKOILUALUE



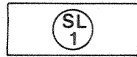
LOMA - ASUNTOALUE



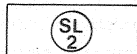
VESILIIKENTEEEN ALUE



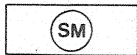
HAUTAUSMAA - ALUE



LUONNONSUOJELUALUE
ALUE MUODOSTETAAN LUONNONSUOJELULAINSÄÄDÄNNÖN
PERUSTEELLA



LUONNONSUOJELUALUE
ALUE SÄILYTETAAN RAKENTAMATTOMANA KAUPUNGIN
PÄÄTÖKSILLÄ JA KAAVALLISILLA KEINOILLA



MUINAISMUISTOALUE



MUINAISMUISTOKOHDE



VALTAKUNNALLINEN TIE



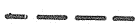
SEUDULLINEN TIE, KOKOOJAKATU



PAIKALLISTIE, YKSITYISTIE



YLEISKAAVA-ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA



KYLÄSUUNNITELMA - ALUEEN RAJA
ALUE, JOLLE RAKENTAMISEN OHJAAMISEKSI LAADITaan
YKSITYISKOHTAINEN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA



SUUNNITELTU METSÄAUTOTIE



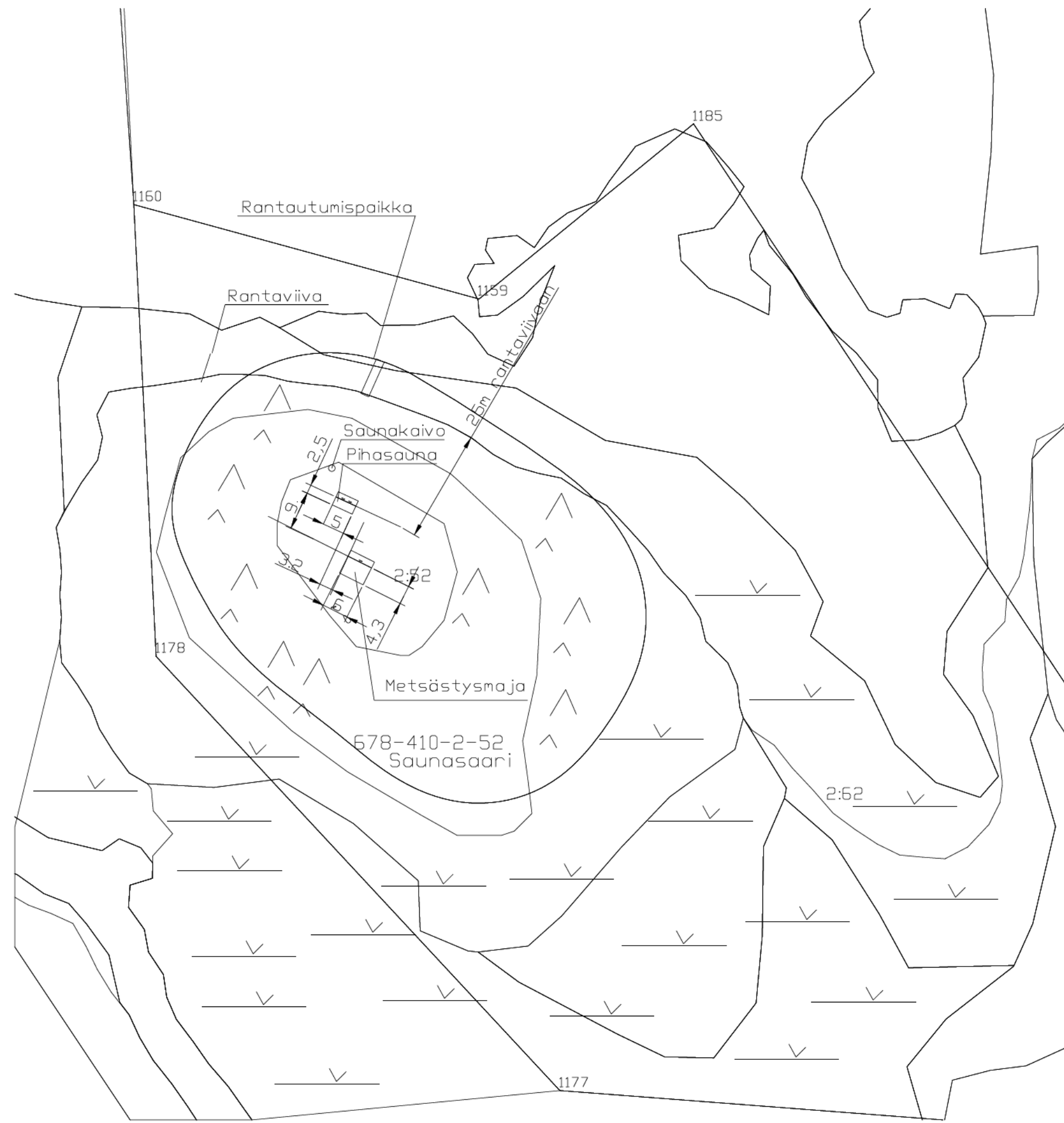
TAKSIKONEKENTÄN MAHDOLLINEN SIIJOITTIMISALUE



KAATOPAIKAN MAHDOLLINEN SIIJOITTIMISALUE



KUNNAN RAJA



Rakennettava tila:

Metsästysmaja rakennusala 26 m² Saunamökki 12,5m²

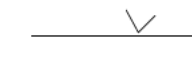
Metsästysmaja Sokkeli- ja perustamiskorot:

sokkelikorko n. 22.00
maan pinta n.21.30

Saunamökki Sokkeli- ja perustamiskorot:

sokkelikorko n. 20.00
maan pinta n.19.30

Soistuva-alue



Puustoa-alue



Kiinteistötunnus: 678-410-2-52

TUNNUS	LUKUM.	MUUTOS	PÄIVÄYS	PIIRT.	HYV.

K.O.SA 678	KORTTELI/TILA Palo(410)	TONTTI/RN ^o Saunasaari	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ		
RAKENNUSOIMENPIDE UUDISRAKENNUS Metsästysmaja		PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No		
RAKENNUSKOHTeen NIMI JA OSOITE [REDACTED]		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRROS	MITTAKAAVAT 1:1000		
SUUNNITTELIJA TMO PIIRTÄJÄ		SUUNNITTELU ALA RAK	TYÖN NUMERO	PIIR. NUMERO	
PIIRT.	SUUNN.	HYV.	Pvm. 13.11.2023	YHT.HENK.	