

Poikkeamishakemus /615-411-87-1

VIRANOMA 16.10.2024 § 65  
3449/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 10.8.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Sarajärven kylässä, Kouvanjoen rannalla 615-411-87-1 Koivula nimisellä tilalla.

Omistus Kauppakirja  
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi  
Kylä: Sarajärvi  
Tila: 615-411-87-1, Koivula

Rakennustoimenpide Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ja vanhan purkaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa n. 150 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen rakentamiseen, vanhan purettavan asuinrakennuksen tilalle, jonka kerrosala on n. 85 k-m<sup>2</sup>. Haetaan poikkeamista etäisyydestä rantaviivaan. Uudisrakennus rakennetaan purettavan rakennuksen paikalle n. 10-12 metri etäisyydelle Kouvanjoen rannasta.

Kunnallistekniikka Vesijohto, sähkö

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Rakennettu Asuinrakennus 85 k-m<sup>2</sup>, puretaan.  
Muut pihapiirin rakennukset n. 120 k-m<sup>2</sup>

#### 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 olevalla vesistöön rajautuvalle 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 Hakija on kuullut rajanaapurit itse. Kiinteistön 411-88-0 kuulemista ei ole liitetty hakemusasiakirjoihin.

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. Rakennuksen sijoittaminen olemassa olevan, purettavan rakennuksen, paikalle alle 25 m:n etäisyydelle vesistön rannasta on myönnettävissä korvaavuuden periaatteella, mutta vahvasti kehoitetaan harkitsemaan rakennuksen siirtämistä kauemmaksi rannasta. 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 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 MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulee sijaitsemaan Kouvanjoen 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 rakennusluvan 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 asuinrakennuksen rakentamiselle, 150 k-m<sup>2</sup>, sekä vanhan asuinrakennuksen purkamiselle. Vanha asuinrakennus ei ole enää asumiskelpoinen ja täytä terveellisen ja turvallisen asumisen vaatimuksia.

Lisäksi haetaan poikkeamista rakentaa asuinrakennus lähemmäksi rantaviivaa kuin mitä Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään rakennusten etäisyydestä rantaan. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 25 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennus tulee sijoittumaan purettavan rakennuksen paikalle n. 10-12 metrin etäisyydelle Kouvanjoen rannasta. Viranomaislautakunta etäisyyden hyväksymisestä hakijaa vakavasti harkitsemaan rakennuksen siirtämistä keskemälle

pihapiiriä kauemmaksi joen rannasta ottaen huomioon tulvariskit, rakennusaikaisen maanmuokkausten aiheuttamat mahdolliset maaperän häiriintymiset sekä niistä johtuvan vaaran joenpenkan romahtamisesta. Rakentaminen ei tule ylittämään Pudasjärven rakennusjärjestyksen asuinrakennuspaikalle sallittua rakennusoikeutta haja-asutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 11,024 ha ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m<sup>2</sup>.

Rakentaminen tulee tapahtumaan jo muodostuneella rantaa varaavalla rakennuspaikalla olemassa olevaan pihapiiriin. Emätilatarkastelua ei ole vaadittu. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää rantavyöhykkeellä olevan rakentamisen vaatimukset.

Pihapiirin muut rakennukset eivät ole kaupungin rakennusrekisterissä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee asemapiirroksessa esittää kaikkien rakennusten kerrosalat, käyttötarkoitus ja varustelu.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-411-87-1 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