

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	████████████████████
Aika ja peruste	Kaupungille 12.04.2022 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Jongun kylässä, Ruuhijärven rannalla 615-403-22-33 HORSMA nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 21.01.2021
Rakennuspaikka	Yksin Kunta: Pudasjärvi Kylä: Jonku Tila: RNo: 615-403-22-33, HORSMA
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon ja saunarakennuksen rakentaminen Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Sekä rakennusjärjestyksen saunarakennuksen maksimikoosta ranta-alueella. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa loma-asunnon, n. 120 k-m <sup>2</sup> , ja saunarakennuksen, n. 40 k-m <sup>2</sup> , rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle.
Kunnallistekniikka	-
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Poikkeamisen edellytykset	MRL 72 §:n 1 mom.: "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." 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. Huomautukset luetaan kokonaisuudessaan käsittelyn yhteydessä
Lausunnot	Hakemuksen johdosta kuultu Pudasjärven kaupungin maanmittausinsinööriä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 72§, 171§ ja 174§
Perusteet	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	<p>Viranomaislautakunta päättää, että uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Saunarakennuksen tulee olla alle 40 k-m<sup>2</sup> eikä saunarakennuksesta ei saa varustukseltaan ja toiminnaltaan muodostua toista lomarakennusta. Ollessaan yli 20 k-m<sup>2</sup> saunan tulee sijoittua vähintään 25 m:n etäisyydelle puuston muodostamasta rantaviivasta. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti ja kosteudelle alttiit rakenteet ovat vähintään 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainnit tarkemmin. Samalla Viranomaislautakunta toteaa ja suosittaa, että jatkossa Ruuhijärven rakentamisen suunnittelu tulee pääsääntöisesti toteuttaa kaavoittamalla. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.</p>
Perustelut	<p>Hakija on hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulisi sijoitamaan Ruuhijärven 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.</p> <p>Tässä tapauksessa poikkeamista haetaan loma-asunnon ja saunarakennuksen rakentamiselle yhteensä 160 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen kaavoittamattomalle ranta-alueelle sallittavaa 180 k-m<sup>2</sup> yhteenlaskettua kerrosalaa. Saunarakennuksen haetaan lisäksi poikkeamista sallitusta enimmäiskoosta rakennusjärjestyksen 4.3 kohdan määräyksestä.</p> <p>Pudasjärven kaupungin maanmittausinsinööri on suorittanut kiinteistölle kantatilatarkastelun, jonka perusteella kiinteistölle 615-403-22-33 voidaan osoittaa rantarakennuspaikka. Samaan johtopäätökseen on päätynyt myös Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäytönasiantuntija. Perusteena rakennuspaikan myöntämiseksi on rakennuspaikkojen jakamisen/määrän lähtökohdaksi otettu halkomistoimituksen lopputulos. Halkomisasiakirjan perusteella poikkeamisella voitaneen myöntää</p>

korkeintaan yksi ranta-rakennuspaikka jokaiselle alkuperäiselle halkomisessa muodostuneelle rantaan sijoittuvalle seitsemälle (7) kiinteistölle. Poikkeamispäätösten mahdollisuudet harkitaan jokainen erikseen hakemusten ja suunnitelmien perusteella. Kiinteistöjen 615-403-22-56 ja 615-403-22-55 ovat jättäneet huomautukset naapurien kuulemisen yhteydessä. Molemmat huomauttajat haluavat tulevaisuudessa myös rakentaa Ruuhijärven rantaan omistamilleen kiinteistöille lomarakennuksia ja huomauttavat että heillä on enemmän rantaviivaa kuin hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä. Huomautukset luetaan kokonaisuudessaan viranomaislautakunnan kokouksessa ja otetaan huomioon päätöstä tehtäessä. Kiinteistöllä on rantaviivaa Pudasjärven rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti vähintään 40 m. Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-403-22-33 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.

Jakelu

Merk.

Naapureiden huomautukset luettiin kokouksessa läpi.