

VIRANOMA 18.05.2022 § 49
801/10.04.01/2022

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen, 050-4382393.	
Hakija	[REDACTED]	
Aika ja peruste	Kaupungille 12.4.2022 saapuneella hakemuksella, MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven Syötteen osayleiskaavassa Pärjänjoen vesistön vaikutusalueella 615-408-2-175 Torasniemi nimisellä tilalla.	
Omistus	Lainhuuto 20.8.2021 [REDACTED]	
Rakennuspaikka	Kunta:	Pudasjärvi
	Kylä:	Naamanka
	Tila:	RN:o 615-408-2-175: TORASNIEMI
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon 54 m2, saunarakennuksen 20 m2 ja varaston 15 m2 rakentaminen Pudasjärven Syötteen osayleiskaavan alueelle.	

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Rakentaminen ranta-alueella sallittujen etäisyyksien päähän rantaviivasta. Tontti hankittu vapaa-ajan viettoon varten Syötteen alueella. Täten olisi saatava rakennukset tehtyä. Alueella on jo muita vastaavia rakennuksia naapureilla. Rakentaminen ja alueella lomailu ei aiheuta ympäristölle merkittävää haittaa. Kantatilatarkastelun perusteella kiinteistöllä yksi uusi ranta-rakennuspaikka.

Kulku alueelle Torasniementien kautta Pärjänjoen rantaan. Joessa ylityspaikka, jota käytetään rakennusaikana tarvikkeiden kuljetukseen. Muutoin ylitys veneellä ja talvella jään yli. Rakennuksiin kantovesi ja aurinkovoima.

Kunnallistekniikka -

Kaavoitustilanne Syötteen osayleiskaava, oikeusvaikutukseton.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit/maanomistajat. Huomautus ja vastine luetaan kokouksessa.

Lausunnot Maanmittausinsinöörin suorittama kantatilatarkastelu.

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. 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. Ennen rakennusluvan myöntämistä on suoritettava mahdollisen tulva-alueen tarkastelu. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot sekä tarkastellaan rakennusten sijainnit ja korkeusasemat tarkemmin. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Pudasjärven Syötteen osa yleiskaavan alueelle. Tuleva rakentaminen tulisi sijoitamaan 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 loma-asunnon, saunarakennuksen ja varaston rakentamiselle, niin ettei rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ylitetä. Pudasjärven kaupungin maanmittausinsinööri on suorittanut kiinteistölle kantatilatarkastelun, jonka perusteella kiinteistöllä 615-408-2-175 olisi yksi ranta-rakennuspaikka. Kiinteistölle on aiemmin myönnetty Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen toimesta poikkeamispäätös loma-asunnon rakentamiselle, Dnro PPO-2004-L-249-214, mm. hakijan esittämälle

sijainnille, ehdoilla, että jätevedet käsitellään kunnan viranomaisten määräämällä tavalla siten, ettei niistä ole haittaa ympäristölle eivätkä jätevedet pääse viereiseen vesistöön sekä niin että tulvavahingolle alttiit rakennusosat tulee rakentaa vähintään 1,0 m ylimmän havaitun tulvaveden korkeuden yläpuolelle. Edellä mainitut asiat tukevat poikkeamisen myöntämistä MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Kiinteistön 615-408-2-241 omistajat ovat jättäneet huomautuksen hakemuksen johdosta. Huomautus ja hakijan vastine luetaan kokonaisuudessaan viranomaislautakunnan kokouksessa ja otetaan huomioon päätöstä tehtäessä. Huomautuksessa on otettu kantaa hakijan kiinteistön mahdolliseen tulvauhanalaisuuteen sekä rakennusten etäisyyteen Torasojasta, että kiinteistön 615-408-2-241 rakennuksista. Hakemuksen mukaisesti rakennukset sijaitsevat Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisilla etäisyyksillä rantaviivasta sekä n. 140 metrin etäisyydellä kiinteistön 615-408-2-241 rakennuksista. Hakemuksen mukaisesti rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja naapurikiinteistön rakennuksista eivät ole ristiriidassa Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen ja voimassa olevien määräysten kanssa. Torasojaa ei ole merkitty Syötteen osayleiskaavassa alueeksi, jolla olisi erityisiä ympäristöarvoja, mutta rakentaminen tulee toteuttaa rakennusjärjestyksen mukaisesti niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Pärjänjoen alueella sijaitsee rakennettuja kiinteistöjä, joiden rakennusten etäisyydet ja niin kutsuttu vapaa rantaviiva on lyhyempi kuin nyt suunnitelmissa olevien rakennusten ja kiinteistön 615-408-2-241 rakennusten välinen etäisyys. Hakemukset tarkastellaan tapauskohtaisesti, kuitenkin niin, ettei maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yhdenvertaisuus vaarannu. Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta katsoo, että etäisyydet ovat tässä tapauksessa riittävät.

Alueen tulvauhanalaisuus ja alueen huipputulvan korkeus on pääasiallisesti perimätiedon varassa. Kyseiselle kohtaa Pärjänjoesta ei ole saatavilla virallista huipputulvan korkeutta. Viranomaislautakunta katsoo, että ennen rakennusluvan myöntämistä on suoritettava mahdollisen tulva-alueen tarkastelu. Rakennusluvan käsittelyssä otetaan huomioon tarkastelu ja päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot sekä tarkastellaan rakennusten sijainnit ja korkeusasemat tarkemmin.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-408-2-175 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska perusteet myöntää poikkeaminen MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella on olemassa, eikä rakentaminen vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merk.

Naapurin jättämä huomautus käytiin kokouksessa läpi sekä hakijan jättämä vastine käytiin kokouksessa läpi.