

Poikkeamishakemus /615-403-37-5

VIRANOMA 20.09.2023 § 38  
2297/10.03.00.02/2023

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija XXXXXXXXXX

Aika ja peruste Kaupungille 30.06.2023 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Jongun kylässä, Korpiljoen varrella 615-403-37-5 KÄPYLÄ nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 16.08.2004  
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi  
Kylä: Jonku  
Tila: RNo: 615-403-37-5, KÄPYLÄ

Rakennustoimenpide Loma-asunnon ja autokatos-varastorakennuksen rakentaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa  
Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa loma-asunnon, n. 120 k-m<sup>2</sup>, ja autokatos-varastorakennuksen rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Rakennuspaikaksi lohkottavan määräälan pinta-ala n. 8740 m<sup>2</sup>

Kunnallistekniikka Vesiosuuskunnan vesijohto, sähkö

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. Ei huomautuksia
Lausunnot	Kantatila tarkastelun on tehnyt Sweco Finland Oy
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. Loma-asunto saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen arvioitua kerrosalatarvetta ei ole vielä tässä vaiheessa tiedossa. Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakennusoikeus on enintään 180 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunnon osuus max. 120k-m<sup>2</sup>, joten talousrakennukselle on myönnettävissä enintään 60 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. 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

#### Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulisi sijaitsemaan Korpjoen 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 loma-asunnon, n. 120 k-m<sup>2</sup>, ja autokatos-varastorakennuksen rakentamiselle. Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen kaavoittamattomalle ranta-alueelle sallittavaa 180 k-m<sup>2</sup> yhteenlaskettua kerrosalaa. Kiinteistölle on suoritettu kantatilatarkastelun, jonka perusteella kiinteistölle 615-403-37-5 voidaan osoittaa rakennuspaikka. Kantatila tarkastelun perusteella sovellettaessa mitoituslukua 5 voidaan myöntää yksi rantaa varaava rakennuspaikka ilman, että kantatila menettäisi mahdollisuutensa rantarakentamiseen, kantatilan rakennukset sijoittuvat tällä hetkellä kaikki rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-403-37-5 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.