

Poikkeamislupa, 403-403-1-2024, Jussila

Teknkv 28.05.2026 § 30
268/10.03.02.00/2025

Valmistelija

Juha-Matti Näykki, tekninen johtaja

Tiivistelmä poikkeamislupahakemuksesta

Hakija [REDACTED] hakee poikkeamislupaa Lappajärven Hernesniementie 7C:n kiinteistölle (403-403-1-204), jotta tontin rakennusoikeus voitaisiin nostaa 280 k-m²:iin yleiskaavan nykyisestä 50 k-m²:stä. Tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön pysyvä kehittäminen ja olemassa olevien rakennusten sekä lisärakentamisen laillinen ja tarkoituksenmukainen käyttö.

Hakemuksen perusteena on erityisesti tontin pitkäaikainen asuinkäyttö ja kunnallistekniikan valmius, alueen kaavoituksen viivästyminen (asemakaavoitus ollut suunnitteilla jo vuodesta 2009), yhdenvertaisuus vastaaviin Herneslahden asemakaava-alueen tontteihin nähden sekä se, ettei rakennusoikeuden lisääminen hakijan mukaan haittaa tulevaa asemakaavoitusta.

Hakija tuo esiin, että kiinteistöllä on jo olemassa oleva 110 m²:n asuinrakennus, saunarakennus on määrätty purettavaksi rakennusoikeuden puuttumisen vuoksi sekä pihavarasto on aikanaan rakennettu kunnan luvalla ilman varsinaista rakennuslupamenettelyä.

Hakemuksessa vedotaan myös oikeuskäytäntöön ja kohtuullisuusperiaatteeseen. Hakijan mukaan kunnan pitkä passiivisuus asemakaavoituksen edistämässä ei saa kohtuuttomasti rajoittaa maanomistajan oikeuksia. Lisäksi viitataan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin, joiden mukaan rakentamista ei voida estää pelkästään keskeneräiseen kaavoitukseen vedoten, jos konkreettisia kaavoitustoimia ei ole tehty riittävässä ajassa.

Hakija katsoo, että poikkeamisen edellytykset täyttyvät, koska alueella on jo vastaavaa rakennusoikeutta, infrastruktuuri on valmis, lisärakentaminen ei aiheuttaisi kunnalle uusia kustannuksia eikä poikkeaminen vaikeuttaisi kaavoitusta tai luonnonsuojelun tavoitteita.

Kunta katsoo, että Herneslahden alueella aiemmin sovellettu kaavoituskäytäntö ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettava huomioon poikkeamislupaa arvioitaessa. Herneslahden asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa on todettu, että alueen asemakaavoituksen tavoitteena on ollut rakennusoikeuden lisääminen alueen kiinteistöille, ja maanomistajilta on peritty korvausta nimenomaan lisääntyvästä rakennusoikeudesta.

Kunta toteaa, että hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee samalla yleiskaava-alueella ja vastaavissa olosuhteissa kuin alueen muut kiinteistöt, joille on asemakaavoituksen yhteydessä osoitettu suurempaa rakennusoikeutta, vaikkakin asemakaavoituksen avulla. Kuntalain mukainen yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttää, että samankaltaisessa asemassa olevia maanomistajia kohdellaan johdonmukaisesti ja ilman perusteettomia eroja.

Kunta katsoo kuitenkin, että alueen asemakaavoituksen keskeneräisyys huomioon ottaen rakennusoikeuden lisäämistä on perusteltua arvioida vaiheittain. Tämän vuoksi kunta pitää tarkoituksenmukaisena kompromissiratkaisua, jossa kiinteistölle myönnetään 50 k-m² lisärakennusoikeutta nykyisen rakennusoikeuden lisäksi. Tällöin kiinteistön kokonaisrakennusoikeus olisi 160 k-m².

Kunnan näkemyksen mukaan ratkaisu mahdollistaa kiinteistön kohtuullisen kehittämisen ja tukee maanomistajien tasapuolista kohtelua vaarantamatta alueen tulevaa asemakaavoitusta tai muuta maankäytön suunnittelua.

Poikkeaminen ei rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan saa:

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

Poikkeamisella ei katsota olevan haittaa edellä mainituille seikoille, tai asioille.

Esittelijä

Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki

Päätösehdotus

Tekninen valiokunta päättää, että se myöntää hakemuksesta poiketen kiinteistölle Jussila 50 m² lisärakennusoikeuden. Tämän jälkeen kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 160 m².

Muutettu päätösehdotus

Hakija on lisätietona esittänyt, että kiinteistölle on myönnetty vuonna 2004 rakennusoikeus, joka on ollut 180 m². Käsittely on tapahtunut rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Vuonna 2009 voimaan tullessa kaavassa on kuitenkin rakennusoikeuden määrä laskettu kiinteistöllä 50 m²:n. Tällöin kiinteistöllä on ollut jo noin 100 m² rakennus. Näin ollen nykyinen kaavamerkintä ei vastaa kiinteistön toteutunutta ja aiemmin hyväksytyä tilannetta, mikä puoltaa hakemuksen hyväksymistä.

Edellä mainittujen tietojen pohjalta tekninen johtaja esittää tekniselle valiokunnalle, että hakijalle myönnetään hakemuksen mukainen 280 m² kokonaisrakennusoikeus haetun luvan mukaisesti.

Päätös

Tekninen valiokunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen

Lisätietoja antaa

Tekninen johtaja Juha-Matti Näykki, puh. 044 3699505, s-posti: etunimi.sukunimi(a)lappajarvi.fi