

Poikkeamishakemus /615-404-21-31

VIRANOMA 18.09.2024 § 56  
3352/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija



Aika ja peruste Kaupungille 26.6.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kollajan kylässä, lijoen rannalla 615-404-21-31 KIENASOJA nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 11.09.2019  
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi  
Kylä: Kollaja  
Tila: 615-404-21-31, KIENASOJA

Rakennustoimenpide Uuden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen, vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ja varastorakennuksien purkaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista Iijokivarren rantayleiskaavan määräyksistä rakentaa asuinrakennus RA-kiinteistölle ja rakennuspaikan kaavallisen rakennusoikeuden ylittämiseksi. Samalla vanhan lomarakennuksen käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi ja puretaan pienet talousrakennukset.

Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa uuden asuinrakennuksen n. 125 k-m<sup>2</sup> sekä n. 80 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentamiselle, vanhan loma-asunnon 40 k-m<sup>2</sup> muuttamiselle talousrakennukseksi sekä kolmen talousrakennuksen purkamiselle. Purettavat rakennukset, liiteri 20 m<sup>2</sup>, varastorakennus 24 m<sup>2</sup> sekä aitta 10 m<sup>2</sup>.

Kunnallistekniikka Vesijohto, sähkö

Kaavoitustilanne Iijokivarren rantayleiskaava

Rakennettu Loma-asunto n. 40 k-m<sup>2</sup>, käyttötarkoitus muuttuu  
Sauna n. 13 m<sup>2</sup>  
Varasto 24 m<sup>2</sup>, puretaan  
Liiteri 20 m<sup>2</sup>, puretaan  
Aitta 10 m<sup>2</sup>, puretaan

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.

**Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan vastaiseen rakentamiseen sekä kiinteistön kaavallisen käyttötarkoituksen muutokseen, RA-tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen uudisrakentamisen rakentamisen myötä AT:ksi.**

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 Hakija on kuullut rajanaapurit/maanomistajat. Rajanaapureilla ei ole ollut huomauttamista.

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Puoltaa poikkeamispäätöstä ehdoin: Luvituksessa ja rakentamisessa on huomioitava muilta osin kaavan kaavamääräykset. Erityisenä nostona huomioitava kaavamääräyksistä jätevedet kiinteistön sijoituessa 1. luokan pohjavesialueelle. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään pohjavesialueella on kielletty kaavamääräysten mukaan. Liittymismahdollisuus Kipinän vesi- ja viemärlaitokseen on selvitettävä ja mikäli mahdollista, niin on liityttävä.

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

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

Rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti ja myöntää poikkeamisen. Vanhan loma-asunnon käyttötarkoitus tulee olla muutettu talousrakennukseksi ennen uuden asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti, pohjavesialue. Pohjavesialueella ei sallita imeyttämistä eikä maasuodattamoa, ellei puhdistettuja vesiä johdeta pohjavesialueen ulkopuolelle. Kosteudelle alttiit rakenteet jokialueella tulee olla vähintään 1.0 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 yleiskaavan määräyksistä rakentaa asuinrakennus ja talousrakennus lomarakentamisen kaavamerkintä alueelle RA-2 sekä rakennusoikeuden ylittämistä kyseisen merkinnän alueella. Poikkeamishakemuksessa haetaan lupaa noin 125 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen ja 80 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentamiselle. Kiinteistöltä puretaan pienempiä talousrakennuksia n. 54 k-m<sup>2</sup> edestä. Kiinteistölle jää olemassa olevista rakennuksista n. 40 k-m<sup>2</sup> loma-asunnosta talousrakennukseksi muutettava rakennus sekä 13 k-m<sup>2</sup> saunarakennus. Rakennettavien rakennusten sekä kiinteistölle jäävien

rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on n. 253 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen ylittää RA-2 rakennuspaikan suurimman sallitun kerrosalan 180 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamisella rakennuspaikka tullaan rinnastamaan lähimpiin AT-alueisiin, jolloin kiinteistöön sovelletaan AT-2 merkinnän määräyksiä, joka sallii rakentaa 20 % rakennusala. Kyseisen kiinteistön rakennusala on noin 3900 m<sup>2</sup>, jolloin AT-merkinnän mukainen rakennusoikeus ei ylity. Kiinteistön rakennettavan osan pinta-ala täyttää AT merkinnän vaateet. Rakentaminen tulee tapahtumaan RA-2 kaava-alueen viimeiselle rakennuspaikalle. Rajanaapureina lomarakennuspaikka, MY-kaava-alue sekä Iijoki. Rakentamisella rakennuspaikka muuttuu käyttötarkoitukseltaan RA:sta AT:ksi. Rajanaapurit on kuultu hakija toimesta, eikä heillä ole ollut huomauttamista rakentamisen suhteen. Rakentamisen tulee sijoittua kokonaisuudessaan kaavassa esitetylle tontin RA-alueelle. Asuinrakennuksen sijainti on n. 40 m lijoen rannasta ja 6 metriä naapurikiinteistön rajasta. Talousrakennus tulee sijoittumaan niin ikään 6 m:n etäisyydelle rajasta ja yli 40 m:n etäisyydelle lijoen tai Kienasojan rannasta. Kiinteistön lähellä sijaitsee AT-alueita, mikä puoltaa osaltaan poikkeamisen myöntämistä. Rakennuspaikka sijaitsee 1. luokan pohjavesialueella. Ensisijaisesti on liityttävä järjestettyyn viemäriverkostoon, mikäli se on alueella mahdollista. Ellein järjestettyä viemäriverkostoa ole lähettyvillä, tulee pohjavesialueilla, kuten muutenkin ranta-alueilla, jätevedet ohjatta umpikaivoon tai käsitellyt jätevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, jätevesien imeyttämistä maaperään tai suodattamista ei sallita. Hakijan tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää jätevesien käsittelyyn hyväksyttävä ratkaisu. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk.

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessa kokouksessa.