

Poikkeaminen kiinteistölle 422-405-878-3

Kaupunginhallituksen lupajaosto 05.09.2024 § 44

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Hattusaaren osakaskunta

Hakemuksen kohde:

Hattusaaren kylän Saaret -nimisen tilaan, RN:o 878:3, kuuluva Mustatsaaret-niminen saari. Kiinteistön pinta-ala 10,120 ha.

Kaavatilanne:

Ei kaavaa

Rakennushanke:

Kotarakennus, 20 k-m² ja sauna, 25 k-m²

Rakentamisrajoitus:

Rakentaminen ranta-alueelle, jossa ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRL 72 §).

Kuuleminen:

Naapurin kuulemista ei katsottu tarpeelliseksi ko. hankkeessa koska Mustatsaaret ja ympäröivät vesialueet kuuluvat Hattusaaren osakaskunnalle.

Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms:

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Hattusaaren osakaskunta hakee poikkeamislupaa Mustatsaareen kota- ja saunarakennuksille. Mustatsaaret kuuluu Hattusaaren jakokunnan (järjestäytynyt osakaskunta) yhteisiin maa-alueisiin rno 422-405-878-3. Osakaskunnan tehtävänä on huolehtia yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden hallinnosta ja aluetta tai etuutta koskevien muiden asioiden hoidosta (yhteisaluelaki 4 §). Osakaskunnan päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous (yhteisaluelaki 7 §).

Hattusaaren osakaskunta on päättänyt vuosikokouksessaan 9.3.2024 § 13 hakea rakennuslupaa Mustatsaareen 422- 405-878-3 kotarakennukselle 20 k-m² ja saunarakennukselle 25 k-m².

Rakennushanke toteutettaisiin yhteistyössä Hattusaaren kalaveden osakaskunnan kanssa siten, että Hattusaaren osakaskunta hoitaa tarvittavien lupien hoitamisen (Hattusaaren kalaveden osakaskunta huolehtii Hattusaaren osakaskunnan yhteisistä vesialueista ja kalatalouteen liittyvistä asioista). Hakemuksen mukaan rakentaminen turvaa omien osakkaitensa virkistyskäyttömahdollisuudet ja palvelee kalastajia Pielisellä. Rakennukset tulisivat yhteiskäyttöön. Osakaskunnan kokouksen päätöksellä ei saa antaa osakkaiden tai osakaskunnan kustannuksella kenellekään osakkaalle tai jollekin muulle ilmeisesti epäoikeutettua etua (yhteisaluelaki 28 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 72 §:n 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.

Mustatsaarilla ei ole voimassa em. rakennusluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa. Saaret sijoittuvat Hattusaaren rantaosayleiskaavan aluerajauksen sisälle, mutta saarten alue on rajattu kaavan ulkopuolelle osakaskunnan ja kaupungin näkemyserojen takia.

Pielisen itärantojen rantaosayleiskaavoissa ei yleiskaavoja koskevan yleisen linjauksen perusteella ole osoitettu osakaskuntien omistamille saarille uusia rakennuspaikkoja. Osakaskuntien tasapuolisen kohtelun takia myöskään tässä rantaosayleiskaavassa niitä ei ole osoitettu.

Maankäyttö ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä. Myönteinen poikkeamislupa aiheuttaa haittaa Lieksan alueen Pielisen kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 171 §) sekä asettaa muut osakaskunnat eriarvoiseen asemaan (yhteisaluelaki 28 §). Myönteinen poikkeamislupa voi johtaa siihen, että Pielisen rantaosayleiskaavat voidaan joutua "avaamaan" ja laatimaan uudestaan osakaskuntien omistamiin saariin niiden sitä hakiessa. Toissijaisesti muillakin osakaskunnilla on mahdollisuus hakea ja saada poikkeamislupia. Rakentamisen salliminen rakentamattomiin "selkäsaariin" haittaa myös jokaisen oikeuksien ja rantautumisen mahdollisuuden toteutumista.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto:

Hattusaaren rantaosayleiskaavaa laadittaessa Mustatsaaret on alun perin kuulunut kaavan suunnittelualueeseen. Vielä kaavaehdotuksessa se oli osoitettu merkinnöillä VR (retkeily- ja ulkoilualue) ja luo (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Osakaskunnan hoitokunta on pyytänyt kaavaprosessin aikana 3–4 rakennuspaikan osoittamista Mustiinsaariin. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaupunki on vastinekoosteen mukaan neuvotellut useaan otteeseen saaren maankäytöstä osakaskunnan kanssa. Lopulta ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä Mustatsaaret rajattiin kokonaan pois kaavakartalta. Vastineen mukaan sen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin. Lisäksi vastineessa todetaan, että "Pielisen itärantojen rantaosayleiskaavoissa ei yleiskaavoja koskevan yleisen linjauksen perusteella ole osoitettu osakaskuntien omistamille saarille uusia rakennuspaikkoja. Osakaskuntien tasapuolisen kohtelun takia myöskään tässä rantaosayleiskaavassa niitä ei osoiteta". Lisäksi todetaan, että kapean saaren rakentaminen ei voi täyttää kaikilta osin myöskään vähimmäisäisyyksiä vesirajaan.

Hattusaaren rantaosayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Hiikka Heinonen, 2013) todetaan: "Lehtosaari, Honkasaari, Vattusaari ja Mustatsaaret ovat kohtalaisen kokoisia, mökittäminä säilyneitä saaria. Näistä erityisesti Honkasaari ja Vattusaari ovat niin louhikkoisia, ettei niitä voi edes pitää sopivina rakennuspaikkoina. Olisikin toivottavaa, että nämä saaret säilyisivät rakentamattomina."

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä on säädetty poikkeamisen edellytyksistä. Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan 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.

Mustiensaarten alueella ei ole voimassa rakennusluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, jolloin rakennusluvan myöntäminen edellyttää poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Saaren maankäyttö oli tarkoitus käsitellä tuoreessa, vuonna 2022 hyväksytyssä rantaosayleiskaavassa, mutta kaupunki ja osakaskunta eivät päässeet yhteisymmärrykseen saaren maankäytöllisistä ratkaisuista. Vesialueen puolelle osoitettua veneiden lyhytaikaisen ankkuroinnin mahdollistavaa merkintää lukuun ottamatta Mustiensaarten alue päädyttiin poistamaan kaavasta ennen sen hyväksymiskäsittelyä.

Kunnalla on poikkeamisluvan käsittelyssä harkintavaltaa. MRL 171 §:n sanamuoto "kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen" antaa kunnalle mahdollisuuden tämän instrumentin käyttöön. Vaikka MRL 171 §:n edellytykset täyttyisivät, poikkeamista ei silti ole pakko myöntää. Kunta voi edellyttää asian ratkaisemista myös kaavoituksen keinoin. Lisäksi poikkeamiselle on aina oltava laissa mainittu erityinen syy.

Koska kyse ei ole yksityisestä rantarakentamisesta vaan yleishyödyllisestä retkeilyä ja virkistystä palvelevasta pienimuotoisesta rakentamisesta, on mahdollista, että emätilaselvitykseen perustuvaa mitoituslaskelmaa ei käytetä poikkeamisluvan lähtökohtaisessa arvioinnissa. Tällöin asiaa ratkaistaessa on kuitenkin otettava huomioon, onko kaikkia maanomistajia mahdollista kohdella vastaavassa tilanteessa tasavertaisesti. Kaupunki on Hattusaaren alueen rantayleiskaavoituksen aikana antamassaan vastineessa linjannut, että osakaskuntien tasapuolisen kohtelun vuoksi rantaosayleiskaavoihin ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja saariin.

Jää kaupungin ratkaistavaksi, sallitaanko rakentaminen vastaavaan käyttötarkoitukseen vastaavassa laajuudessa muiden osakaskuntien saarissa poikkeamisluvilla. Toinen vaihtoehto on ratkaista Mustiensaarten maankäyttö ranta-asemakaavalla. Keskeiset seikat asiaa ratkaistaessa ovat toteutettavien rakennusten käyttö muuhun tarkoitukseen kuin tavanomaiseen loma-asumiseen, osakaskuntien yhdenvertainen kohtelu ja sen arviointi, onko kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ylipäätään mahdollistaa rakentamista Pielisen pieniin selkäsaariin.

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti sekä sauna että grillikota sijoittuisivat noin 22 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Nämä täyttävät Lieksan rakennusjärjestyksen mukaiset vähimmäisvaatimukset ko. rakennusten vähimmäisetäisyyksistä rantaviivaan. Poikkeamislupaa harkittaessa on huomioitava alueen muu soveltuminen rakentamiseen ja se halutaanko rakentamattomalle saarelle mahdollistaa rakentamista ja sen mukanaan tuomaa lisäkättöä ja kulutusta.

Mikäli poikkeamislupa päädytään myöntämään, on lupapäätökseen kirjattava, että kyseessä on yleishyödylliseen käyttöön luvitettava, retkeilykäyttöä palveleva rakentaminen ja että käyttötarkoitus on kirjattava vastaavasti myös rakennus- tai rakentamislupapäätökseen. Lupapäätöksessä on luonnollisesti kirjattava perusteluineen auki millä tavoin hanke täyttää MRL 171 §:n vaatimukset.

Esittelijä	Rakennustarkastuspäällikkö
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää hylätä poikkeamisluvan. Perustelut: Hanke on ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n kanssa aiheuttaen haittaa Lieksan alueen Pielisen kaavoitukselle. Lisäksi myönteisen päätöksen myötä eri osakaskuntien tasapuolinen kohtelu ei toteudu. Sovelletut lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 §
Päätös	Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti jättää asian pöydälle.
Lisätietoja	rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790, sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi
Jakelu	Hakija

Kaupunginhallituksen lupajaosto 03.10.2024 § 49
332/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Rakennustarkastuspäällikkö Rakennustarkastajan selvitys: Hakijalta hyvin lyhyellä varoitusaajalla saadun lisäselvityksen perusteella kaupunginhallituksen lupajaosto päätti jättää asian pöydälle. Naapurin kuuleminen on suoritettu ja hakija on saanut suostumuksen hankkeelle Hattusaaren kalaveden osakaskunnalta ja on myös hankkeessa mukana. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä on säädetty poikkeamisen edellytyksistä. Kunta voi <i>erityisestä syystä</i> hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan 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. Mikäli yksikin em. ehto toteutuu poikkeamista ei voida myöntää. Hakija on hakemuksessaan ilmoittanut, että rakentaminen palvelisi Hattusaaren osakaskunnan 147 osakasta sekä kalastajia Pielisellä. Rakennukset tulisivat siis yhteiskäyttöön. Kuitenkin Hattusaaren osakaskunnan vuosikokouspöytäkirjan kohdasta 13 saa sen käsityksen, että käyttöoikeutta tullaan rajoittamaan tietyn ajan kuluessa Hattusaaren
--------------	---

kalaveden osakaskunnan osakkailta. Jos näin on niin ei voida puhua yhteiskäytöstä eikä näin ollen myöskään yleishyödyllisestä käytöstä.

Hankkeelle ei myöskään ole esitetty erityisiä syitä, minkä vuoksi hankkeelle olisi mahdollista myöntää poikkeamislupa.

Lieksan kaupungin maankäytöltä saatujen tietojen mukaan Hattusaaren osayleiskaavaprosessin aikana Hattusaaren osakaskunta olisi halunnut saareen rakennuspaikkoja mikä ilmenee kaavaprosessin asiakirjoista. Kaavaa ohjaavien periaatteiden mukaisesti pyrittiin Pielisen ulkosaaret pitämään rakentamisesta vapaana eikä rakennuspaikkoja ollut näin tarkoituksen mukaista osoittaa Mustatsaaret-nimiseen saareen. Kaavan luonnosvaiheessa saari osoitettiin kokonaisuudessaan retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) mutta tähän ei osakaskunta ollut suostunut vaan halusi saareen 3...4 rakennuspaikkaa. Saareen osoitettiin myös rantautumispaikka (lv-1). Kun saaren maankäytöstä ei päästy yhteisymmärrykseen jätettiin saari lopulta kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle. Saaren eteläpuolen ”pohjukkaan” jätettiin vesialueelle ankkurointipaikka (lv-1), joka on myös vahvistetussa Hattusaaren osayleiskaavassa. Vastaavia kohteita Pielisellä on jätetty pois kaavoista tai Mustatsaaret-nimistä saarta vastaaviin saariin on osoitettu muuta maankäyttöä. Osa Pielisen ulkosaarista on rakennettuja mutta ovat olleet vuosikymmeniä rakennettuja, jolloin Pielisen alue on ollut kaavoittamattomana. Niille ei ole osoitettu eri kaavoissa uusia rakennuspaikkoja mutta korvaava rakentaminen on ollut mahdollista. Mikäli hankkeelle myönnetään poikkeaminen, vaikeutetaan koko Pielisen alueen kaavoituksen toteutumista. Vertaa vt. maankäyttöpäällikön lausuntoa.

ELY-keskuksen lausunnosta ja Hattusaaren osayleiskaavaprosessin asiakirjoista ilmenee, että saareissa on erityisiä arvoja ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas luontotyyppi, jonka säilymistä ei saa vaarantaa. Kaavaprosessin luonnosvaiheessa saari olikin ympyröity luomerkinnällä. Nyt kyseessä olevan hankkeen myötä on todennäköistä, että nämä luontoarvot vaarantuu ja mahdollisesti heikentää niitä.

Voidaan todeta, että hanke on ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n kanssa.

Esittelijä	Rakennustarkastuspäällikkö
Päätösehdotus	Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päättää hylätä poikkeamishakemuksen. Perustelut: Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä mainitut.
Muutettu päätösehdotus	Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päättää hylätä poikkeamishakemuksen. Perustelut: Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä mainitut. Päätöksen teossa on huomioitu 5.9.2024 ja 3.10.2024 saapuneet lisäselvitykset.
Päätös	Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päätti hylätä poikkeamishakemuksen. Perustelut:

Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä mainitut.

Päätöksenteossa on huomioitu 5.9.2024 ja 3.10.2024 saapuneet lisäselvitykset.

Lisätietoja

rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790,
sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi