

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	[REDACTED]
Aika ja peruste	Kaupungille 21.11.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pöllän rannalla 615-408-1-173 Mäntyranta nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 10.12.2018 yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-1-173, Mäntyranta
Rakennustoimenpide	Uuden loma-asunnon rakentaminen vanhan puretun loma-asunnon tilalle.
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa lomarakennuksen 86 k-m² rakentamiselle Syötteen osayleiskaavan RA-5 alueelle. Olemassa ollut n. 34 k-m² huonokuntoinen loma-asunto on purettu. Purkulupa haetaan jälkikäteen rakennusluvan yhteydessä, jotta vanha rakennus saadaan virallisesti purettua rekistereistä. Kaavallista rakennusoikeutta on 75 k-m², josta olemassa olevat vievät 18 m², rakennusoikeuden ylitys -29 k-m². Maankäyttöpäällikön ennakkolausunnossa marraskuussa on alustavasti luvattu enimmäis- rakennusoikeudeksi 130 k-m², jonka mukaan suunnitelmat on laadittu. Tällöin yhteensä käytetty ja käytettävä rakennusoikeus ei ylitä ennakkolausunnan mukaista enimmäismäärää.

Kunnallistekniikka	sähkö, liittyminen Syötteen vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon
Kaavoitustilanne	Syötteen osayleiskaava
Rakennettu	Sauna 9 m ² Aitta 9 m ²

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 korvaavana rakentamisena olemassa olleelle rantaa varaavalle rakennuspaikalle, josta päärakennus on purettu ennen poikkeamislupaa tai rakennuslupaa uudelle rakennukselle.

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 rajanaapuri
Rajanaapurin edustajalla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 300 m², joka tulee jakaa tasan neljän olemassa olleen rakennuspaikan kesken, jolloin yhden rakennuspaikan rakennusoikeus olisi 75 m². Ajan saatossa tästä on jo poikettu alueella ja tällä hetkellä korttelissa on rakennusoikeutta käytetty jo 333 m² rakennuslupien perusteella. Rakentamisen määrä rakennuspaikkojen kesken ei ole jakautunut tasaisesti. Suurimmillaan rakennusoikeutta on käytetty yhdellä kiinteistöllä 130 m², joten yhdenvertaisuus periaatteen mukaisesti tulee myös muille tarvittaessa sallia saman verran rakennusoikeutta.

Hakemuksen asemapiirroksessa ei ole esitetty suoraan rakennuksen etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ennen rakennuslupaa etäisyydestä tulee antaa selkeä selvitys ja esittää rakennuksen sijoittuminen tontin poikkileikkauksessa etäisyyksineen. Rakennuksen minimi etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, hyvin perusteluin sekä maastollisista olosuhteista johtuen, siitä voidaan tarvittaessa myöntää poikkeus.

Asemapiirroksen perusteella tontilta tulisi puuttumaan kokonaan puustoinen suojavyöhyke rannalta ja olemassa olevat puut on esitetty kaadettavaksi. Rakennusten ja rannan välissä tulee olla vähintään 15 levyinen puustoinen mahdollisimman luonnonmukainen suojapuuvyöhyke.

Kiinteistö sijaitsee Syötteen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, joten kiinteistön on liityttävä kunnallistekniikkaan niiltä osin, ellei vesihuoltolaitos anna vapautusta liittymisvelvollisuudesta.

Viimeisenä kohtana nostaa esille valmisteilla olevan Syötteen osayleiskaava 2035 ohjeet ja määräykset kyseiselle alueelle. Maankäytön toiveena on, että suunnittelussa otetaan jo nyt huomioon tulevat määräykset niiltä osin kuin se on mahdollista.

Edellä mainituin ehdoin maankäyttöpäällikkö puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

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

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että uuden lomarakennuksen rakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Rakennuspaikalle myönnetään rakennusoikeutta maankäyttöpäällikön lausunnon mukaisesti niin, että se on yhteensä 130 k-m², josta loma-asunnon osuus voi olla enintään 100 k-m². Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennus liitetään Syötteen vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, ellei vesihuoltolaitos vapauta liittymä velvollisuudesta, jolloin rakennusluvasta yhteydessä tulee esittää erillinen jätevesisuunnitelma sekä järjestelmän sijoittuminen kiinteistölle. Rannan ja rakennusten väliin on jätettävä vähintään 15 m levyinen puustoinen ja mahdollisimman luonnontilainen rantavyöhyke. Kosteudelle alttiit rakenteet on oltava ovat vähintään 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät 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 Pöllän 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 rakennusluvasta 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 loma-asunnon rakentamiselle, 86 k-m², vanhan puretun loma-asunnon tilalle. Vanha mökki on ollut huonokuntoinen, eikä korjaus ole taloudellisesti ollut kannattavaa. Kiinteistöllä sijaitsee vanha saunarakennus ja aitta yhteensä n. 18 m². Viranomaislautakunta katsoo kiinteistöä kuitenkin olemassa olevana rakennuspaikkana osayleiskaavaan perustuen, vaikkakin rakennuspaikkastatus käytännössä on mennyt kiinteistöltä päärakennuksen luvattoman purkamisen yhteydessä. Rekistereissä vanha lomarakennus edelleen on olemassa olevan koska purkamislupaa ei ole haettu.

Maankäyttöpäällikön lausunnon mukaisesti kaavassa rakennusoikeus RA-5 alueella on 300 m², joka jakautuneen 4 rakennetun kiinteistön kesken 75 m²/rakennuspaikka. Alueella on kuitenkin myönnetty rakennuslupia ja laajennuslupia siten, että alueellista rakennusoikeutta on käytetty jo 333 m². Rakennusoikeuden käytetty määrä eri rakennuspaikkojen kesken ei myöskään ole jakautunut tasaisesti. Suurimmillaan yhdellä kaava-alueen rakennuspaikoista rakennusoikeutta on käytetty 130 k-m², joten yhdenvertaisuus periaatetta noudatettaessa myös muille rakennuspaikoille on tarvittaessa sallittava vastaava rakennusoikeuden ylitys. Joten rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutena voidaan käyttää nyt 130 k-m². Rakennettava lomarakennus ja olemassa olevat rakennukset

kuluttavat tästä yhteensä 104 k-m².

Rannan ja rakennusten väliin tulee jättää puustoinen vähintään 15 metrin rantavyöhyke, jonka kasvillisuus tulee olla mahdollisimman luonnonmukainen. Asemapiirros tulee päivittää rakennuslupahakemukseen niin, että puustoisuus on selkeästi osoitettu. Nykyisessä asemapiirroksessa ei ole esitetty jätettäväksi puita rantavyöhykkeelle. Asemapiirroksessa tulee myös esittää rakennuksen etäisyys rantaviivasta selkeästi.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-408-1-173 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoituksen toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska voidaan periaatteessa katsoa, että rakentaminen tapahtuu korvaavana rakentamisena olemassa olevalle rakennuspaikalle. Näin ollen 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. Kunhan rannan puustoisuus vaatimusta ei heikennetä ja otetaan huomioon valmisteilla oleva osayleiskaava soveltuvin osin.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk.

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.