

VIRANOMA 13.07.2022 § 64
966/10.04.01/2022

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen, 050-4382393		
Hakija	[REDACTED]		
Aika ja peruste	Kaupungille 20.6.2022 saapuneella hakemuksella, MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven Mustalammen vesistön vaikutusalueella 615-403-14-67 Mustalampi nimisellä tilalla.		
Omistus	Hakija toimittanut kauppakirjan ja lainhuutotodistuksen. Omistus [REDACTED] [REDACTED] Lainhuuto jätetty lepäämään: Kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika päättyy 9.7.2022. Pudasjärven kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan.		
Rakennuspaikka	Kunta:	Pudasjärvi	
	Kylä:	Jonku	
	Tila:	RN:o 615-403-14-67: MUSTALAMPI	
Rakennustoimenpide	Loma-asunto 45 m2, rakentaminen ja vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi.		
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	Tarkoituksena rakentaa uusi vapaa-ajan rakennus vanhan vapaa-ajan rakennuksen korvaajaksi 25 metrin päähän rannasta. Vanha loma-asunto tullut tiensä päähän ja liian lähellä vesistöä, ja liian pieni korjattavaksi nykykäyttöön. Vanha loma-asunto muutetaan varastoksi, jos mahdollista, (jos ei vaadita purkamaan). Tie tekeillä, kunhan poikkeamislupa saataisiin (rasitusoikeus olemassa, merkitty karttaan). Kyseessä vanha rakennuspaikka, joka on jo muodostanut rantaa varaavan rakennuspaikan.		
Kunnallistekniikka	-		
Kaavoitustilanne	Kaavoittamaton.		

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 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.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit/maanomistajat. Kiinteistön 615-403-14-48 omistaja ei ole allekirjoittanut naapureidenkuulemislomaketta. Mahdolliset huomautukset luetaan kokouksessa ja otetaan huomioon päätöksenteossa

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 Vanha päärakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttaa ennen uuden loma-asunnon käyttöönottoa talousrakennukseksi. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti ja kasvavat rakenteet ovat vähintään 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainti tarkemmin. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Pudasjärven Mustalammen vesistön vaikutusalueella 615-403-14-67 Mustalampi nimisellä tilalla.

Tuleva rakentaminen tulisi sijoitamaan Mustanlammen 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. 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, näin ollen uutta rakennuspaikkaa ei muodostu. Hakemuksen perusteella

kiinteistöllä sijaitseva vanha loma-asunto tullaan muuttamaan talousrakennukseksi eikä kiinteistöllä tule jatkossakaan sijaitsemaan kahta päärakennusta. Lisäksi uusi loma-asunto tulee hakemuksen mukaisesti sijaitsemaan kauempana kiinteistön 615-403-14-48 rajasta, kuin jo olemassa oleva, 01.12.1981 valmistunut loma-asunto.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä. Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit. Hakija ei ole saanut kiinteistön 615-403-14-48 omistajan allekirjoitusta naapureidenkuulemislomakkeeseen. Mahdolliset huomautukset luetaan kokouksessa ja otetaan huomioon päätöksenteossa. Johtava rakennustarkastaja on puhelimitse keskustellut kiinteistön 615-403-14-48 omistajan kanssa ja ohjeistanut häntä jättämään kirjallisen huomautuksen näin halutessaan. Viranomaislautakunnalle ei ole saapunut kokoukseen mennessä kiinteistön 615-403-14-48 omistajan huomautusta. Asiasta keskusteltiin kokouksessa. Esitettyjen suunnitelmien ja viranomaislautakunnan tarkastelujen perusteella, kiinteistölle 615-403-14-67 on mahdollista myöntää hakemuksen mukainen poikkeaminen uuden loma-asunnon rakentamiselle ja vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle. Kiinteistön 615-403-14-48 omistajan kanssa käyty keskustelu otettu huomioon päätöksen teossa.

Hakijalla tieoikeus kiinteistölleen Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöjen 615-403-14-48 ja 615-403-14-50 kautta.

Viranomaislautakunta katsoo, että hakemuksen mukaisen loma-asunnon 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 taikka vaaranna maanomistajine tasapuolista kohtelua.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.