

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 26.08.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylässä, Härmänjoen varrella 615-409-24-5 AURALA nimisellä tilalla.
Omistus	MGP Services Oy, Lainhuuto 15.01.2001
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Pudasjärvi Tila: 615-409-24-5, AURALA Kaava: Iijokivarren rantayleiskaava
Rakennustoimenpide	Luvatta 2013 laajennetun päärakennusten laajennusten lainmukaiseksi saattaminen sekä luvatta rakennettujen kesäkeittiön ja rakoliiterin lainmukaiseksi saattaminen.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Hakija:

Konkurssipesän puolesta haemme rakennuslupaa 2013 suunnitelluille ja toteutetuille laajennoksille, sekä muutoksille. Kiinteistölle on lisäksi rakennettu erillinen rakoliiteri savusaunan viereen, sekä kesäkeittiö rantatörmän päälle.

Vanhaan hirsiseen päärakennukseen on tehty laajennusosa, jossa sijaitsee keittiö, sekä toiseen päähän päärakennusta on rakennettu pesuhuone. Lisäksi rantasaunan terasseja on laajennettu/muutettu. Kiinteistöllä sijaitsee myös rakoliiteri savusaunan vieressä, sekä kesäkeittiö rantatörmän päällä.

Rakennustarkastajan tiivistelmä hakemuksen kohteesta:

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa kaavan määräysten vastaisesti rakennusoikeudet ylittäen.

Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa olemassa oleville luvatta, vuonna 2013 ja sen jälkeen, tehdyille suojellun kohteen päärakennuksen laajennuksille, kaavallisen rakennusoikeuden ylittämiseksi sekä rantaan päin laajentamiselle toimenpiteillä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivua alkuperäisen hengestä.

Lisäksi haetaan lupaa niin ikään ilman asianmukaisia lupia rantatöyräälle rakennetulle kesäkeittiölle, 26 k-m2, joka sijoittuu alle 25 metrin päähän joenrannasta sekä n. 28 k-m2 rakoliiterille, joka myös sijaitsee alle 25 metrin etäisyydellä rannasta sekä sijaitsee myös paloteknisesti liian lähellä savusaunarakennusta.

Kunnallistekniikka	sähkö, vesi
Kaavoitustilanne	Iijokivarren rantayleiskaava

Rakennettu Väentupa n. 131.0 k-m²
Päärakennus n. 293.0 k-m²
Sauna n. 23.0 k-m² = 674.0 k-m²
Savusauna n. 40.0 k-m²
Talousrakennus n. 18.0 k-m²
Piharakennus (vanha navetta) n. 245.0 k-m²

Poikkeamishakemuksen kohteet

Päärakennuksen laajennukset n. 90.0 k-m²
Kesäkeittiö 26.0 k-m² = 144.0 k-m²
Rakoliiteri 28.0 k-m²

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan vastaiseen rakentamiseen ja rakennusoikeuden ylittämiseen.

Poikkeamista haetaan luvatta tehdyille laajennuksille ja uudisrakennuksille Iijokivarren rantayleiskaavan RA-2 alueella, Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistorialliseen kohteeseen 112. Aurala.

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 ei ole kuullut naapureita, eikä naapurien kuulemista ole pyydetty rakennusvalvonnasta. Naapurien kuuleminen on suorittamatta.

Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museo

Museo toteaa lausunnossaan, että päärakennuksen laajennukset ovat moderneja ja poikkeavat alkuperäisen rakennuksen tyylistä. Kaava on ollut hyväksytty 2013, koska kaavavalituksesta johtuen yleiskaavan suojelumääräykset on vahvistettu vasta 2016, ei Pohjois-Pohjanmaan museo esitä laajennusosien purkamista vaikkakin ne heikentävä merkittävästi Auralan kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kesäkeittiöön ja rakoliiteriin ei museolla ole huomautettavaa.

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Maankäyttöpäällikkö:

Ei puolla poikkeamisen myöntämistä.

Maankäyttö katsoo, että kiinteistön omistaja on ollut tietoinen kaavasta ja kaavamääräyksistä, koska Iijokivarren rantayleiskaavan laatimisesta välille Taivalkosken raja - Yli-lin raja on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2010 §225. Ijoen rantayleiskaava on laadittu vuosien

2011 - 2013 välisenä aikana ja Pudasjärven kaupungin valtuusto on hyväksynyt lijoikvarren rantayleiskaavan 5.9.2013. Hyväksymispäätöksestä oli valitettu, valitukset hylättiin ja kaava sai lopullisen lainvoiman 2016.

Tästä syystä maankäyttö katsoo, että lupakäsittelyä tulee käsitellä ja tarkastella lijoikvarren rantayleiskaavan perusteella. Kaava on hyväksytty rakentamisen aloitusvuonna ja kaavoituksen määräykset, suojelukohteet ym. on ollut yleisesti tiedossa. Kaavoituksen yhteydessä on kaikille kaava-alueen kiinteistön omistajille annettu mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta tai – ehdotuksesta.

Kiinteistön omistajan on siis täytynyt ollut tietoinen valmistuvasta/ valmistuneesta kaavasta ja kaavamääräyksistä, koska on omistanut kiinteistön jo vuodesta 2001.

Maankäyttöpäällikkö on tarkastellut poikkeamishakemuksen kohteita nimenomaan kaavaan nojautuen.

Kiinteistö sijaitsee maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeällä alueella ma-1. Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita tai kohteita, luo- merkintä. Kiinteistö sijaitsee 1 luokan pohjavesialueella, pv-1. Osa kiinteistöstä ja rakennuksista sijaitsee ohjeellisella tulva-alueella. Rakennukset sijaitsevat pääasiassa RA-2 alueella. Kiinteistö on valtakunnallisesti inventoitu arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi, 112. Aurala.

Kiinteistöllä ja sen läheisyydessä sijaitsee muinaismuistoalueita tai kohteita, sm- merkintä, joskaan ei suoraan rakennuspaikalla.

Kiinteistölle on kaavassa osoitettu kaksi uutta lomarakennuspaikkaa RA-2, mutta rakennetut rakennukset ja laajennukset osaltaan syövät jo näille osoitettua rakennusoikeutta.

Kaavan jätevesien käsittelystä annettujen määräysten pohjavesialueella tulee jätevesistä olla tarkempi selvitys. Väentupaa, laajennusosaan sekä yläkertaan on suunnitelmissa esitetty wc:t, suihkut ja ammeet sekä mm. keittiöissä on astianpesukoneet. Kaavamääräyksissä sanotaan, että loma-asunnoissa tulee suosia kompostoivaa käymälää tai vastaavaa, josta ei muodostu jätevesiä.

Päärakennuksen isompi laajennusosa, keittiö ja ruokailutila, tulee noin 21-22 metrin etäisyydelle rantaviivasta, yleisissä kaavamääräyksissä rakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.

Päärakennuksen kerrosala on ollut n. 293 k-m² , kun otetaan huomioon yläkerran muutostyöt, laajennuksen myötä se nousee n. 382.0 k-m². Kaavassa RA-2 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m², josta päärakennus saa olla enintään 100 k-m².

Maankäyttöpäällikkö ehdottaa, että mikäli viranomaislautakunta myöntää poikkeamisen laajennuksille ja luvattomasti rakennetuille talousrakennuksille, tulee vähentää niiden käyttämät rakennusoikeudet rakentamattomien RA-2 rakennuspaikkojen rakennusoikeuksista. Kiinteistölle jäisi siten mahdollisesti yksi rakennuspaikka tai ei yhtään rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa.

Kesäkeittiö rakennus sijaitsee lähempänä rantaa kuin kaavassa ja rakennusjärjestyksessä sallitaan. Asemapiirroksen mukaan n. 20 metriä, vaatimus vähintään 25 metriä.

Rakoliiteri sijaitsee alle 14 metrin etäisyydellä rantaviivasta asemapiirroksen mukaisesti. Ei täytä vähimmäisvaatimusta. Lisäksi savusaunan ja varaston välinen etäisyys on vain 3.4 metriä.

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

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. Poikkeamislupahakemus käsitellään MRL:n mukaisesti hakemuksen ollessa saapunut MRL:n ollessa voimassa.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää esitettyjen suunnitelmien, lausuntojen ja keskustelujen jälkeen onko poikkeamisen myöntämisille perusteluja ja voidaanko poikkeamista luvattomasti tehdyille laajennuksille ja rakennuksille myöntää MRL:n 171 §:n mukaisesti kaavamääräyksistä, sijainneista ja rakennusoikeuksista. Poikkeamisten myöntämistä ei puolla varsinaisesti mikään muu kuin, että rakennukset ja laajennukset ovat jo olemassa. Tämä ei kuitenkaan voi olla ainoa syy myönteiselle päätökselle.

Perustelut esitykselle

Laajennuksille ja toimenpiteille ei ole haettu asianmukaisia rakennuslupia eikä poikkeamislupia rakennusaikana. Kiinteistön omistaja ei voi vedota siihen, ettei olisi tietänyt kaavoituksesta kiinteistönsä kohdalla ja kaavoituksen sisällöstä rakennusaikana, koska on ollut kiinteistön omistaja jo vuodesta 2001 lähtien. Siitäkin huolimatta, ettei huomioitaisi lijoinvarren rantayleiskaavan kaavamääräyksiä on rakentamisessa selkeästi ja tahallisesti rikottu sekä Maankäyttö- ja rakennuslakia että rakentamisen aikaista Pudasjärven rakennusjärjestyksestä. Kiinteistön omistaja ei ole tietoisesti hakenut laajennuksille, muutoksille ja uudisrakennuksille vaadittavia rakentamisen lupia.

Viranomaislautakunnan tulee ottaa huomioon päätöstä tehtäessä, että rakennukset sijaitsevat pohjavesialueella. Rakennusvalvonta on pyytänyt 1.11.2024 mm. maankäyttöpäällikön lausunnon perusteella, Lupapisteessä hakijalta lisäselvitystä olemassa olevasta jätevesijärjestelmästä, laajennuksen tarkemmasta etäisyydestä rantaan sekä kannanottoa rakennusoikeuden käyttämisestä rakentamattomilta RA-2 paikoilta laajennusten ja talousrakennusten käyttöön, mutta vastinetta tai selvitystä ei ole toimitettu.

Pohjavesialueella tulee pääsääntöisesti liittyä, jos mahdollista, olemassa olevaan jätevesiverkostoon tai mikäli ei ole mahdollista liittymiseen, mustat vedet tulee johtaa joko umpisäiliöön tai niiden käsittely tulee hoitaa pohjavesialueen ulkopuolella. Hakemuksessa tai asemapiirroksessa ei ole tuotu esiin kiinteistön jätevesien käsittelyä.

Rakennusvalvonta on myös 6.9.2024 lisännyt kuultavat naapurit lupapisteelle, mutta kuulemisia ei ole toimitettu eikä myöskään rakennusvalvontaa ole pyydetty kuulemisia suorittamaan. Täten naapurien

kuuleminen puuttuu.

Tästä johtuen päätös tulee toimittaa naapurikiinteistöjen omistajille tiedoksi. Poikkeamisasia on otettu käsittelyyn kuulemisen puuttumisesta huolimatta, asian ollessa tullut vireille jo syyskuussa 2024, joten kuulemisen hoitamiselle on ollut riittävästi aikaa hakijan puolelta. Hakemuksen kohteena oleva laajennukset ja talousrakennukset käyttävät kerrosalaa yhteensä n. 144 k-m². Mikäli kerrosala vähennettäisiin suoraan ensimmäisen rakennuspaikan kerrosalasta jää sille rakennusoikeutta vain 36 m², näin voidaan todeta, että RA-2 rakennuspaikkoja olisi kohtuudella jäljellä vain yksi kappale, jonka rakennusoikeus on kaavan mukaisesti 180 k-m². Vaihtoehtoisesti voidaan myös ajatella vähennettävän tasapuolisesti kahden rakennuspaikan rakennusoikeutta, jolloin yhtä rakennuspaikkaa kohden jää rakennusoikeutta vain n. 108 k-m². Tämä on nykyaikana todella vähän.

Päärakennuksen keittiö-oleskelusiipi on laajennettu joelle päin. Laajennus sijoittuu alle 25 metrin etäisyydelle ja myös kaavassa ohjeelliselle tulva-alueelle. Laajennuksessa on käytetty isoja koko seinän korkuisia ikkunoita, jotka eivät sovellu olemassa olevan päärakennuksen henkeen ja muuttavat radikaalisti rakennuksen ulkonäköä.

Pesuhuonesiiven laajennus on vähäinen ja rakennuksen suuntaisesti toteutettu. Massoitukseltaan sekä aukotukseltaan laajennus on alkuperäisen rakennuksen henkeen sopiva.

Kesäkeittiö rakennus sijaitsee lähempänä rantaa kuin kaavassa ja rakennusjärjestyksessä sallitaan. Asemapiirroksen mukaan n. 20 metriä, mutta karttapohjan ja ilmakuvien perusteella sijaitsee lähempänä rantaa kuin on esitetty.

Kesäkeittiölle voitaneen myöntää poikkeaminen etäisyydestä rantaa, mikäli on vähintään asemapiirroksessa esitetty. Toisaalta kesäkeittiö sijaitsee niin kaukana päärakennuksesta, että se periaatteessa laajentaa rakennuspaikan niin kauas, että toinen rakentamaton RA-2 paikka menetetään jo tästäkin syystä. Kesäkeittiölle tulee hakea jälkikäteen rakennuslupa, mikäli poikkeaminen myönnetään.

Rakoliiteri sijaitsee noin 14 metrin etäisyydellä asemapiirroksen mukaisesti, mutta ilmakuvan ja kartan perusteella on myös todennäköisesti lähempänä rantaa kuin on esitetty.

Rakoliiterille periaatteessa voidaan myöntää poikkeaminen, ehdolla että liiteri siirretään ja sijoitetaan vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta sekä savusaunasta sen etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä paloteknisistä syistä. Liiteri tulee luvittaa uuteen, hyväksyttävään sijaintiin. Viranomaislautakunnan tulee huomoida, että rakentaminen kiinteistölle 615-409-24-5 aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoituksen määräysten ja merkintöjen toteutumiselle ja siten osin alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella saattaa olla myös vaikutusta luonnonsuojelun ja kulttuurihistoriallisten tavoitteiden toteutumiselle kiinteistön alueella tai läheisyydessä sijaitsevien ma-1, luo- ja sm- merkintöjen pohjalta. Varsinaisesti vaikutuksilta merkittävää rakentamista ei siinä suhteessa ole pidettävä merkittävänä rakennuksen laajennusten ja talousrakennusten sijoittuessa olemassa olevalle rakennuspaikalle.

Päätös

Viranomaislautakunta päätti yksimielisesti hylätä poikkeamishakemuksen.

- Päärakennus on saatettava alkuperäiseen ulkoasuun, laajennukset on purettava.
- Viranomaislautakunta päättää aloittaa päätöksen tehosteeksi uhkasakkomenettelyyn
- Hakijalle annetaan mahdollisuus lausua uhkasakkomenettelyyn.
- kesäkeittiö- ja rakoliiteri on purettava.
- Päärakennuksen ja väentuvan sisäpuolisille muutoksille tulee hakea rakentamislupa ja ne voidaan myöntää.

Jakelu

Kiinteistön naapuri
Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus
Pohjois-Pohjanmaan museo
Maankäyttöpäällikkö

Merk.

Pohjois-Pohjanmaan museon ja Maankäyttöpäällikön lausunnot luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.