

## Poikkeamislupa/ Metsästysmaja 26 m2 ja saunarakennus 12,5 m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 13.03.2024 § 36

176/10.03.00/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	██████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-410-2-52 Saunasaari
pinta-ala	7600 m2

Poikkeamista haetaan metsästysmajan ja saunarakennuksen sijoittamiseksi ranta-alueella Haapajärven tekoaltaan Saunasaareen. Poikkeamista haetaan MRL 72 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

### **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Raahen yleiskaava III (LV 4.4.1979). Kohde on yleiskaavassa osoitetulla maa- ja metsätalousalueella (M).

### **Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*“Saareen rakennettava Metsästysmaja 26m2 ja pihasauna 12,5,m2.*

*Rakentaminen ranta-alueelle, jossa ei ole ranta-asemakaavaa, on aina ratkaistava poikkeamislupamenettelyllä MRL 72 §. Raahen yleiskaava vyöhyke III, KV 4.4.1979 kaavamerkintä Maa-ja metsätalousalue.*

### **Perustelut:**

*Rakentamistarkoitus: Rakennus tulee Jahti / kalastustuvaksi ja käyttöaste vuositasolla vuorokausissa (max 30 vrk / vuosi). Saunasaareen pitäisi saada rakentaa, koska saari on erillinen osa muusta rantaviivasta ja rakentamisen laajuus hyvin pieni kuten käyttötarkoituskin.*

*Rakennuspaikka: Rakennuspaikka on saarella keskeisesti ja vesistön rajaan päärakennuksesta riittävästi.*

*Pääasiallinen käyttötarkoitus: Jahti / kalastustupa käyttöaste pieni.”*

**Naapureiden kuuleminen ja lausuntopyynnöt:**

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

**Hakemukseen pyydettiin ennakkolausunnot Pohjois-Pohjanmaan ja Varsinais-Suomen Ely-keskukselta:**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoittaa 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 ylemmäs, säädetään vallitsevien olosuhteiden mukaan). Mahdollisessa rantarakentamisessa tulee huomioida rannan sortumismahdollisuus. Alin rakentamiskorkeus N2000 + 18,86 m.

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

Varsinais-Suomen ELY-keskus, on tarkistanut suojellun lajin asian ja ilmoittaa 6.2.2024, että poikkeuslupaa rauhoitetun lajin rauhoitussäännöksistä ei tarvita. Rakennusprojekti voidaan luonnonsuojelulain näkökulmasta toteuttaa suunnitellusti.

**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 kohtelu.”*

Kaavoituksen lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Poikkeamista haetaan metsästysmajan 26 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 12,5 k-m<sup>2</sup> sijoittamiseksi ranta-alueella Haapajärven tekoaltaan Saunasaareen.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Raahen yleiskaava III (LV 4.4.1979). Kohde on yleiskaavassa osoitetulla maa- ja metsätalousalueella (M). Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on mahdollista ilman,

että syntyy uusi rakennuspaikka. Elinkeinoon tai liitännäiselinkeinoon 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-m<sup>2</sup>, rakennuksessa on nukkumaparvi, tupakeittiö ja piipullinen tulisija. Saunarakennuksen kerrosala on 12,5 k-m<sup>2</sup>. Haettu rakentaminen vastaa toiminnoiltaan vapaa-ajan asuntoa ja muodostaa siten rakennuspaikan.

Hakemukseen pyydetty viranomaislausunnot ovat samansuuntaisia, että hanketta ei pitäisi nykyisellään viedä eteenpäin. Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa ei tulisi myöntää. Katson että rakennushanke ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä ja haettu rakentaminen ei sovellu ympäristöön;

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

Liitteet	Kartta-aineisto, kaavallinen lausunto, asemapiirustus, metsästysmaja yhdistelmäpiirustus, saunarakennus yhdistelmäpiirustus
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	Rakennetun ympäristön lautakunta päättää että, ei myönnä hakemuksen mukaista poikkeamislupaa. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan § 23 1.2.2023 mukaisesti. - kielteinen ratkaisu 250 euroa. - naapureiden kuuleminen 90 euroa (3kpl)

Perustelut: Hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa 171 §:ssä poikkeamiselle asettuja edellytyksiä. Uusien rakennuspaikkojen ranta-alueelle sijoittamisen tulee olla tasapuolista ranta-alueen maanomistajien kesken. Kaavoitus laadituttaa parhaillaan Raaheen haja-asutuksen sijoittamisen avuksi mitoitustarkastelua, johon liittyy muun muassa Haapajärven tekojärven ranta-alueen tarkempi tarkastelu. Selvityksen

valmistuttua voidaan esittää mahdollisuudet uuden rakentamisen sijoittamiseksi ranta-alueelle.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 15.3.2024.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

## Päätös

Keskustelun kuluessa Niilo Ojala teki vastaesityksen, että poikkeamislupa myönnetään. Ojalan mukaan rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja haettu rakennus soveltuu ympäristöön, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Esitystä kannattivat Merja Turunen, Marita Tuhkala ja Kaija Asukas. Markus Mattila ja Aimo Karppinen kannattivat pohjaesitystä, että poikkeamislupaa ei myönnetä.

Koska molempia esityksiä oli kannatettu, järjestettiin äänestys, jossa Jaa ääni tarkoitti pohjaesitystä, että poikkeamislupaa ei myönnetä ja Ei ääni tarkoitti Niilo Ojalan esitystä, että poikkeamislupa myönnetään. Äänestyksessä Jaa äänestivät Aimo Karppinen, Markus Mattila ja Arvo Latomaa. Ei äänen antoivat Elina Jaakola, Suvi Huhtala, Kaija Asukas, Tapio Linna, Niilo Ojala, Merja Turunen, Marita Tuhkala ja Kari Laurila. Äänin 8 - 3 Niilo Ojalan esitys hyväksyttiin.

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.

Rakennushanke täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset ja haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön;

1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti. - myönteinen ratkaisu 500 euroa. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 15.3.2024. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa. Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Tämä asiakohta tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous piti jaloittelutauon klo 18.25 - 18.40. Merkittiin pöytäkirjaan, että Juha Arola ja Jari Näränen poistuivat tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.28.