

VIRANOMA 19.10.2022 § 72
1226/10.04.01/2022

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen puh. 0504382393

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 23.9.2022 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, rakennusalan ja rakennusoikeuden vähäistä suurempi ylitys Pudasjärven Naamangan kylässä, Luokkavaaran asemakaavan alueella korttelissa 84 tontilla 1.

Omistus [REDACTED] Hakijalla valtakirja.

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: 84/1 RN:o 615-408-17-87

Rakennustoimenpide Sauna, kerrosalaltaan 20 m² RA-alueelle kaavan vastaisesti rakennusalueen ulkopuolelle.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Rakennusoikeuden ja kaavan mukaisen rakennusalueen rajan osittainen ylitys. Nykyinen sauna kellarissa vaikeiden portaiden takana. Pihasauna tuo lisää käytettävyyttä ja viihtyisyyttä loma-asuntoon. Mahdollistaa saunomisen liikuntarajoitteisille ja vanhuksille. Ei vaikutusta ympäristöön.

Kunnallistekniikka -.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Luokkavaaran asemakaavan muutos ja laajennus.

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

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen kuultu naapurit. Ei huomautettavaa

Lausunnot	Pudasjärven kaupungin maankäyttöinsinööri. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 hyväksyä ko. tontille rakentamisen rakennusalan yli esitetyllä tavalla, sekä rakennusoikeuden ylityksen, koska se täyttää MRL 171 § ehdot. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti ja kastuvat rakenteet ovat vähintään 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista saunan rakentamiseksi kaavassa esitetyn rakentamisalan ulkopuolelle sekä rakennusoikeuden vähäistä suuremmalle ylitykselle, Pudasjärven kaupungin, Naamangan kylässä sijaitsevalle kiinteistölle, kiinteistötunnus 615-408-17-87. Hakemukseen on kuultu naapurit, joilla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen. Rakennus tulisi sijoittamaan Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti yli 25 metrin päässä Lohilammen rantaviivasta. Korttelissa 84 tontilla 1 rakennusoikeutta kaavan mukaisesti 175 m², e = 0,046. Tuleva rakentaminen nostaisi käytetyn rakennusoikeuden 214 m². Prosentuaalisesti ylitys olisi noin 22 % ja tonttitehokkuus e = 0,056. Rakennusmassallisesti ja tonttitehokkuuden kannalta suunniteltu rakentaminen ei lisää tonttitehokkuuden rakennusalan käyttöä merkittävästi. Alueelle kaavoitettujen loma-asuntotonttien tehokkuusluvut huomattavasti suurempia. Pudasjärven kaupungin maankäyttöinsinöörillä ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen, kun sauna rakennuksen etäisyys Lohilammen rantaviivasta säilyy asemapiirroksen mukaisena. Viranomaislautakunta katsoo, ettei hakemuksen tarkoittaman rakentaminen ja rakennusalan ylitys ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunniteltu sauna tulisi sijoittamaan hakijan toimittaman asemapiirroksen mukaisesti riittävällä etäisyydellä hakijan muista rakennuksista, naapurikiinteistöistä sekä rantaviivasta. Näin ollen se ei vaikeuttaisi naapurikorttelin kiinteistöjen mahdollisesti tulevaa rakentamista taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.