


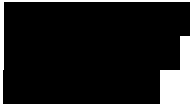
Poikkeamishakemus /615-409-14-64

VIRANOMA 17.04.2024 § 21  
2939/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija 

Aika ja peruste Kaupungille 27.03.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylässä, lijoen rannalla 615-409-14-64 Myllykari nimisellä tilalla.

Omistus Kauppakirja 6.10.2023  


Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi  
Kylä: Pudasjärvi  
Tila: RNo: 615-409-14-64, Myllykari

Rakennustoimenpide Uuden saunarakennuksen rakentaminen ja olemassa olevan loma-asunnon osittainen käyttötarkoituksen muutos

#### Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista lijoen ranta yleiskaavan määräyksistä rakennuksen koosta ja sijainnista. Ranta yleiskaava sallii korkeintaan 20 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentamisen vähintään 15 m:n etäisyydelle rannasta. Rakennuspaikka on lijoen ranta yleiskaavassa RA-2, eli maaseutualueelle sijoittuva loma-asuntoalue. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentamiselle n. 16 m:n etäisyydelle lijoen rannasta. Saunarakennuksen rakentamisen yhteydessä olemassa olevan loma-asunnon saunatilat muutetaan keittiöksi ja käymälätiloiksi.

Kunnallistekniikka sähkö, ei vesijohtoa

Kaavoitustilanne lijoen ranta yleiskaava

#### Poikkeamisen edellytykset

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 rakentamisesta 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. Naapurikiinteistön omistajilla ei ole huomauttamista rakennushankkeesta

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171§ ja 174§, MRA 85§ ja 86§

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. Saunarakennuksen kaavamääräyksen mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen 10 m<sup>2</sup> ja sijainti noin 16 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti 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 lijoen vesistön vaikutusalueella. Rakentamisessa poiketaan kaavassa sallitusta saunarakennuksen koosta sekä sijainnista rantaviivaan nähden. Näin ollen hakemuksen mukainen ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen tulee käsitellä MRL 171 § mukaisesti poikkeamisena.

Tässä tapauksessa poikkeamista haetaan 29 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentamiselle n. 16 m:n etäisyydelle rantaviivasta sekä olemassa olevan loma-asunnon osittaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta. Saunarakennuksen rakentamisen jälkeen kiinteistöllä käytetty kerrosala on 69 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m<sup>2</sup>

Hakijan perusteluina mökin omistaa yhteisomistuksena 3 perhekuntaa. Nykyinen mökin saunaosasto on epäkäytännöllinen ja pieni sekä mökin keittiö ei palvele nykyvaatimusten mukaisesti. Epäkäytännölliset saunatilat muutetaan muuhun käyttöön ja rakennetaan uusi saunarakennus palvelemaan perhekuntia. Mökin saunatilasta tehdään käymälätila, johon tulee polttava käymäläistuvin. Pukuhuonetila muutetaan keittiöksi.

Uuden saunarakennuksen tilan tarve on suurempi, jotta saunarakennukseen mahtuu paremmin perhekunnittain saunomaan. Saunarakennukseen tulee saunatilat ja saunatupa. Rakennukseen tulee kantovesi ja jätevedet johdetaan saunakaivoon.

Tontin kohdalla on hakijan mukaan korkea törmä, joka suojaa rantanäkymää joelta katsottuna. Saunarakennus rakennetaan olemassa olevalle hoidetulle pihalle ja rakennuksen sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon sen antama näkymäsuoja omalle oleskelupihalle kuten myös naapurikiinteistölle antamaan yksityisyyttä.

Rakentajan tulee rakentamisessa huolehtia tontilla olevien rakennusten välisistä etäisyyksistä. Paloturvallisuutta silmällä pitäen saunarakennuksen tulisi sijaita 8 metrin etäisyydellä lähimmästä olevasta rakennuksesta. Kuitenkin samalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennukset voivat sijaita myös

lähempänä otettaessa rakentaessa huomioon mahdollisesti tarvittavat palosuojaukset.

Viranomaislautakunta katsoo, ettei hakemuksen tarkoittaman rakentaminen sekä rakennuksen koon ylitys ja sijainti eivät aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuksen sijoittuminen naapurikiinteistön rajasta, vaikka hieman siirrettäisiinkin kauemmaksi päärakennuksesta, ei vaikeuta naapuri kiinteistön mahdollisesti tulevaa rakentamista taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu