

Poikkeamishakemus / 615-408-38-18

VIRANOMA 28.08.2024 § 47
3280/10.03.00.02/2024

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	████████████████████
Aika ja peruste	Kaupungille 2.7.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Iso Kuopusjärven rannalla 615-408-38-18 Vitikko nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 23.1.2019 Molemmat
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: RNo: 615-408-38-18, Vitikko
Rakennustoimenpide	Uuden loma-asunnon rakentaminen ja vanhan asuinrakennuksen osittainen purkaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennukseksi. Lisäksi puretaan vanha navettarakennus ja varastorakennus.
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	<p>Haetaan lupaa uuden loma-asunnon, 64 k-m², rakentamiselle ja vanhan asuinrakennuksen muuttamiseksi varastorakennukseksi. Vanhasta asuinrakennuksesta puretaan osa pois ja loppuosa jää varastorakennukseksi.</p> <p>Uusi loma-asunto rakennetaan Kuopusjärventien ja rannan väliin noin 36 m:n etäisyydelle Iso Kuopusjärven rannasta, samalle puolelle tietä, josta vanha navettarakennus puretaan. Rakennuksen sijoittaminen tien ja rannan väliin ei aiheuta haittaa tien käytölle tai alueen muille järjestelyille. Kuopusjärventielle rajoittuvaa peltoluiskaa vahvennetaan rakennuspaikalle kulun kohdalta.</p>
Kunnallistekniikka	Sähkö
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Poikkeamisen edellytykset	<p>MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.</p> <p>Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset.</p> <p>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.</p> <p>Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:</p> <ol style="list-style-type: none">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, eikä heillä ole ollut huomauttamista asiasta.

Lausunnot -

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 ja myöntää poikkeamisen MRL 72 § mukaisesta suunnittelu- tarpeesta ranta-alueella. Vanha päärakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttaa ennen uuden loma-asunnon käyttöönottoa talousrakennukseksi. 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 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainti tarkemmin. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella Pudasjärven Iso Kuopusjärven rantavyöhykkeelle 615-408-38-18 Vitikko nimiselle tilalle. 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 rakennusluvasta myöntämisen perusteena. Näin ollen hakemuksen mukainen ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen tulee käsitellä MRL 171 § mukaisesti poikkeamisena, jossa poiketaan MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Poikkeamista haetaan korvaavan loma-asunnon rakentamiselle jo muodostuneelle rantavyöhykkeellä olevalle rakennuspaikalle, uutta rakennuspaikkaa ei muodostu.

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä sijaitseva n. 100 k-m² vanha asuinrakennus tullaan muuttamaan talousrakennukseksi. Rakennuksesta puretaan osa. Jäljelle jäävä kerrosala on n. 60 k-m². Lisäksi puretaan vanha navettarakennus n. 108 k-m² sekä vanha varastorakennus n. 14 k-m².

Uusi lomarakennus tulee asemapiirroksen mukaisesti sijoittumaan n. 36 m:n etäisyydelle Iso Kuopusjärven rannasta rantaniityn/-pellon yläreunaan. Alkuperäinen asuinrakennus, joka muutetaan talousrakennukseksi,

sijaitsee alle 100 :n etäisyydellä Iso Kuopusjärven rannasta, joten se sijaitsee Pudasjärven kaupungin käytännön sekä rakennusjärjestyksen suunnittelutarve/poikkeamislupa-alueet kartan mukaisesti rantavyöhykkeellä ja katsotaan rantaan varaavaksi rakennuspaikaksi. Loma-asunnon rakentaminen ja vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos on siten korvaavaa rakentamista eikä uutta rantarakennuspaikkaa muodostu.

Kiinteistön pinta-ala on 2.65 ha. Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella. Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 4.3 mukaan, kaavoittamattomalla ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m², josta lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Kiinteistölle jää toimenpiteiden jälkeen n. 60 k-m² talousrakennus ja rakennettava 64 k-m² loma-asunto. Rakennusjärjestyksen mukainen lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala ei ylitä.

Viranomaislautakunta katsoo, että hakemuksen mukaisen loma-asunnon rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu