

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	[REDACTED]
Aika ja peruste	Kaupungille 11.9.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kurjen kylässä, lijoen rannalla 615-406-23-0 AHOLA nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 08.04.1991 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: KURKI Tila: 615-406-23-0, AHOLA
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi rantayleiskaavan RA-2 kaava-alueella

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista Iijokivarren rantayleiskaavan määräyksistä muuttaa olemassa olevan lomarakennuksen n. 96 k-m², käyttötarkoitus asuinrakennukseksi RA-2 kiinteistöllä. Hakija asuu pysyvästi kyseisellä rakennuspaikalla, mutta rakennuksen käyttötarkoitus on rekistereissä loma-asunto.

Kunnallistekniikka vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne Iijokivarren rantayleiskaava

Rakennettu Loma-asunto n. 96 k-m², käyttötarkoitus muuttuu
Varasto n. 39 m², entinen sauna
Varasto n. 7 m², entinen sauna
Varasto n. 10 m²
Varasto n. 14 m²
Liiteri n. 11 m²
Liiteri n. 9 m²

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan vastaiseen kiinteistön kaavallisen käyttötarkoituksen muutokseen, RA- 2 tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen uudisrakentamisen rakentamisen myötä A: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

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 rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle on MRL 171 § mukaisesti mahdollista myöntää poikkeamislupa. RA-2 rakennuspaikan käyttötarkoitus muutetaan A-alueeksi eli maaseutualueelle sijoittuvan asumisen paikaksi. Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee antaa selvitys rakennuksen energiatehokkuudesta ja mahdollisista toimista sen parantamiseksi. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista yleiskaavan määräyksistä muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Kiinteistö sijaitsee lomarakentamisen kaavamerkintä alueelle RA-2.

Poikkeamishakemuksessa haetaan lupaa noin 96 k-m² loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista. Kiinteistöllä sijaitsee loma-asunnon lisäksi kuusi talousrakennusta, lähinnä varistorakennuksia, joiden yhteen laskettu kerrosala on noin 90 k-m². Kiinteistön rakennuskanta on siis yhteensä n. 186 m². Poikkeamisella rakennuspaikka tullaan rinnastamaan lähimpiin A-alueisiin, jolloin kiinteistöön sovelletaan A merkinnän määräyksiä, joka sallii rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennetut rakennukset eivät ylitä rakennusoikeutta.

Rakentaminen tulee tapahtumaan RA-2 kaava-alueen rakennuspaikalle. Kyseisessä "korttelissa" ei ole muita kaavatontteja. Tollukkalammentien toisella puolella viistosti vastassa on kaksi rakentamatonta RA-2 rakennuspaikkaa, muuten ympäröivä alue on kaavallisesti M-aluetta.

Rajanaapuri on kuultu hakija toimesta, eikä heillä (metsähallitus) ole tullut huomauttamista hankkeen suhteen. Rakennus ja talousrakennukset sijoittuvat kokonaisuudessaan kaavassa esitetylle tontin RA-alueelle. Loma-asunto sijaitsee n. sijainti on n. 96 m lijoen rannasta ja n. 30 metriä Tollukkalammentiestä.

Tollukkalammentien varrella on molemmilla suunnilla alle kilometrin

etäisyydellä A-rakennuspaikat sekä lijoen vastarannalla vastapäät kyseessä olevaa kiinteistöä on niin ikään A-rakennuspaikka. Tämä puoltaa osaltaan poikkeamisen myöntämistä käyttötarkoituksen muutokselle. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukaisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen 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 kokonaisuudessaan kokouksessa.