

Poikkeamishakemus /615-402-2-51

VIRANOMA 17.04.2024 § 20  
2937/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija

[REDACTED]

Aika ja peruste

Kaupungille 10.03.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin linattijärven kylässä, linattijoen rannalla 615-402-2-51 Reposyöte nimisellä tilalla.

Omistus

Perunkirja 22.02.2022

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Kunta: Pudasjärvi  
Kylä: linattijärvi  
Tila: RNo: 615-402-2-51, Reposyöte

Rakennustoimenpide Loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa vesistön rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa loma-asunnon, n. 120 k-m<sup>2</sup>, ja saunarakennuksen, n. 20 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen n. 60 k-m<sup>2</sup> rakentamiselle kaavoittamattomalle joenranta-alueelle. Kiinteistön pinta-ala on 3,566 ha josta rakennuspaikan osuus n. 2,5 ha. Rantaviivaa rakennuspaikan kohdalla on n. 100 m.

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 aavuttamista; tai  
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit/maanomistajat. Naapurikiinteistönomistajilla ei ole huomauttamista rakennushankkeesta

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. Haettu rakennusoikeus on Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen maksimi määrä lomakiinteistölle kaavoittamattomilla alueilla eli 180 k-m<sup>2</sup>. 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 jokialueella 1,0 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainnit tarkemmin.

Perustelut

Tuleva rakentaminen tulisi sijoitamaan linattijoen 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 rakennusluvassa 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, saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle yhteensä 180 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen kaavoittamattomalle ranta-alueelle sallittavaa 180 k-m<sup>2</sup> yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa ei ole rakennuspaineita Pudasjärven kaupungin suunnittelutarvealue-kartan perusteella, joten emätilatarkastelua ei ole suoritettu. Kiinteistöllä on joenranta viivaa kaikkinsa n. 600 m, joka muunnettuna rantaviivanakin sallinee yhden rakennuspaikan.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-402-2-51 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.