

VIRANOMA 13.12.2023 § 53
2548/10.03.00.02/2023

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040-1562483		
Hakija	[REDACTED]		
Aika ja peruste	Kaupungille 10.11.2023 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, rakennusoikeuden ylitys Pudasjärven Kollajan kylässä, lijoenvarren rantayleiskaavan RA-2 alueella		
Omistus	Lainhuuto 5.6.2006 Yksin		
Rakennuspaikka	Kunta:	Pudasjärvi	
	Kylä:	Kollaja	
	Tila:	PERUKKA RN:o 615-404-19-1	
Rakennustoimenpide	Autotallirakennuksen 94 k-m ² rakentaminen. Tontin rakennusoikeus 180 m ² , josta tähän mennessä käytetty rakennusoikeutta 136 m ² . Loma-asunto 67 k-m ² , vanha mökki 16 m ² , saunarakennus 33 k-m ² ja kesäkeittiö 20 m ² . Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee ilmoitusluvallinen varastorakennus 23 m ² , joka ei ole kerrosalaa vievä rakennus. Haettu lisärakennus ja jo olemassa olevat rakennukset ovat yhteiseltä kerrosalaltaan 230 m ² . 50 k-m ² :n ylitys on prosentuaalisesti 27,7%.		

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Kiinteistön rakennusoikeus tulee ylittymään 50 m². Kiinteistön pinta-ala 7.65. ha, josta RA-2 alueella n. 8050 m², loppuosa kiinteistöstä on pääasiassa metsämaata. Kiinteistön omistaja tarvitsee uutta autotallirakennusta pääasiassa metsänhoidollisten traktorien ja kaluston huolto- ja tallitilaksi.

Poikkeamisluvalla haetaan rakennusoikeuden ylitystä, joka mahdollistaisi talousrakennuksen rakentamisen lisärakennukseksi Riepulantien kiinteistölle.

Rakentaminen tukee kiinteistön rakennuskantaa ja toimintaa kiinteistöllä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan pihapiiriin.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Pudasjärven kaupungin lijoenvarren rantayleiskaava. Kaava on hyväksytty Pudasjärven kaupunginvaltuustossa 5.9.2013.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196)

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.

MRL 43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (määräaikainen rakentamisrajoitus).

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 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 rakennusoikeuden ylityksen, koska se täyttää MRL 171 § ehdot. 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 ja tarkastellaan 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 rakennusoikeudenylitykselle tilalle PERUKKA, 615-404-19-1. Kiinteistö sijaitsee Pudasjärven kaupungin Iijokivarren rantayleiskaavan RA-2 alueella. Rakennuspaikan rakennusoikeudeksi kaavassa on ilmoitettu 180 kem². Haettu lisärakennus ja jo olemassa olevat rakennukset ovat yhteiseltä kerrosalaltaan 230 m², joten ylitys on 27.7%. Prosentuaalista ylitystä voidaan pitää jo kohtalaisena. Tilan kokonaispinta-ala on 7,651 ha, josta rakennusalueen pinta-ala (RA) 8050 m². Rakentaminen sijoittuu samaan pihapiiriin muiden rakennusten kanssa. Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen ja rakennusoikeudenylityksen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi hakemuksessa on kuultu rajanaapurit, jotka ovat antaneet hankkeelle suostumuksensa.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu