

Poikkeamishakemus/ 615-411-6-9

VIRANOMA 13.03.2024 § 14  
2838/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 156 2483

Hakija XXXXXXXXXX

Aika ja peruste Kaupungille 21.2.2024 saapuneella hakemuksella, MRL 171 §:n nojalla, Livojoen vesistön vaikutusalueella 615-411-6-9 Virranranta nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 26.9.2018  
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi  
Kylä: Sarajärvi  
Tila: RN:o 615-411-6-9, VIRRANRANTA

Rakennustoimenpide Loma-asunnon 70 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen 21 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen rakentaminen M-alueelle. Olemassa olevan loma-asunnon purkaminen. Kiinteistöllä sijaitsee myös latorakennus, jota ei pureta.

#### Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista Livojoen osayleiskaavasta rakentaa loma-asunto oheisrakennuksineen kaavassa merkitylle M-alueelle. Kiinteistölle on osoitettu 2 RA- paikkaa n. 600-700 ylävirtaan päin. Paikalla, johon poikkeamislupaa haetaan, sijaitsee 1978 rakennettu, rakennuslupa 78-15A, huonokuntoinen ja pieni lomarakennus, jota ei kannata korjata. Rakennuspaikalle johtaa käyttökelpoinen tie. Kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille ei johda tietä. Hakija luopuu rakennusoikeudesta toisesta osoitetusta RA-paikasta, poikkeamisluvalla siirrettäisiin rakennusoikeus haetulle rakennuspaikalle, jolloin kiinteistölle jäisi ylävirtaan yksi RA-paikka. Kiinteistön kaavassa olevat rakennuspaikat eivät siten lisääny.

Kaavoitustilanne Livojokivarren rantaosayleiskaava

#### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan olemassa olevalle rantaan varaavalle rakennuspaikalle, jossa sijaitsee luvitettu vanha lomarakennus ja lato. Rakennuspaikkaa ei kuitenkaan kaavassa ole osoitettu RA-paikaksi, siitä huolimatta, että kaava on laadittu vuonna 2015, jolloin olemassa oleva lomarakennus on sijainnut jo lähes 40 vuotta kyseisellä paikalla. Livojoen rantaosayleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikka on M-aluetta

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.

Naapurit 615-893-10-3, Livo Pudasjärven valtionmaa, Metsähallitus  
615-411-5-10, Virranniemi  
Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomauttamista asiasta

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 uuden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen sekä vanhan loma-asunnon purkaminen on mahdollista hakemuksessa esitetyle paikalle, niin ettei se muodosta kiinteistölle uutta rakennuspaikkaa, vaan siirretään ylävirtaan osoitetuista rakennuspaikoista toinen haetulle rakennuspaikalle. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti 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 Tässä tapauksessa poikkeamista haetaan loma-asunnon rakentamiselle jo olemassa olevaksi rakennuspaikaksi katsottavalle kohdalle kiinteistöä, myönnetty rakennuslupa loma-asunnolle 1978, siitä huolimatta, että Livojokivarren rantaosayleiskaavassa haettu rakennuspaikka on M-aluetta ja kiinteistön rakennuspaikat on osoitettu n. 600-700 m linnuntietä ylävirran suuntaan.

Rakennuspaikalla on riittävästi rantaviivaa, rakennukset tulevat sijoittumaan kaavamääräysten mukaisille etäisyyksille rannasta. Rakennuspaikan pinta-ala on yli 3500 m<sup>2</sup>.

Rakennettava loma-asunto 70 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus 21 k- m<sup>2</sup> sekä rakennettava talousrakennus ja olemassa oleva lato, yhteensä n. 60 k-m<sup>2</sup>, käyttävät rakennusoikeutta n. 151 k-m<sup>2</sup>, jolloin loma-asuntokiinteistölle osoitettua rakennusoikeutta (180 k-m<sup>2</sup>), jää käytettäväksi 29 k-m<sup>2</sup>, kun vanha loma-asunto 17 k-m<sup>2</sup> puretaan.

Kiinteistölle johtaa käyttökelpoinen tie Sarakyläntieltä, jolloin uusia liittymiä ei tarvitse tehdä.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-411-6-9 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa

kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä rakentaminen vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu