

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 28.8.2023 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin linattijärven kylässä, linattijärven rannalla Petäjäsaarella 615-402-73-1 KALTIO nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 25.11.2009 Molemmat
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Linattijärvi Tila: 615-402-73-1, KALTIO
Rakennustoimenpide	Uuden asuinrakennuksen ja autotalli-harrastustilan rakentaminen sekä vanhan loma-asunnon purkaminen
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Loma-asuntokiinteistö muutetaan pysyvän asumisen kiinteistöksi. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa asuinrakennuksen, n. 160 k-m², ja autotalli-harrastetilarakennuksen, n. 110 k-m², rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Olemassa oleva loma-asunto, 47 k-m², puretaan.
Kunnallistekniikka	Vesijohto, sähkö
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Rakennettu	Loma-asunto 47 k-m ² , puretaan. Aitta 12 m ² Varastolato 12 m ² Varasto 17 m ²
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. Poikkeamista haetaan korvaavan rakennuksen rakentamiselle jo muodostuneelle rantaa varaavalle rakennuspaikalle. 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. Rajanaapureilla ei ole ollut huomauttamista.

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

Viranomaislautakunta päättää, että uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten 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. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulee sijaitsemaan linattijärven 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 omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle yhteensä 270 k-m2 sekä vanhan loma-asunnon purkamiselle, loma-asuntokiinteistö muuttuessa pysyvän asumisen kiinteistöksi. Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen asuinkiinteistölle sallittua rakennusoikeutta haja-astusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 8800 m2, jolloin rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.10$ on n. 880 k-m2. Kiinteistön käytetyksi kerrosalaksi uudisrakennukset ja olemassa olevat talousrakennuksen yhteen laskettuna muodostuu 311 k-m2. Asuinrakennus sijoittuu yli 35 m:n ja talousrakennus yli 45 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Rakentaminen tulee tapahtumaan jo muodostuneella rantaa varaavalla rakennuspaikalla. Emätilatarkasteluun täten ei ole ollut tarvetta.

Jätevesijärjestelmä tulee sijoittumaan yli 100 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-402-73-1 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.