

VIRANOMA 04.06.2025
4214/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 31.12.2024 jätetyllä hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Puhoksen kylässä, Puhosjärven rannalla 615-410-6-53 Kotiranta nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 26.5.2021
molemmat puoliksi

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Puhos
Tila: 615-410-6-53, Kotiranta

Rakennustoimenpide Omakotitalon rakentaminen rantayleiskaavan RA-alueelle.

Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista rakentaa pysyvä asuinrakennus Puhosjärven rantayleiskaavan RA- alueelle.
Rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala 125 k-m2. Tontin pinta-ala on 6725 m2.
Viereisillä tonteilla on AP-alueet. Eli haetaan muutosta RA-alueesta AP-alueeksi. Tällöin alueesta muodostuisi ehjä kokonaisuus, eikä olisi ns. sekakorttelia.

Kunnallistekniikka vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne Puhosjärven rantayleiskaava

Rakennettu Sauna n. 25 m²
Savusauna n. 13 m²,
Varastoliiteri n. 28 m²

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen rakentamiselle rantayleiskaavan RA-kiinteistölle sekä RA- rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta vastaamaan kaavallisesti AP-aluetta

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 Rajanaapuri on kuultu. Kuuleminen päättyy 4.6.2025. Kiinteistön 615-410-6-51 yhteystietoja ei ollut saatavilla, kuolinpesä

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Puoltaa poikkeamisen myöntämistä, ehdolla että naapurit on kuultu eikä heillä ole huomauttamista asiaan. Luvituksessa tulee huomioida kaavamääräykset muilta osin.

Rakennuspaikassa on kiinni AP (pientalovaltainen asuntoalue) sekä viistosti lähellä toinen AP. Hakijan perustelujen mukaan ns. sekakortteli poistuu, jos molemmat vierekkäiset rakennuspaikat käsitellään samanlaisina AP paikkoina.

Kiinteistön RA rakennuspaikan osuus on yli 5500 m² ja kaavassa uuden AP-rakennuspaikan minimi kokovaatimus on 3500 m², joten rakennuspaikan pinta-alamääre täyttyy.

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 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 RA- rakennuspaikan käyttötarkoitus voidaan kaavallisesti rinnastaa poikkeamispäätöksen jälkeen AP-kiinteistöksi ja siten rakennuspaikalle voidaan myöntää rakentamislupa pysyvä asuinrakennukselle.

Rakentamisenluvat on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuksen jätevedet käsitellään ranta-alueita koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut:

Hakija on hakenut poikkeamista rantayleiskaavan määräyksistä rakentaa pysyvä asuinrakennus RA-alueelle.

Kiinteistön sijaintikorttelissa viereinen kiinteistö on osoitettu AP-alueeksi.

Muutettaessa hakemuksen kohteena olevan kiinteistön käyttötarkoitus vastaamaan viereistä AP-kiinteistöä, päästään sekakorttelista yhtenäiseen AP-kortteliin kyseisellä kaavan osa-alueella. Materonimentien varrelle on osoitettu kaavassa kolme AP aluetta sekä viisi RA-aluetta.

Kiinteistön pinta-ala on 6725 m², josta rakennusala on n. 5500 m²,

Rakennuspaikan pinta-ala täyttää AP-alueen minimi vaatimuksen, joka 3500 m².

Kiinteistölle on rakennettu tähän mennessä n. 66 k-m² ja rakennettavan asuinrakennuksen kanssa rakennusoikeutta käytetään n. 191 k-m².

Rakentaminen ei ylitä AP-rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa 300 k-m².

Asemapiirroksessa esitetty asuinrakennuksen etäisyys rannasta on

rakennusjärjestyksen mukainen.

Asemapiirroksessa jätevesijärjestelmäksi on esitetty maasuodattamoa rakennuspaikan takareunalle yli 50 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tarkemmat jätevesisuunnitelmat ja laskemat tulee liittää rakentamisen lupahakemukseen.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen sekä maankäyttöpäällikön lausuntoon perustuen RA-kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen AP-kiinteistöksi ja asuinrakennuksen rakentaminen kyseiselle rakennuspaikalle ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Jakelu