

VIRANOMA 18.05.2022 § 48  
784/10.04.01/2022

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| Valmistelija                            | Johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen, 050-4382393                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |  |
| Hakija                                  | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |  |
| Aika ja peruste                         | Kaupungille 26.4.2022 saapuneella hakemuksella, MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven Syötteen osayleiskaavassa Pärjänjoen vesistön vaikutusalueella 615-408-1-74 Hanhiranta nimisellä tilalla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |  |
| Omistus                                 | Lainhuuto 19.11.2017<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |  |
| Rakennuspaikka                          | Kunta:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pudasjärvi                    |  |
|                                         | Kylä:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Naamanka                      |  |
|                                         | Tila:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | RN:o 615-408-1-74: HANHIRANTA |  |
| Rakennustoimenpide                      | Loma-asunnon 60 m2, saunarakennuksen 20 m2 rakentaminen Pudasjärven Syötteen osayleiskaava RA-4 alueelle. Vanhat rakennukset puretaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |  |
| Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt | <p>Tarkoituksena rakentaa uusi vapaa-ajan rakennus vanhan vapaa-ajan rakennuksen paikalle ja uusi saunarakennus vanhan saunarakennuksen paikalle.</p> <p>Hankkeen tarkoituksena on vanhojen rakennusten uudistaminen ja energiatehokkuuden, ympäristöystävällisyyden ja käytännöllisyyden lisääminen mm. rakentamalla paksummat seinät ja asentamalla sisälle kuivakäymälä. Koska rakentaminen tapahtuisi olemassa olevien rakennusten paikalle, vaikutukset ympäristöön ja ympäröivään luontoon olisivat vähäiset. Tarkoituksena on säilyttää pihapiiri muu ympäristö ennallaan. Rakennuksiin ei vedetä sähköjä.</p>         |                               |  |
| Kunnallistekniikka                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |  |
| Kaavoitustilanne                        | Syötteen osayleiskaava, oikeusvaikutukseton. Kaavassa RA-4-aluetta, Harvalle loma-asutukselle tarkoitettu alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |  |
| Poikkeamisen edellytykset               | <p>MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.</p> <p>Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset</p> <p>Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.</p> <p>Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:</p> <p>1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</p> <p>2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;</p> |                               |  |

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai  
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit/maanomistajat.

Lausunnot -

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 72§,171§ ja 174§

Peruste Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti ja myöntää poikkeamisen MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella sekä poikkeamisen Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5 mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Vanha päärakennus ja sauna purettava ennen uuden käyttöönottoa. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti ja kastuvat rakenteet ovat vähintään 1,0 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot sekä tarkastellaan rakennusten sijainnit tarkemmin. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

## Perustelut

Hakija hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Pudasjärven Syötteen osa yleiskaavan RA-4-alueelle. Tuleva rakentaminen tulisi sijoittamaan Pärjänjoen vesistön vaikutusalueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaisesti 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. Syötteen osayleiskaavaa ei tältä osin voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena, koska kyseisessä osayleiskaavassa ei ole erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteeksi. Näin ollen hakemuksen mukainen ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen tulee käsitellä MRL 171 § mukaisesti poikkeamisena, jossa poiketaan MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Tässä tapauksessa poikkeamista haetaan korvaavan loma-asunnon rakentamiselle jo muodostuneelle rantaa varaavalle rakennuspaikalle, sekä hakemuksessa esitetyn saunarakennuksen rakentamiselle, näin ollen uutta rakennuspaikkaa ei muodostu. Alue on lisäksi merkitty Syötteen osayleiskaava RA-4-alueeksi, harvalle loma-asutukselle tarkoitettu alue.

Hakemuksen perusteella kiinteistöllä sijaitsevat vanhat rakennukset tullaan purkamaan, eikä kiinteistöllä tule jatkossakaan sijaitsemaan kahta päärakennusta.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Poikkeamishakemukseen on kuultu lähimmät rajanaapurit, joilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta. Päärakennus tulisi hakijan toimittaman asemapiirroksen mukaan sijaitsemaan Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisesti alle 25 metrin päähän rantaviivasta, nykyisen loma-asunnon paikalla, 20 metrin päässä rantaviivasta. Perusteluissa hakija on tuonut esiin, että rakentaminen tapahtuisi olemassa olevien rakennusten paikalle. Tällöin vaikutukset ympäristöön ja ympäröivään luontoon olisivat vähäiset. Alue on harvalla loma-asutukselle tarkoitettua aluetta, jossa olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä säilyttää ympäristön luonnonmukaisuus. Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten etäisyys tarkastellaan tapauskohtaisesti. Tässä tapauksessa vanhalle rakennuspaikalle rakentaminen vastoin Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5 etäisyysvaatimusta rantaviivasta voidaan katsoa olevan hyväksyttävää, kuitenkin niin, ettei päärakennuksen etäisyys ole vähempää kuin 20 metriä rantaviivasta. Saunarakennus sijaitsisi hakemuksen mukaisesti rakennusjärjestyksen mukaisesti 15 metrin päässä rantaviivasta.

Viranomaislautakunta katsoo, että hakemuksen mukaisten rakennusten rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.