

Poikkeamishakemus /615-404-11-7

VIRANOMA 25.11.2024
3585/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija

Aika ja peruste

Kaupungille 3.9.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kollajan kylässä, lijoen rannalla 615-404-11-7 VEHKARO nimisellä tilalla.

Omistus

Lainhuuto 26.11.1985
Yksin

Rakennuspaikka

Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Kollaja
Tila: RNo: 615-404-11-7, VEHKARO

Rakennustoimenpide

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista muuttaa loma-asunto pysyväksi asunnoksi lijoen rantayleiskaavan vastaisesti rakennuksen sijaitessa RA-2 kaavamääräyksen mukaisella alueella. Poikkeamishakemuksella haetaan käyttötarkoituksen muutosta vuonna 1985 rakennetun ja 2007 vuonna laajennetun loma-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asunnoksi. Loma-asunnon kerrosala on n. 99 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala on n. 8500 m² (RA-2) ja koko kiinteistön 50150 m²

Kunnallistekniikka

Sähkö, vesi, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne

lijoen rantayleiskaava

Poikkeamisen edellytykset

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 rakentamisesta 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.

Lausunnot

Maankäyttöpäällikön lausunto

Lausunnossa puolletaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyväksi asuinrakennukseksi RA-2 kaava-alueella. 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

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että käyttötarkoituksen muutos voidaan myöntää MRL 171 § mukaisesti. Poikkeamislupahakemuksen liitteeksi on toimitettu energiaselvityksiä käyttötarkoituksen kohteena olevasta rakennuksesta. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuksen jätevesijärjestelmästä toimitetaan selvitys rakennusluvun yhteydessä, että se täyttää mitoituksiltaan asuinrakennuksen jätevesijärjestelmän vaatimukset. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista MRL 171 § perusteella lijojärven rantayleiskaavan määräyksistä muuttaa RA-2 kaava-alueella sijaitseva loma-asunto pysyväksi asuinkäyttöön. Hakemuksen liitteinä on energiaselvityksiä, joiden perusteella voidaan todeta, että rakennus ja laajennusosa täyttävät rakennusajankohtansa asuinrakennuksen energiatehokkuusvaatimukset. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asumiseen ei siten vaatine suuria muutoksia mm. lämpötaloudellisesti tai rakenteellisesti ja siten käyttötarkoituksen muutokselle ei ole estettä.

Maankäyttö puoltaa käyttötarkoituksen muutosta eikä siitä maankäytön mukaan aiheudu haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle muilta osin rakennuspaikan sijainnista ja muihin lähialueen kaavamerkintöihin nojautuen.

Poikkeamisen kohteena olevalla rakennuspaikalla tullaan soveltamaan käyttötarkoituksen kaavamerkintää A eli maaseutualueelle sijoittuvan asutuksen määritelmiä. Rakennuspaikka täyttää pinta-alallisesti kaavamerkinnän pinta-alavaateen 5000 m².

Kaava-alueen pinta-ala on n. 8500 m², RA-2, jossa on kiinteistöllä käytetty yksi lomarakennuspaikka ja rakentamatta yksi. Mikäli rakentamaton lomarakennuksen paikka halutaan myöhemmin käyttää, tulee tälle varata kaavan mukaan tontin pinta-ala vähintään 2000 m².

Viranomaislautakunta katsoo, että loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asumiseen kiinteistölle 615-404-11-7 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennuspaikat on määritelty kaavassa, kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, RA-2 kaavamerkintä alueella, rakennuksineen, jonka käyttötarkoitus muuttuu. Rannan käyttötehokkuus ei muutu, kun rakennuspaikkoja ei muodostu lisää.

Päätös

Jakelu