

Valmistelija	Asian on valmistellut rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400 384691
Hakija	[REDACTED]
Aika ja peruste	Kaupungille 5.11.2021 saapuneella ja viimeksi 12.01.2023 päivitetyllä hakemuksella MRL 171 § nojalla, rakennusoikeuden ylitys ja lisärakentaminen Pudasjärven Naamangan kylässä, Iso-Syötteen asemakaavan VU-2-alueella sijaitsevalla 5000 m2:n vuokra-alueella.
Omistus	Kiinteistö 615-893-10-1 Omistaja Metsähallitus. Hakijalla maanvuokrasopimus 24.6.2019 ja liite maanvuokrasopimukseen, allekirjoitettu hakijan osalta 10.8.2022 ja Metsähallituksen osalta 4.10.2022
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: RN:o 615-893-10-1
Rakennustoimenpide	Rivitalo 464 kem2 Autokatos/varasto 58 kem2 Autokatos/varasto 48 kem2 Puretaan olemassa oleva varasto/hallirakennus 130 kem2
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	Ylitetään rakennusoikeutta, jotta voidaan tehostaa loma-asuntotuotantoa paikalla, jossa jo ennestään on vapaa-ajan rakennuksia palveluiden läheisyydessä
Kunnallistekniikka	Alueella kunnallinen vesi ja viemäri.
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Syötteen yleiskaava joka on hyväksytty 30.6.2009 ja Iso-Syötteen asemakaava joka on hyväksytty 17.9.2001
Rakennettu	Vuokra-alueella rakennettu: Hiihtostadion/majoitustilat 221,0 kem2 Varasto/hallirakennus 130 kem2 Kota 19,0 kem2 Pihasauna 10,0 kem2
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 on kuultu naapuri. Ei huomautettavaa.

Lausunnot -

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.

rakennustarkastajan esitys:

Viranomaislautakunta päättää hyväksyä ko. tontille rakentamisen esitetyllä tavalla koska se täyttää MRL 171 § ehdot. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että jokaiselle poikkeamishakemuksen rakennustoimenpiteessä mainitulle rakennukselle tulee hakea oma, erillinen rakennuslupa. Rakennusluvista 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 loma-asuntokäyttöön tarkoitetun rivitalon ja kahden autokatos/varaston rakentamiseksi, olemassa olevan varasto/hallirakennuksen purkamiseksi ja rakennusoikeuden vähäistä suuremmalle ylitykselle, Pudasjärven kaupungin, Naamangan kylässä sijaitsevalle kiinteistölle, kiinteistötunnus 615-893-10-1.

Hakemukseen on kuultu naapuri, jolla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen.

Rakennettavat rakennukset tulisivat sijaitsemaan Iso-Syötteen asemakaavan kaava-alueen 058 VU-2-alueen 5000 m² vuokra-alueella, omistaja Metsähallitus. Vuokra-alueella on rakennettua kerrosalaa 380 m² ja vuokra-alueen rakennusoikeus on Iso-Syötteen asemakaavan mukaan 700 kem². Kun purettavan varasto/hallirakennuksen kerrosala vähennetään rakennusten kokonaiskerrosalasta niin tuleva rakentaminen nostaisi käytetyn kerrosalan lukuun 821,0 m². Prosentuaalisesti ylitys olisi noin 17,3 % asemakaavan mukaisesta 700 kem²:n rakennusoikeudesta.

Poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa muun muassa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Tässä tapauksessa tuleva rakentaminen ei poikkea täysin ympäristöstään.

Viranomaislautakunta katsoo, ettei hakemuksen tarkoittama rakentaminen ja rakennusoikeuden ylitys aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnitellut rakennukset tulisivat sijaitsemaan hakijan toimittaman asemapiirroksen mukaisesti riittävällä etäisyydellä hakijan muista rakennuksista eikä aiheuttaisi naapurikiinteistöjen kiinteistöjen mahdollisesti tulevaa rakentamista taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.