

Poikkeamishakemus /615-409-76-1

VIRANOMA 25.11.2024  
3582/10.03.00.02/2024

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	██████████
Aika ja peruste	Kaupungille 15.08.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylässä, Paavolanjärven rannalla 615-409-76-1 Hautala nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto24.5.2024 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Pudasjärvi Tila: RNo: 615-409-76-1, Hautala
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon ja saunarakennuksen rakentaminen  Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa vesistön rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa loma-asunnon, n. 80,0 k-m <sup>2</sup> , ja saunarakennuksen, n. 20 k-m <sup>2</sup> rakentamiselle kaavoittamattomalle järvenrannalle. Kiinteistön pinta-ala on 2000 m <sup>2</sup> . Rantaviivaa rakennuspaikan kohdalla on n. 40 m. Rakennuspaikalle johtaa tie. Hakijan perustelut: Rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Kaavoittamattomalla ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala on vähemmän kuin 180 k-m 2, josta loma-asunto on vähemmän kuin 120 k-m 2 ja rantasauna on kooltaan vähemmän kuin 20 k-m 2 Kaavoittamattomalle alueelle sijoittuvan uuden rakennuspaikka on tarkoituk - seen sovelias ja kooltaan vähintään 2000 m 2. Rakennukset on sijoitettu ja sopeutettu ympäristöön ranta-alueella, jolloin rantavyöhykkeen kasvillisuus sekä maiseman luonnonmukaisuus säilyy.
Kunnallistekniikka	Ei ole
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
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. 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. Naapurikiinteistön omistajilla ei ole huomauttamista rakennushankkeesta
Emätilatarkastelu	<p>Sweco on tehnyt kiinteistölle emätilatarkastelun. Emätila on 615-409-76-0, LEHTISAARI. Hakemuksen kohteena oleva tila Hautala 409-76-1 on ensimmäinen, joka on lohkaistu emätilasta 22.11.1971, rakennetut kiinteistöt 409-76-3 TERVAPIRTTI lohkaistu 7.5.1973 ja Tervaranta on erotettu omaksi kiinteistöksi 23.3.2024. Emätilalla on muunneltua rantaviivaa 536 m, joka mahdollistaa 2 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on käytetty kiinteistöille 76-3 ja 76-5. Emätilatarkastelussa on käytetty normaalia mitoituslukua 4.</p> <p>Emätilatarkastelun tehneen perusteluina mahdolliselle uudelle rakennuspaikalle on se, että kyseinen tila on kuitenkin ensimmäinen kiinteistö, joka on emätilasta lohkaistu. Tämän perusteella voitaisiin tulkitä, että yksi emätilan rakennuspaikoista olisi kuulunut alun perin kyseiselle kiinteistölle. Kohtuullisuus syistä voisi olla perusteltua muodostaa ylimääräinen, kolmas, rantarakennuspaikka. Jos käytetään tehokkaampaa mitoituslukua 5, rakennuspaikkoja olisi kolme. Mitoitusylitys on koko järven mittakaavassa rakentamiskelpoisuus huomioiden pieni, sillä järven suorannat jäänevät kuitenkin rakentamatta.</p> <p>Emätilalle ei tämän jälkeen ole mahdollista myöntää uusia rakennuspaikkoja ilman kaavoitusta, eikä muualle esim. kiinteistön 409-76-4 ranta-alueelle saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia, vaikka ilmakuvan perusteella näyttää siltä, että alueelle on tehty laajoja muokkauksia, koska rantarakennuspaikkaa ei ole myönnettävissä.</p>
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	<p>Viranomaislautakunta päättää myöntää kolmannen rantaan varaavan paikan emätilan alueelle emätilatarkastelun perusteella ja uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Haettu rakennusoikeus, 100 k-m<sup>2</sup>, ei ylitä Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksellä osoitettua rakennusoikeutta loma-asuntokiinteistölle ja kiinteistön pinta-ala täyttää rakennusjärjestyksen mukaisen minimi pinta-ala, 2000 m<sup>2</sup>. 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 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Lautakunta huomauttaa, että asemapiirroksessa on</p>

esitetty grillikotavaraus 5 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vain saunarakennuksen saa rakentaa 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta, muut rakennukset tulee olla vähintään 25 m:n etäisyydellä rantaviivasta. Kuitenkin joissakin tapauksissa on mahdollista sallia 15 metrin etäisyydelle rakentaa talousrakennus, mikäli kiinteistöllä ei löydy sopivaa tilaa rakentaa määräysten mukaisesti. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainnit tarkemmin.

#### Perustelut

Tuleva rakentaminen tulisi sijoittamaan Paavolanjärven vesistön vaikutusalueella. 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 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 loma-asunnon ja saunarakennuksen rakentamiselle, yhteensä 100 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen kaavoittamattomalle ranta-alueelle suurinta sallittavaa 180 k-m<sup>2</sup> yhteenlaskettua kerrosalaa.

Kiinteistöllä on rantaviivaa kaikkinsa n. 40 m. Rakennuspaikan naapurissa on rakennettuja kiinteistöjä.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-409-76-1 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 sekä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Alueelle jää riittävästi vapaata ranta-aluetta ja maisemallisesti soveltuu jo rakennettujen kiinteistöjen jatkoksi.

Päätös

Jakelu