

Poikkeamishakemus Majavaranta 620-407-7-35

TEKN 30.05.2025

2899/10.03.00.02/2025

Valmistelija: Kalevi Huovinen, 040 546 2018

Hakija Hakijan tiedot on liitteessä, jota ei julkaista verkkosivuilla.

Kiinteistö 620-407-7-35

Hanke	Majavaranta -kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa Vapaa-ajan asuinrakennuksen ja rantasaunan rakentamiseen, Rakennettavien rakennusten kerrosaalala olisi hakemuksen liitteenä toimitetun asemapiirroksen mukaan 70 m ² . Rakennuspaikka sijaitsee Jaalangantien länsipuolella, Pohjolanjoen varressa.
Kaavoitustilanne	Rakennuspaikka on kaavoittamaton.
Poikkeaminen	Poikkeamista haetaan Alueidenkäyttölain 72 § 1 mom. kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Poikkeamista haetaan kiellosta rakentaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Hakemuksen kohteena olevien rakennusten paikka sijaitsee Pohjolanjoen pohjoisrannalla jossa on pituuteensa katsoen harvaan rakennettua loma-asutusta joka ilmenee liitteenä olevasta Kimmo kaavan tekemästä selvityksestä.

Loma- ja saunarakennus toteutetaan yksikerroksisina maisemallisesti sopivina kyseiselle alueelle.

Loma paikan valmistuttua käyttö ei tule rasittamaan ekologisesti luontoa kompostoivan kuivakäymälän sekä saunavesien käsittely imeytyskaivolla lainvaatimalla tavalla.

Loma paikan käyttö tulee olemaan kesäkuukausina.

Rakentamisaikana otetaan huomioon ympärillä oleva luonto ja sen aikana tuleva rakennusjäte ja kierrätettävä aines käsitellään asianmukaisesti jätemääräysten vaatimalla tavalla.

Rakennusten valmistuttua ympäristö palautetaan/jätetään luonnon tilaan.

Rakennuspaikalle on jo olemassa valmis tie yhteys Jaalangan tielle.

Poikkeamisen edellytykset

Alueidenkäyttölaki 72 §: 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."

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunan rakentamiseen ennestään rakentamattomalle rakennuspaikalle.

Rakentamislaki 57 §

Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Ennakkoselvitykset

Poikkamislupahakemukseen on tehty kantatilaselvitys, jonka mukaan rakentamatonta rantaviivaa jäisi riittävästi vielä tämän haetun rakentamisen jälkeenkin.

Päätösvallan peruste

Rakentamislain 57 § mukaan poikkeamispäätöksen ratkaisuvallta on kunnalla.

Puolangan kunnan hallintosäännön (VALT 18.12.2024 § 36) 22 §:n mukaan tekninen lautakunta hoitaa rakentamislain mukaiset tehtävät, jotka on rakentamislaisissa määrätty kunnalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 45 §, 185 §, 187 §, Alueidenkäyttölaki 72 §

Valmistelijan esitys

Tekninen lautakunta myöntää Poikkeamisluvan hakemuksen mukaisten rakennusten rakentamiselle seuraavin ehdoin:

- Rakentamislupa rakennusten rakentamiselle on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.
- Rakennukset tulee sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti
- Rakentamisessa on noudatettava Rakentamislain ja Puolangan rakennusjärjestyksen sekä hajajätevesiasetuksen (VnA 157/2017) määräyksiä.

- Lisäksi tekninen lautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti ja kastuvat rakenteet ovat vähintään 1,0 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus.

Rakentamisluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Tekninen lautakunta tiedottaa päätöksestään rakentamislain 185 §:n mukaisesti.

Poikkeamisluvan käsittelystä peritään maksu Rakennusvalvonnan maksut (Tekninen lautakunta 19.12.2018 § 89) -taksan mukaisesti.

Perustelut

Rakennuspaikka täyttää kiinteistön osalta rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (RakL 45 §, Puolangan kunnan rakennusjärjestys).

Kiinteistölle johtaa hyvät tieyhteydet Jaalangantieltä.

Hakija on esittänyt Rakentamislain vaatimusten mukaisen erityisen syyn.

Hakemuksen tarkoittama poikkeaminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska rakennuspaikan kiinteistölle olisi emätilaselvityksen mukaan kaavoituksella muodostettavissa vapaa-ajan rakennuspaikka. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska rakennuspaikalla ei ole tiedossa luonnonsuojelullisia arvoja. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska kyseessä on yhden vapaa-ajan asuinrakennuksen ja siihen liittyvien saunan sekä talousrakennuksen sijoittamisesta rakennuspaikalle.

Toimialajohtaja: Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamisluvan valmistelijan esityksen mukaisesti.

Päätös:

Täytäntöönpano: Kuulutus
Ote hakija
Ote (päätös+liitteet) ELY-keskus