

Poikkeamishakemus /615-408-43-28

VIRANOMA 17.04.2024 § 22
2940/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija XXXXXXXXXX

Aika ja peruste Kaupungille 8.4.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Iso Kuopusjärven rannalla 615-408-43-28 Aamukaste nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 5.9.2014

Molemmat puoliksi

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: 615-408-43-28, Aamukaste

Rakennustoimenpide Uuden loma-asunnon rakentaminen vanhan purettavan loma-asunnon tilalle.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa lomarakennuksen 48 k-m² rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Olemassa oleva loma-asunto, 43 k-m², puretaan.

Kunnallistekniikka Vesijohto, sähkö

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Rakennettu Loma-asunto 43 k-m², puretaan.
Sauna 16 m², Vanhasauna 6 m², Varasto 7 m², Rakoliiteri 16 m²
Pikkuvajat 2 * 6 m², Venevaja 18 m²

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.

Poikkeamista haetaan korvaavan rakennuksen rakentamiselle olemassa olevalle rantaa varaavalle rakennuspaikalle.

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.

Kiinteistön 408-43-19 toiselta omistajalta on tullut huomautus. Kuulemisen vastauksessa naapurikiinteistön edustaja huomauttaa, ettei hänelle ollut esitetty heti rakennuslupapiirustuksia ja hakemuspapereita, asemapiirroksessa ei ole etäisyyksiä naapurien rakennuksiin sekä rakennuksen mallista ja korkeudesta verrattuna vanhaan, tiensä päähän tulleeeseen, mökkiin (pulpettikatto). Naapuri tiedusteli kuulemisen yhteydessä myös miksi poikkeamislupa eikä suunnittelutarveratkaisu sekä kyseenalaisti rakennuksen etäisyyksien oikeellisuutta rajoista ja rannasta. Naapurin huomautus luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Muilla rajanaapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Vastine huomautukseen Rantarakentaminen suunnittelutarvealueella käsitellään aina poikkeamislupana, kun tarkempiasteista kaavaa ei ole. Poikkeaminen MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Poikkeamisluvassa tai suunnittelutarveratkaisussa piirustuksina naapurien kuulemisessa riittää asemapiirros, lupakuvia ei tässä vaiheessa tarvita. Mikäli rakennuslupa kuvat tai luonnokset ovat käytettävissä, on se hyvää lisäinformaatiota hankkeesta.

Hakemuslomakkeita ja kaavakkeita ei tule ja tarvitse esittää naapureille, kuulemislomake riittää muista asiakirjoista asemapiirroksen lisäksi.

Asemapiirroksessa tulee esittää rakennusten sijainnit sekä rakennettavan rakennukset etäisyydet vähintään lähimpään rajaan, rantaan ja omiin rakennuksiin. Etäisyyksiä naapurien rakennuksiin ei tarvitse esittää, ellei naapurit ole rakentaneet rakennuksiaan vastoin yleistä käytäntöä sekä rakennusjärjestyksen ohjeita lähemmäksi kuin 5 m rajasta ja siten rakennusten etäisyys kiinteistöjen välillä jää alle 8 m. Etäisyydet rajoihin ja rakennuksiin tarkistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Kaava-alueen ulkopuolella rakennuksille ei ole määrätty tai määritelty mallia, muotoa tai korkeutta. Rakennusten tulee sopia malliltaan ja väreiltään ympäristöön. Tämä ei tarkoita, että kaikkien naapurien rakennusten tulee olla samanlaisia ja muotoisia. Pulpettikatto on nykypäivää loma- ja asuinrakentamisessa eikä rakennettavaa loma-asuntoa voi tämän vuoksi pitää ympäristöön sopimattomana tai massiivisena. Rakennettavan loma-asunnon kerrosala on suhteellisen pieni ja rakennuksen korkeus suhteessa sen pohjanalaan on sopusuhtainen.

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 korvaava uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten 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. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulee sijaitsemaan Iso Kuopusjärven vesistön vaikutusalueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaisesti meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan 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 uuden loma-asunnon rakentamiselle, 48 k-m², sekä vanhan loma-asunnon purkamiselle. Vanha mökki on huonokuntoinen, tiensä päähän varustuksiltaan sekä mitoiltaan, eikä korjaus ole taloudellisesti enää kannattavaa toimintojen osalta.

Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen lomarakennuskiinteistölle sallittua rakennusoikeutta haja-asutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 3350 m² ja rakennusjärjestyksen mukainen maksimi rakennusoikeus lomakiinteistöllä on 180 k-m². Loma-asunto tulee purettavan lomarakennuksen paikalle sijoittuen lähimmillään n. 42 m:n etäisyydelle Iso Kuopusjärven rantaviivasta.

Rakentaminen tulee tapahtumaan jo muodostuneella rantaa varaavalla rakennuspaikalla. Emätilatarkasteluun täten ei ole ollut tarvetta.

Jätevesijärjestelmä tulee sijoittumaan n. 70 m:n etäisyydelle rannasta rakennettavan loma-asunnon taakse.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-408-43-28 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 tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk. Naapurin huomautus luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.