

Poikkeamislupa 2023-0181-POI

RakYmplk 21.06.2023 § 91
263/10.03.00/2023

Valmistelija

lisätietoja rakennustarkastaja p.0400396074

Könkään rekisterikylän tilalle Otinki Rno ■■■ haetaan poikkeamislupaa (MRL 72 §) omakotitalon, autotalli/varaston ja saunan rakentamiseksi, rakennuksien kerrosala yhteensä 240 m². Tilan koko on 2,2125 hehtaaria ja se sijaitsee Ounasjoen rantavyöhykkeellä Könkään sillasta noin 1,7 kilometriä alavirran suuntaan joen itäpuolella. Tila Otinki Rno ■■■ on lohkottu tilasta Aurinkoranta Rno ■■■ 12.1.2023. Hakemus on tullut vireille 4.5.2023.

Hakija on kuullut tiloja Nivanmaa Rno ■■■, Korvala Rno ■■■, Koskenkorva Rno ■■■, Auroora Rno ■■■, Otinkiniva Rno ■■■, Ainola Rno ■■■ ja Kotimaa Rno ■■■. Muistutuksia ei ole jätetty. Kyseinen kiinteistö Otinki Rno ■■■ sijoittuu Levin osayleiskaavan M-alueelle eli maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettulle alueelle. Levin osayleiskaavan Tila rajoittuu kahdelta kiinteistörajaltaan Taivaanvalkeat/Akanvuoman ranta-asemakaavaan. Ranta-asemakaavassa naapuritontit on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamista varten.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt vastaavaa poikkeamishakemusta 23.1.2023 eikä ole myöntänyt poikkeamislupaa. Hakija perustelee uutta poikkeamishakemusta sillä, että tilalta Jaakkola Rno ■■■ luovutettaisiin rantarakennusoikeus tilalle Otinki Rno ■■■. Ranta-asemakaavassa tilan Jaakkola Rno ■■■ palsta sijaitsee asemakaavan M- alueella eli maa- ja metsätalousalueella johon ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Asemakaavassa tulvaraja (1/100) kyseisen tilan kohdalla kulkee noin 450 metrin päässä Ounasjoen rantaviivasta. Ranta-asemakaavan ulkopuolella tilan Jaakkola toinen palsta on kokonaisuudessaan Suomen ympäristökeskuksen tulvakartan mukaan tulvauhka-alueella. Näiden tietojen perusteella tilalle Jaakkola Rno ■■■ ei olisi kaavalla tai poikkeamisluvallakaan mahdollista osoittaa rantavyöhykkeelle sijoitettavaa rakentamista. Tilan Jaakkola Rno ■■■ emätila on Mäkikorva Rno ■■■ (X), muodostunut 18.11.1929 ja lakannut 14.12.1972. Tila Otinki Rno ■■■, johon haetaan poikkeamislupaa, on eri emätilaa tilan Jaakkola kanssa.

Ounasjoen itäpuolisella alueella on yksittäisiä loma-asuntoja. Alueella ei ole tiestöä. Hakijan mukaan alueelle on suunnitteilla tieyhteyden rakentaminen muiden maanomistajien kanssa. Rakennettavan tiestön pituus olisi noin 1,7 kilometriä. Tila rajoittuu kahdelta sivultaan ranta-asemakaavaan. Hakijan mukaan tila ei ole ollut mukana kaavoituksessa mutta he hakevat rantarakentamisoikeutta tilan uusina omistajina poikkeamisluvan kautta.

Kiinteistön Aurinkoranta Rno ■■■ aiempi omistaja on ranta-asemakaavan laatimisen aikaan pyytänyt selvitystä lomarakennuspaikan saamiseksi kaavoituksella ranta-asemakaavaan 27.2.2017 kuntaan saapuneella kirjeellä. Akanvuoma/Taivaanvalkeat rantakaava – alueen laatija on antanut vastineen asiaan 19.4.2017. Vastineessa todetaan ranta-asemakaavan emätilaselvityksen perusteella, ettei tilalle Aurinkoranta Rno ■■■ ole jäänyt riittävästi rakennusoikeutta rakennuspaikan saamiseksi vuonna 2008 tehtyjen kiinteistöluovutuksen johdosta.

Kiinteistön Aurinkoranta Rno ■■■ ja Otinki Rno ■■■ emätila on Saarela Rno ■■■ (X) joka on muodostunut 23.1.1935 ja lakannut 12.7.2007. Emätilasta on lohkottu 6 kpl omarantaisia kiinteistöjä joista kahdessa on rakennuksia (Rno:t ■■■■■■■■■■), kaksi rakentamatta (Rno:t ■■■■■■■■■■) ja kaksi on ranta-asemakaavan kautta saanut rakennusoikeutta loma-asuntorakennukselle (Rno:t ■■■■■■■■■■).

Esittelijä

Rakennustarkastaja Niska Matti

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta ei myönnä haettu poikkeamista. Perusteena esitykselle on, ettei poikkeamisen myöntämiselle ole MRL 171 §:ssä tarkoitettuja oikeudellisia edellytyksiä. Suunniteltu rakennuspaikka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain rakennuspaikalle annettuja määräyksiä soveltuvuuden osalta. Rakennuspaikalla ei ole liikenteellisiä, yhdyskuntateknisiä tai muita rakennuksen käyttötarkoitusta tukevia ratkaisuja jotka puoltaisivat rakentamisen mahdollisuutta. Tila sijaitsee yleiskaavassa määritellyn Könkään kyläalueen ulkopuolella. Yleiskaavan suosituksissa ranta-alueiden rakentamiseen on, että rakentamista tulee ohjata olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Poikkeamispäätöksellä ei voida hyväksyä sellaista rakentamista jota ei voi osoittaa kaavoituksen kautta. Kaavoituksen yhteydessä laaditun emätilaselvityksen perusteella ei ole ollut mahdollista osoittaa rakennusoikeutta tilalle Aurinkoranta Rno ■■■ eikä sen määräalalle M603 josta on lohkomisen kautta muodostunut tila Otinki Rno ■■■. Hakemukseen suostuminen ei olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaista. Hakemuksen perusteeksi ei ole esitetty erityisiä maankäyttöön liittyviä syitä. Sovelletut oikeusohjeet MRL 42 §, MRL 72 §, MRL 116 §, MRL 171 §.

Päätös

Oula Vuolli esitti, että poikkeamislupa myönnetään seuraavin ehdoin,
- Uudisrakennusten julkisivujen ja kattojen tulee noudattaa viereisille loma-asuntorakennuksille annettuja kaavamääräyksiä.

Perustelut,

- Suunniteltu rakennushanke soveltuu rakennettuun ympäristöön. Joen vastaranta on rakennettua ympäristöä ja siellä on mm. suuri omakotitalo. Etäisyyttä kaavoitettuihin vapaa-ajan asuntoihin jää riittävästi, joten alue ei muutu ilmeeltään.

- Suunniteltu rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Naapureilta ei ole tullut huomautuksia.

- Toimitusinsinööri on jättänyt päätöksen tien perustamisesta ja tiekunta on perustettu. Tien rakentaminen alkaa heinäkuun lopulla valitusajan jälkeen. Sähköliittymä on verkkoyhtiön mukaan helposti tuotavissa joen vastarannalta. Samalla liittyminen mahdollistuu ranta-asemakaavassa oleville kiinteistöille. Tontille saadaan sijoitettua kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Oula Vuollin esityksen.

Rakennustarkastaja Matti Niska jätti päätöksestä eriävän mielipiteen omaan esitykseensä perustuen.