

Kunnanhallitus 02.09.2024 § 239

Valmistelija tekninen johtaja Jari Vuori 040 3008 250

Reisjärven rantaosayleiskaavapoikkeamista tilalla 691-403-14-31 Luomaharju.

Poikkeamislupaa haetaan omakotitalon (200 m<sup>2</sup>), talousrakennus-autosuojaan (70 m<sup>2</sup>), puuliiterin (30 m<sup>2</sup>) ja saunan rakentamiseen (30 m<sup>2</sup>) MY-2-kaava-alueelle. Maa-alueen välittömään läheisyyteen jatkuu Rautohaantie, jonka päähän liittyvään kiinteistöön poikkeuslupaa haetaan. Rakennusten jätevesihuolto järjestetään erillisviemäröinnillä kiinteistöjen yhteyteen. Asuintalon jätevesiä varten tulee umpisäiliö ja asuintalon ja saunarakennuksen harmaavesiä varten erilliset putkivedot imeytyskenttineen. Maa-alueelle vedetään käyttövesi-, sähkö sekä valokuituliittymät Rautohaantien risteysalueelta.

Tila Luomaharju asettuu osittain MY-2, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Arvokas kulttuurimaisema-alue, jolle sijoittuu muinaismuistokohteita ja/tai vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita.

Alueen rakentamisessa ja maankäytössä tulee huomioida alueella sijaitsevia muinaismuistokohteita ja pohjavesialueita koskevat kaavamääräykset. Alueen maisemanhoidossa ja rakentamisessa tulee säilyttää maisematilan ja näkymien avoimuus ja maisematilaa rajaavien reunavyöhykkeiden eheys. Täydennysrakentaminen on sallittua pääsääntöisesti olemassa olevaan tiestöön ja rakennuspaikkoihin liittyen. Maiseman kannalta arvokkaiden rakennusten asemamaisemassa tulee rakentamisessa säilyttää. Alueelle on tehty Pohjois-Pohjanmaan toimesta argeologiset tutkimukset ja samalla tehty alueen inventointi. Pohjois-Pohjanmaan museon toteaa lausunnossa, että ei ole estettä rakentamiselle, josta liitteenä lausunto.

Tilalla ei ole emätilamitoituksen mukaista rakennusoikeutta eikä kaavassa ole osoitettu rakennuspaikkaa. Haettava poikkeaminen on epäsuhteessa rakennusoikeudeltaan ympärillä olevien tonttien rakennusoikeuksien kanssa

Poikkeuslupahakemus, lausunnot, karttaotteet ja tiedot naapurien kuulemisista oheismateriaalina.

Esittelijä vs. Kunnanjohtaja Matias Ojalehto

Päätösehdotus Kunnanhallitus ei myönnä tilalle 691-403-14-31 Luomaharju poikkeuslupaa. Kunnanhallitus esittää tekniselle toimelle Reisjärven rantayleiskaavan päivittämistä tämän hetken tarpeet huomioiden.

Päätös Asia vedettiin esittelijän pyynnöstä pois listalta jatkoselvittelyä varten.

Esittelijä	vs. Kunnanjohtaja Matias Ojalehto
Päätösehdotus	Kunnanhallitus myöntää tilalle 691-403-14-31 Luomaharju hakemuksen mukaisen poikkeusluvan. Kunnanhallitus esittää tekniselle toimelle Reisjärven rantayleiskaavan päivittämistä tulevaisuuden tarpeet huomioiden.
Päätös	<p>Asiasta käydyn keskustelun aikana Marko Pohlman esitti, että poikkeuslupaa ei myönnetä, esitys kuului seuraavasti:</p> <p>"Esitän, että kunnanhallitus ei myönnä poikkeamista, kuten myös kunnanjohtaja 2.9.2024 kokouksessa on esittänyt. Esityksen perustelut:</p> <p>Tilalla ei ole emätilamitoituksen mukaista rakennusoikeutta eikä kaavassa ole osoitettu rakennuspaikkaa. Poikkeaminen asettaisi siten maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun on otettu kantaa mm. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO:2014:2:</p> <p>"Laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaista rantayleiskaavaa lähtökohtana niin oikeus- kuin kaavoituskäytännössäkkin on, että kaavassa osoitettavien rakennuspaikkojen määrä sekä sijainti mitoitettavalla alueella on osoitettava tila- tai maanomistusyksikkökohtaisesti. Rannan mitoittamisessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaaminen on vakiintuneesti edellyttänyt, että kaava perustuu sellaisiin selvityksiin, joista on todettavissa kullekin emätilalle yhtäläisin perustein osoitettu rakentamisen määrä. Vastaavasti rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osoittaminen maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n 2 momentin mukaisella rakentamista suoraan ohjaavalla yleiskaavalla on tehtävä sillä tavalla tila- ja maanomistusyksiköittäin, että rakennusoikeuden määräytymisen voidaan todeta tapahtuneen muun ohessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteuttavalla tavalla. Kiinteistökohtainen rakennusoikeuden määrää koskeva selvitys on tarpeen myös siksi, että niin rantavyöhykkeellä kuin kyläaluerajauksen sisällä rakentamista suoraan ohjaavalla kaavalla osoitetaan myös rakentamattomiksi tarkoitetut alueet."</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.</p> <p>Edelleen Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4) mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tässä tapauksessa poikkeamisen myöntäminen johtaisi merkittävään rakentamiseen, sillä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi kunnanhallituksella ei olisi perusteita evätä uusien rakennuspaikkojen muodostamista vastaavien hakemusten osalta, vaan tasapuolisuuden vuoksi kunnanhallituksen olisi käytännössä hyväksyttävä kaikki uusien rakennuspaikkojen poikkeamishakemukset sellaisille alueille, joihin ei ole kaavassa osoitettu rakennuspaikkaa.</p> <p>Käytännössä siis kyseessä olisi merkittävä ennakkopäätös, mikä voi johtaa siihen, että äärimmäisessä tapauksessa Reisjärvellä sijaitsevien järvien rannoille ei pitkällä aikavälillä jää rakentamatonta rantaviivaa laisinkaan. Tämä suuntaus johtaisi myös jo kaavoitettujen rakennuspaikkojen hintojen romahdukseen. Esitän lisäksi, että kunnanhallitus päättää esittää tekniselle toimelle Reisjärven (ja</p>

myös muiden järvien) rantayleiskaavan päivittämistä tämän hetken tarpeet huomioiden, jossa siis mm. tarkastellaan, että onko kyseiseen paikkaan kaavoitettavissa rakennuspaikka mitoitusluvun korottamisella, jota myöten poikkeamisen hakijoiden suunnittelema rakennushanke toteutuisi. Näin ollen myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu samalla".

Esitystä ei kannatettu, joten puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen ja pohjaehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Marko Pohlman jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.