

Viranomaislautakunta

Aika 25.11.2024 klo 16:00 -

Paikka Pudasjärven kaupungintalo, kokoustila Häävi tai Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Pöytäkirjan tarkastus- ja antopäivän vahvistaminen	5
4	Hallinto-oikeuden päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.16/2023 koskien valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30	6
5	Rakennusjärjestyksen uusiminen	9
6	Viranomaislautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista vuodelle 2025.	11
7	Rakennuslupahakemus /615-893-10-1	13
8	Poikkeamishakemus / 615-409-2-489	18
9	Tiedoksi saatettavat asiat	21
10	Muut esille tulevat asiat	22

Viranomaislautakunta

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Talala Reijo	Puheenjohtaja
	Seppänen Kauko	Varapuheenjohtaja
	Honkanen Tiina	Jäsen
	Kellolampi Juho	Jäsen
	Kinnunen Pekka	Jäsen
	Putula Heikki	Jäsen
	Ronkainen Onerva	Jäsen
	Soronen Paula	Jäsen
	Tolonen Henna	Jäsen
	Riekkä Vesa	Kh:n puheenjohtaja
	Koivula Marko	Kh / valt edustaja
	Timonen Tomi	Kaupunginjohtaja
	Riihikankare Outi	Johtava rakennustarkastaja
	Luukkonen Marjut	Sihteeri

Viranomaislautakunta

Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

VIRANOMA 25.11.2024

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Viranomaislautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta

VIRANOMA 25.11.2024

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	9	5
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

Pöytäkirjan tarkastus- ja antopäivän vahvistaminen

VIRANOMA 25.11.2024

Päätös

Viranomaislautakunta

4

Hallinto-oikeuden päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.16/2023 koskien valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30

VIRANOMA 25.11.2024
3570/10.03.00.01/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400 384 691

Lausunto Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.203 § 30 Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

Pudasjärven viranomaislautakunnalta on pyydetty 6.10.2023 päivättyllä kirjeellä perusteltua lausuntoa Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon valituksen johdosta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää erityisesti antamaan selostuksen asiasta, vastaamaan valittavan osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja väitteisiin, niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä. Lausuntopyyntö liittyy [REDACTED] tekemään valitukseen Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä koskien [REDACTED] valitusta rakennusluvasta 23-86-R. Valituskirjelmät liitteineen lähetetään lautakunnan jäsenille liitteenä.

7.9.2023 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen saapuneessa valituksessa [REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomainen on myöntänyt rakennusluvan ja toimenpideluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12 rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpidelupatunnus 23-85-I. Perusteluissa on vedottu Ympäristö opas 120 Rantojen maankäytön suunnitteluoppaaseen sekä kolmeen KHO:n päätökseen ranta-alueelle rakentamisista. Hakijat vetoavat rantavyöhykkeeseen ja laajempaan ranta-alueeseen, esittäen että kyseisen kiinteistön kohdalla tulisi laajentaa ranta-aluekäsité noin 600 metriin Valkiaisen rannasta ja [REDACTED] rakentaminen on vesistöön tukeutuvaa rakentamista.

Vaatus ja perustelut:

[REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomainen on myöntänyt rakennusluvan ja toimenpideluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12 rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpidelupatunnus 23-85-I. [REDACTED] perusteluissaan esittävät, että YO 120 Rantojen maankäytön suunnitteluoppaaseen nojautuen, että kyseisessä kohteessa tulee käyttää laajempaa ranta-alue etäisyyttä. Perusteluissa viitataan pykäliin MRL 72 § mom. 1 ja 2, 171 § sekä HE101/1998 koskien MRL:n 72 § ja HE 79/1996 koskien RL:n 6 §. Lisäksi perusteluissa on kolme KHO:n päätöstä, joihin vertaavat kiinteistölle 615-406-22-12 myönnettyä lupaa.

Vastine:

Viranomaislautakunta ei ole myöntänyt rakennuslupaa 23-86-R, vaan on pysyttänyt päätöksellään § 30 johtavan rakennustarkastajan, Outi

Viranomaislautakunta

Riihikankare, tekemän päätöksen voimassa ja hylännyt [REDACTED] valituksen, joka on kohdistunut johtavan rakennustarkastajan myöntämään rakennuslupaan.

[REDACTED] väittävät virheellisesti, että kohteelle on myönnetty toimenpidelupa. Kohteelle on myönnetty ilmoituslupa 23-85-I. Ilmoitusluvalla on myönnetty pieni varastorakennus. Ilmoituksen varaiselle hankkeelle ei tarvitse suorittaa naapurien kuulemista eikä ilmoitusluvalla ole valitusoikeutta. Naapurinkuulemisen yhteydessä on kuulemislomakkeella mainittu myös ilmoitusluvan varainen rakennelma vaikkakin siihen ei ole ollut juridisesti tarvetta. Pudasjärven kaupungilla on ollut käytäntönä informaatiomielessä esittää myös muut samanaikaisesti haetut toimenpiteet kuulemislomakkeella, siitä huolimatta, etteivät ne ole kuulemisen vaatimia toimenpiteitä. Viranomaislautakunta on näin ollen ottanut päätöksessään kantaa vain rakennuslupaan 23-86-R, joka on valitusoikeudellinen rakennustarkastajan päätös.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 momentin mukaan meren ja 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. Samaisen pykälän toisen momentin mukaan mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen tai muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syytä myöntää poikkeuksen mainitussa laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Samaisen pykälän 2 momentin kohdan 1 mukaan kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyseessä ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta.

Pudasjärven kaupungissa on ollut vakiintuneena käytäntönä pitää rantavyöhykkeen rajana 100 metriä. Rakentamista, mikä tapahtuu tämän alueen ulkopuolella, ei pidetä rantarakentamisena tai rantaan tukeutuvana rakentamisena. Pudasjärven kaupungin käytännön mukaan ranta-alueen syvyytenä käytetään pääosin samaa syvyyttä kuin rantavyöhykkeen syvyys, ellei ole luonnonsuojelullisia tai kaavoituksellisia syitä käyttää syvempää ranta-alue määritelmää.

Pudasjärven vakiintuneen käytännön mukaan rakentamisen ei katsota täten sijoittuvan rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle. Tasapuolisen kohtelun vuoksi, ei kyseisellä rakennuspaikalla ole syytä muuttaa Pudasjärven kaupungin vakiintuneita määritelmiä tai käytäntöjä, koska ei ole olemassa sellaista todellista estettä tai syytä, joka poikkeaisi muista samankaltaisista rantavyöhykkeen ulkopuolelle luvitetuista kohteista.

Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta katsoo, että kyseinen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kyseinen kiinteistö sijaitsee alueella, jolla ei ole näköpiirissä kaavoittamisen tarvetta eikä kaavoitusta ole suunnitelmassa, sillä alueelle ei ole näköpiirissä potentiaalista lomarakentamisen lisääntymistarpeen odotuksia. Alueen ranta

Viranomaislautakunta

rakennuspaikat ovat pääosin jo käytetty eikä kysyntää ole ollut rantavyöhykkeen ulkopuoliselle rakentamiselle alueella. Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelullisia arvoja tai tavoitteita, alue on pääosin rakennettua rantavyöhykettä lukuun ottamatta talousmetsämaata. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista, sillä rakennuspaikalla tai välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta tai suojelusta tarvitsevaa kohdetta, toimintaa tai muuta vastaavaa.

Kyseisen loma-asunnon rakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolelle ei myöskään aiheuta alueella merkittävää vaikutusta rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Koska emätilan rantarakennusoikeus on käytetty, kuten [REDACTED] ovat tuoneet esille, kyseinen rakennuslupa on voitu myöntää vain rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Rantavyöhykkeen tai ranta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa ei ole tarvetta suunnittelutarve tai poikkeamispäätös käsittelylle.

Rakennuspaikka sijaitsee Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen liitteenä olevan suunnittelutarvekartassa Valkiaisen järven ympärillä esitetyn n. 100 m:n suunnittelutarvealueen rajan ulkopuolella.

Rantavyöhykkeen syvyys on kunnan harkinnan ja käytännön mukainen.

Ranta-alueen alueen syvyyden voi myös päättää kunta ja harkita tapauskohtaisesti tarvittaessa onko syytä maisemallisista, kaavoituksellisista tai luonnonsuojelullisista syistä joko lyhentää tai syventää ranta-alueen ulottuvuutta.

Paula-myrsky teki tuhoja kiinteistön metsäalueella ja niiden korjaustöiden lisäksi sekä niistä johtuen kiinteistön omistaja on myös päätehakannut kiinteistön metsää. Suurin maiseman muutos kyseisellä kiinteistöllä johtunee siis metsätaloudellisista syistä. Rakennusvalvonnalle on ilmoitettu, että omistaja on osin jo istuttanut sekä tulee istuttamaan hakkuualueelle puuntaimia.

Rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää antaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan vastineen lausuntonaan viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 tehdyn valituksen johdosta.

Päätös

Jakelu

Viranomaislautakunta

5

Rakennusjärjestyksen uusiminen

VIRANOMA 25.11.2024

3574/10.03.00.00/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja, Outi Riihikankare 040 156 2483

Rakennusjärjestyksen uusimistyö on tullut ajankohtaiseksi, kun Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) kumoutuu ja jakautuu Rakentamislaki ja alueidenkäyttölaiksi. Uusi Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025.

Suomen hallitus ja eduskunta ovat halunneet keventää rakentamisen hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa sekä selkeyttää valitusoikeutta. Lain muutoksella on tarkoitus torjua ilmaston muutosta, edistää kiertotaloutta, sujuvoittaa rakentamista ja tukea rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.

Rakentamisen lupakäytännöt muuttuvat siirryttäessä yhteen lupamuotoon, rakentamislupaan, toimenpidelupien ja ilmoitusten poistuttua käytöstä. Uuden lain myötä mm. alle 30 m² rakennukset ja rakennelmat mm. varastot, saunat ja vierasmajat vapautuvat luvanvaraisuudesta kuten myös alle 50 m² katokset. Lisäksi rakentamisen valvonta tulee enenevässä määrässä painottumaan enemmän sattumanvaraisiin tarkastusmenettelyihin rakentamisluvassa määrättyjen katselmusten lisäksi.

Luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuksien rakentamista ei myöskään saa rajoittaa tai määrätä esim. koosta, lukumäärästä tai muodosta rakennusjärjestyksessä. Kaavoituksella voidaan vastedes määrätä tai rajoittaa rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien kokoa, mallia, sijoittelua tai lukumäärää tontilla.

Tästä syystä nykyinen 5.1.2018 voimaan tullut rakennusjärjestys tulee uusia vastaamaan Rakentamislakia. Uusi rakennusjärjestys pohjautuu suoraan Kuntaliiton rakennusjärjestys-mallipohjaan. Rakennusjärjestyksessä annetaan lisäksi paikallisia ohjeita ja määräyksiä, jotka pohjautuvat pitkälti edellisen rakennusjärjestyksen ohjeisiin ja määräyksiin.

Rakennusvalvonnan henkilöstö on tehnyt rakennusjärjestyksen uusimistyön Kuntaliiton mallijärjestyksen pohjalta omana työnään. Luonnoksesta on pyydetty ennakkokommentoinnit Oulun kaaren ympäristöpalvelujen Pudasjärven ympäristötarkastajalta sekä maankäytöstä.

Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan keväällä 2025.

Johtavan rakennustarkastaja esitys

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	9	10
----------------------	-------------	---	----

Viranomaislautakunta

Pudasjärven viranomaislautakunta päättää asettaa liitteenä olevanrakennusjärjestysehdotuksen nähtäville kuntalaisten kommentoitavaksi. Viranomaislautakunta lähettää lausuntopyyntöjä mm. naapurikunnille, ELY:lle, maakuntaliitolle, museovirastolle, Oulunkaaren ympäristölautakunnalle.

Päätös

Jakelu

Viranomaislautakunta

6

Viranomaislautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista vuodelle 2025.

VIRANOMA 25.11.2024
3576/02.05.00/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 156 2483

1.1.2025 voimaan tulevan Rakentamislain 79 §: *Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.* (aiemmin MRL 145 §)

Uusi rakentamislaki vaikuttaa merkittävästi taksoihin. Erilliset rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitusluvat poistuvat. On vain yksi lupatyyppejä, rakentamislupa, luvanvaraisille toimenpiteille. Rakentamislupa käsittää sijoittamis- ja toteutusluvan.

Luvittamisen piiristä on vapautettu runsaasti pienempiä rakennuksia ja rakennelmia. Mm. alle 30 m² saunarakennukset, varastot, kesäkeittiöt, katokset jne. Näiden luvituksen piiristä poistuvien rakennusten ja rakennelmien osuus aiempien vuosien lupamäärästä on ollut n. 60-70 %.

Uusina taksakohtina/-nimikkeinä tulee mm. sijoittamisluvat ja puhtaansiirtymän luvat.

Edellisen kerran taksat on tarkistettu lokakuussa 2023 ja ne on otettu käyttöön 01.01.2024. Taksat tulee muuttaa vastaamaan kohtiin ja nimikkeiltään uutta rakentamislakia. Taksoja tulee tarkastella ja nostaa kattamaan osittain luvituksen piiristä vapautetuista rakennuksista saamatta jäävää tuloalijäämää. Taksoja on taksaluonnoksen valmistelun yhteydessä tarkasteltu ja suhteutettu osittain myös muiden kuntien suunniteltuihin tai voimassa oleviin taksoihin. Uudet rakentamislupamaksut sisältävät lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan. Lupakäsittelyn työosuudeksi katsotaan 50 % ja työmaa-aikaisen valvonnan osuudeksi 50 %.

Uuden taksan pohjana on käytetty Kuntaliiton mallitaksaluonnosta. Taksan ulkoasu poikkeaa tästä syystä aikaisemmasta

Lainsäätäjän ja Suomen kuntaliiton antaman suosituksen mukaan rakennusvalvonnan toimintamenot tulisi kattaa kokonaan rakentajilta perittävillä maksuilla. Tämä ei ole onnistunut lähellekkään nykyisilläkään lupamääräillä, puhumattakaan tulevien lupamäärien laskiessa mm. luvituksen piiristä poistuvien rakennusten ja rakennelmien verran.

Viranomaislautakunta

Pudasjärven kaupungin valtuuston 1.6.2017 hyväksymän hallintosäännön 65 §:n mukaan valtuusto päättää maksujen yleisistä perusteista. Maksuista ja niiden yksityiskohtaisista perusteista ja euro määristä päättää kaupunginhallitus tai viranhaltija kaupunginhallituksen siirtämän toimivallan perusteella.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle:

- hyväksyä liitteen mukaisena rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut
- että, maksut otetaan käyttöön 01.01.2025

Päätös

Jakelu

Viranomaislautakunta

7

Rakennuslupahakemus /615-893-10-1

VIRANOMA 25.11.2024

3572/10.03.00.01/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja outi Riihikankare 040 156 2483

Hakija Kiinteistö Oy Iso-Syötteen tunturihotelli /Juha Kuukasjärvi

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: Syöte Pudasjärven valtionmaa,
Kortteli 2 RN:o 615-893-10-1

Rakennustoimenpide

Iso-Syötteen tunturihotellia laajennetaan hiihtohissin suuntaan rakentamalla kolmeen kerrokseen yhteensä 2246 kerrosneliötä hotellihuoneita, sviittejä ja ravintolatilaa. Yhdyskäytävä hotellista kulkee 1. kerroksen tasolla, jonka lisäksi 1. kerrokseen rakennetaan ulos avautuva sisäänkäynti.

Vähäinen poikkeaminen kaavallisen rakennusoikeuden ylittämisestä poikkeamispäätöksessä myönnetystä. Poikkeamispäätöksessä hyväksytty ylitys on 2.2 %, suunnitelmien muutoksista johtuen ylitys 3,45 %.

Hakemuksen perustelut ja vaikutusten arviointi

Haetaan lupaa kolmikerroksiselle hotellirakennuksen laajennukselle, 2246 k-m², joka yhdistyy yhdyskäytävällä olemassa olevaan hotelliin. Kokonaiskerrosala laajennuksen jälkeen 7759 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 7500 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittyy 259 k-m². Lisäksi kaavan mukaan 1. kerros (kellarikerros) saa olla korkeintaan puolet sitä ylemmän kerroksen alasta. Rakennusoikeuden ylittämiseksi ja ensimmäisen kerroksen kerrosalan ylittämiseksi on Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta myöntänyt poikkeamisen 15.5.2024 § 29. Suunnitelmien mukaisesti 1.kerroksen kerrosala on 699 k-m², toisen kerroksen 704 k-m² ja kolmannen kerroksen 744 k-m². Alustavista suunnitelmista poiketen väestönsuoja tehdään erilliseen kellarikerrokseen, jonka kerrosala on n. 98 m² ja väestönsuojan osuus on 43 k-m². Hakemuksen mukainen rakennus ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kunnallistekniikka Alueella on valmis tiestö, vesi- ja viemäriinjastot sekä sähkö

Kaavoitus Alueella on voimassa Iso-Syötteen asemakaava muutos kaava-alue 058 Lakialue, jonka Pudasjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.4.2010 ja täydennetty lausuntojen perusteella 2.5.2010.

Viranomaislautakunta

Naapurien kuuleminen Naapurilla/vuokranantajalla, Metsähallitus, ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot Palo- ja pelastusviranomaisen lausunto
Syötteen vesi- ja viemärilaitos
Maankäyttöpäällikkö

Johtavan rakennustarkastaja esitys ehdoista

Tulee noudattaa Iso-Syötteen asemakaavan muutos kaava-alueen 058 Lakialueen määräyksiä sekä rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole määräyksiä.

Ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen liitettävä päivitetty vuokrasopimus

Ennen aloituskokousta tulee lupapisteeseen esittää suunnitelmat laajennuksen tuomalle lisätarpeelle parkkipaikoista, niiden sijoittelusta ja riittävydestä. Kaavan mukaisesti tulee autopaikkoja olla 1 ap/65 k-m². Kaikki autopaikat tulee esittää ajantasa-asemapiirroksessa, joka tulee liittää lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Lupapisteeseen on liitettävä viimeistään ennen aloituskokousta ja rakennustyöhön ryhtymistä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista. (MRL 131§ / Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä).

Hotellirakennuksessa tulee olla vähintään 5 % majoitustiloista esteettömiä, kuitenkin vähintään yhden majoitustilan tulee soveltua liikumis- ja toimintaesteiselle henkilölle ja avustajalle. Suunnitelmissa tulee esittää pohjapiirroksissa mikä tai mitkä huoneet tulevat täyttämään vaatimukset tai muu selvitys asian toteuttamiseksi, mikäli tulee rakennusaikaisia muutoksia lupapiirroksiin.

Rakennustyömaalla tulee olla käytettävissä rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämät kosteudenhallinta-, rakenne-, ilmanvaihto-, lämmitysjärjestelmä-, sprinklaus, väestönsuoja-, sähkösuunnitelmat sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmat. Lupapisteeseen on liitettävä myös rakennelaskelmat. Suunnitelmat tulee liittää lupapisteeseen ennen kunkin työvaiheen aloittamista.

Lupapisteessä tulee pitää yllä rakennustyön tarkastusasiakirjaa, jonka yhteenvedo tulee liittää Lupapisteeseen ennen lopputarkastusta. (MRL 150 § ja MRA 77 §). Tai rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla voidaan pitää paperista tai sähköistä rakennustyön tarkastuskirjaa. Siihen tehdään merkinnät tarkastuksista, viranomaisen toimittamista katselmuksista sekä yksityisen vastattavaksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista. Tarkastusasiakirja on esitettävä katselmuksilla ja tarkastusasiakirjan yhteenvedo on liitettävä ennen loppukatselmusta Lupapisteeseen.

Viranomaislautakunta

Noudatettava Lupapisteessä liitteenä olevan palo- ja pelastusviranomaisen lausunnon ohjeita ja määräyksiä, 16.10.2024, muun muassa:

- Varmistettava palo-osastoinnin riittävä ulottuvuus laajennuksen ja olemassa olevan rakennuksen liitoskohdassa. Varmistettava myös IV-konehuoneen osastoinnin riittävä ulottuvuus.
- Pohjassa mm. 3. kerroksessa nimeämättömiä tiloja.
- Pintakerrokset tulee tehdä vähintään asetuksen 927/2020 taukoiden 7 ja 8 mukaisesti
- Uloskäytävät tulee tehdä asetuksen 848/2017 6. luvun mukaisesti
- Poistumisia ei tule järjestää varastotilojen kautta. Majoitushuoneiden käytäväovet tulee varustaa ovipumpuilla.
- Paloilmoitinkeskuksen ja ilmastonin hätäseispainikkeen sijoittamisesta, putkilukon sijoittelusta jne
- Alusammutuskalustosta
- Vaadittavat suunnitelmat, turvatuotteet, jne.

Vastaavan työnjohtajan ja Kvv- ja Iv- työnjohtajien tulee täyttää työnjohtajahakemukset Lupapisteessä. Työnjohtajat tulee olla hyväksytyinä ennen töiden aloittamista.

Kosteudenhallintasuunnitelma on liitettävä Lupapisteeseen ennen rakennustöiden aloittamista ja hankkeeseen on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Liitettävä Lupapisteeseen sähköisesti allekirjoitettu energiatodistus ja -selvitys aloituskokoukseen mennessä.

Vesilaitteiden ja käyttöveden koeponnistuspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Ilmamäärien mittauspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Rakennuksen ja väestönsuojan tiiveysmittauspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Noudatettava rakennusjärjestyksen kohtaa 6.4 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Rakennuksen lasirakenteet, sisä- ja ulkovarusteet tulee tehdä Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen käyttöturvallisuudesta mukaisesti.

Viranomaislautakunta

Rakennus tulee varustaa riittävällä määrällä alkusammutuskalustoa: pikapalopostit, 6 kg:n käsisammuttimet, sammutuspeitteet. Hätäpoistumistiet on merkittävä selkeästi. Joka kerroksessa tulee olla poistumistie reittien opastetaulut. Palotarkastajan lausunto.

Sähköasennustöiden tarkastuspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Liitettävä Lupapisteeseen ulkopuolisen tarkastajan suorittama sähköasennusten varmennustarkastuspöytäkirjat viimeistään 3 kuukauden kuluttua käyttöönotosta.

Lupapisteeseen on liitettävä hissin tarkastuspöytäkirjat ja varmennustodistukset.

Varmistaa että käytettävillä rakennustuotteilla, joilla on harmonisoitu tuotestandardi, on myös CE-merkintä ja pyydettyä pystyttävä osoittamaan se.

Julkisivuväriyrytysten tulee olla yhtenevä olemassa olevan rakennuksen kanssa.

Kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjekansiota on täydennettävä hankkeen asiakirjoilla. Käyttö- ja huolto-ohjekansiot tulee esittää käyttöönottokatselmuksella.

Rakennusjätteiden polttaminen ja hautaaminen on kielletty

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

Rakennustyön vastaava työnjohtajan
Kvv- työnjohtajan
lv- työnjohtajan

Rakennustöiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan ja työn toteuttamisen edellyttäviä seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista.

Aloituseroilmoitus
Aloituskokous
Sijainnin katselmus
Raudoituskatselmus
Rakennekatselmus
Palokatkokatselmus
Käyttöönottokatselmus
Väestönsuojan katselmus
Loppukatselmus

Toimitettavat erityissuunnitelmat:

Rakennesuunnitelmat ja -laskelmat

Viranomaislautakunta

Kvv-suunnitelmat
LVI-S- suunnitelmat
Perustamistapalausunto ja/tai selvitys pohjaolosuhteista
Väestönsuojasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma
Pelastussuunnitelma
Palokatkosuunnitelmat
Hulevesisuunnitelma
Merkki- ja turvavalaistus suunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Energiatodistus ja energiaselvitys

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta myöntää MRL 125 § mukaisen rakennusluvan esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Perustelut

Viranomaislautakunnan mukaan rakennushankkeen soveltuvuus on arvioitu asemakaavan kautta. Rakennuspaikka on kaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1). Laajennus tukee olemassa olevan hotellin kapasiteetin kasvua ja siten alueellista kehitystä ja jatkuvuutta.

Hankkeelle on myönnetty Pudasjärven viranomaislautakunnan poikkeamislupa 15.5.2024 § 29 kaavamääräyksistä ja rakennusoikeuden ylittämisestä.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen on mahdollista edellä myönnettyin ehdoin, eikä se aiheuta perusteettomasti haittaa alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Päätös

Jakelu

Viranomaislautakunta

8
Poikkeamishakemus / 615-409-2-489

VIRANOMA 25.11.2024
3573/10.03.00.02/2024

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare puh. 0401562483
Hakija	██████████
Aika ja peruste	Kaupungille 11.11.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, Pudasjärven kaupungin asemakaava-alueella, Rimminkangas, kortteli 301, tontti 2. Rakennuslupa hakemus on jätetty 11.7.2024
Omistus	Lainhuuto 15.4.2020 yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Pudasjärvi Tila: 615-409-2-489, Jokiranta,(kortteli 301, tontti 2)
Rakennustoimenpide	Autokatos-varastorakennuksen rakentaminen osittain rakennusrajan ulkopuolelle.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Autokatos-varasto rakennus sijoitetaan n. yhden metrin verran istutettavan tontin osan puolelle lähemmäksi Tuulimyllyntietä.

Lähemmäksi asuinrakennusta sijoituessaan rakennuksen toimiva käyttö olisi ahdasta ja hankalaa sekä rakennusten väli kävisi liian ahtaaksi takapihalle kulkuun.

Esitetyllä sijoittelulla etäisyys naapurin rajaan säilyy neljänä (4) metrinä.

Kunnallistekniikka Alueella kunnallinen vesi ja viemäri. Sähkö

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Rimminkankaan rakennuskaavan muutos, vahvistettu 11.3.1976

Poikkeamisen edellytykset

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.

Viranomaislautakunta

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 Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on kuultu naapureita.

Lausunto Maankäyttöpäällikön lausunnon mukaisesti, kaupunki puoltaa esitettyä poikkeamista ja rakennuksen sijoittumista noin metrillä istutettavan alueen puolelle sekä puiden kaatamista rakennuspaikalta ja istutettavalta tontin osalta. Silmämääräisesti, osa puista on jopa lahoja ja siten vaaraksi rakennettavalle rakennukselle. Maankäyttö katsoo, ettei ylitys tule suoranaisesti haittaamaan mm. katualueen kunnossa pitoa, mutta kiinteistön omistajan tulee huomioida erityisesti kadun lumenauraus ja siihen liittyen lumivallien sijainti sekä lumen mahdollinen lisärasitus rakennuksille. Rakentaja on itse vastuussa ja ottaa riskin, mikäli katua lähemmäksi rakennettaessa kadunpidolliset toimenpiteet vahingoittavat rakennusta. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 171 § ja 174 §

Peruste 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 hyväksyä autokatos-varastorakennuksen rakentamisen kaavan vastaisesti osittain kaavassa merkitylle istutettavalle tontin osalle. Rakennusalueenraja ylitetään noin yhdellä metrillä. Viranomaislautakunta velvoittaa, että istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita viimeistään, kun rakennus on saatu käyttöönottokatselmus vaiheeseen. Autokatos-varastorakennuksen rakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Viranomaislautakunta

Perustelut

Poikkeamislupahakemuksessa on haettu poikkeamista rakennuksen sijoittamisesta osittain rakennusalueen ulkopuolelle istutettavalle tontin osalle noin metrin pituisella ylityksellä rakennuksen koko pituudelta.

Rajanaapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Rimminkankaan alueella sijaitsee myös muutama muu talousrakennus osittain istutettavan alueen puolella, joskaan ei kuitenkaan kyseisen korttelin ja kadun varrella. Tasapuolisuuden perusteella viranomaislautakunta ei näe estettä myöntää vähäistä rakennusalueen ylitystä myös hakemuksen kohteena olevalle rakennukselle maankäytön antaessa puoltavan lausunnon hankkeelle. Rakentaminen ei vaikeuttane kadun kunnossapitoa tai aiheuta haittaa naapurikiinteistöjen rakentamiselle eikä estä kaavan toteuttamista alueella.

MRL 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukaisen autokatos -varastorakennuksen rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua kyseisellä asemakaavan alueella.

Päätös

Jakelu

Viranomaislautakunta

9

Tiedoksi saatettavat asiat

VIRANOMA 25.11.2024

Viranomaislautakunnan tiedoksi ovat saapuneet seuraavat kirjelmät ja päätökset:

- 1) Rakennustarkastajan myöntämät rakennusluvat 120 – 128.
- 2) Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuden päätös.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuksi ja toteaa, etteivät ne anna aihetta lisätoimenpiteisiin.

Päätös

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	9	22
----------------------	-------------	---	----

Viranomaislautakunta

Muut asiat

VIRANOMA 25.11.2024

Pudasjärvellä 11.11.2024

PUHEENJOHTAJA
Puheenjohtaja

REIJO TALALA
Reijo Talala

SIHTEERI
Sihteeri

MARJUT LUUKKONEN
Marjut Luukkonen

Viranomaislautakunta

Aika 25.11.2024 klo 16:00 -

Paikka Pudasjärven kaupungintalo, kokoustila Häävi tai Teams

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
11	Poikkeamishakemus /615-409-76-1	2
12	Poikkeamishakemus /615-404-11-7	5

11

Poikkeamishakemus /615-409-76-1

VIRANOMA 25.11.2024

3582/10.03.00.02/2024

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	██████████
Aika ja peruste	Kaupungille 15.08.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylässä, Paavolanjärven rannalla 615-409-76-1 Hautala nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto24.5.2024 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Pudasjärvi Tila: RNo: 615-409-76-1, Hautala
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon ja saunarakennuksen rakentaminen Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa vesistön rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa loma-asunnon, n. 80,0 k-m ² , ja saunarakennuksen, n. 20 k-m ² rakentamiselle kaavoittamattomalle järvenrannalle. Kiinteistön pinta-ala on 2000 m ² . Rantaviivaa rakennuspaikan kohdalla on n. 40 m. Rakennuspaikalle johtaa tie. Hakijan perustelut: Rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Kaavoittamattomalla ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala on vähemmän kuin 180 k-m 2, josta loma-asunto on vähemmän kuin 120 k-m 2 ja rantasauna on kooltaan vähemmän kuin 20 k-m 2 Kaavoittamattomalle alueelle sijoittuvan uuden rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias ja kooltaan vähintään 2000 m ² . Rakennukset on sijoitettu ja sopeutettu ympäristöön ranta-alueella, jolloin rantavyöhykkeen kasvillisuus sekä maiseman luonnonmukaisuus säilyy.
Kunnallistekniikka	Ei ole
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
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.

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 rajanaapurit/maanomistajat. Naapurikiinteistönomistajilla ei ole huomauttamista rakennushankkeesta

Emätilatarkastelu Sweco on tehnyt kiinteistölle emätilatarkastelun. Emätila on 615-409-76-0, LEHTISAARI. Hakemuksen kohteena oleva tila Hautala 409-76-1 on ensimmäinen, joka on lohkaistu emätilasta 22.11.1971, rakennetut kiinteistöt 409-76-3 TERVAPIRTTI lohkaistu 7.5.1973 ja Tervaranta on erotettu omaksi kiinteistöksi 23.3.2024. Emätilalla on muunneltua rantaviivaa 536 m, joka mahdollistaa 2 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on käytetty kiinteistöille 76-3 ja 76-5. Emätilatarkastelussa on käytetty normaalia mitoituslukua 4. Emätilatarkastelun tehneen perusteluina mahdolliselle uudelle rakennuspaikalle on se, että kyseinen tila on kuitenkin ensimmäinen kiinteistö, joka on emätilasta lohkaistu. Tämän perusteella voitaisiin tulkita, että yksi emätilan rakennuspaikoista olisi kuulunut alun perin kyseiselle kiinteistölle. Kohtuullisuus syistä voisi olla perusteltua muodostaa ylimääräinen, kolmas, rantarakennuspaikka. Jos käytetään tehokkaampaa mitoituslukua 5, rakennuspaikkoja olisi kolme. Mitoitusylitys on koko järven mittakaavassa rakentamiskelpoisuus huomioiden pieni, sillä järven suorannat jäänevät kuitenkin rakentamatta. Emätilalle ei tämän jälkeen ole mahdollista myöntää uusia rakennuspaikkoja ilman kaavoitusta, eikä muualle esim. kiinteistön 409-76-4 ranta-alueelle saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia, vaikka ilmakuvan perusteella näyttää siltä, että alueelle on tehty laajoja muokkauksia, koska rantarakennuspaikkaa ei ole myönnettävissä.

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 myöntää kolmannen rantaan varaavan paikan emätilan alueelle emätilatarkastelun perusteella ja uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Haettu rakennusoikeus, 100 k-m², ei ylitä Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksellä osoitettua rakennusoikeutta loma-asuntokiinteistölle ja kiinteistön pinta-ala täyttää rakennusjärjestyksen mukaisen minimi pinta-alan, 2000 m². Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen

antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten mahdolliset jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti ja kosteudelle alttiit rakenteet ovat vähintään 0,7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Lautakunta huomauttaa, että asemapiirroksessa on esitetty grillikotavaraus 5 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vain saunarakennuksen saa rakentaa 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta, muut rakennukset tulee olla vähintään 25 m:n etäisyydellä rantaviivasta. Kuitenkin joissakin tapauksissa on mahdollista sallia 15 metrin etäisyydelle rakentaa talousrakennus, mikäli kiinteistöllä ei löydy sopivaa tilaa rakentaa määräysten mukaisesti. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainnit tarkemmin.

Perustelut

Tuleva rakentaminen tulisi sijoitamaan Paavolanjärven 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 rakennusluvan 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 loma-asunnon ja saunarakennuksen rakentamiselle, yhteensä 100 k-m². Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksen kaavoittamattomalle ranta-alueelle suurinta sallittavaa 180 k-m² yhteenlaskettua kerrosalaa.

Kiinteistöllä on rantaviivaa kaikkinsa n. 40 m. Rakennuspaikan naapurissa on rakennettuja kiinteistöjä.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-409-76-1 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska perusteet myöntää poikkeaminen MRL 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella on olemassa, eikä rakentaminen vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Alueelle jää riittävästi vapaata ranta-aluetta ja maisemallisesti soveltuu jo rakennettujen kiinteistöjen jatkoksi.

Päätös

Jakelu

12

Poikkeamishakemus /615-404-11-7

VIRANOMA 25.11.2024

3585/10.03.00.02/2024

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija



Aika ja peruste

Kaupungille 3.9.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kollajan kylässä, Ijoen rannalla 615-404-11-7 VEHKARO nimisellä tilalla.

Omistus

Lainhuuto 26.11.1985
Yksin

Rakennuspaikka

Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Kollaja
Tila: RNo: 615-404-11-7, VEHKARO

Rakennustoimenpide

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista muuttaa loma-asunto pysyväksi asunnoksi Ijokivarren rantayleiskaavan vastaisesti rakennuksen sijaitessa RA-2 kaavamääräyksen mukaisella alueella. Poikkeamishakemuksella haetaan käyttötarkoituksen muutosta vuonna 1985 rakennetun ja 2007 vuonna laajennetun loma-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asunnoksi. Loma-asunnon kerrosala on n. 99 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala on n. 8500 m² (RA-2) ja koko kiinteistön 50150 m²

Kunnallistekniikka

Sähkö, vesi, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne

Ijokivarren rantayleiskaava

Poikkeamisen edellytykset

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 Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit/maanomistajat.

Lausunnot Maankäyttöpäällikön lausunto
Lausunnossa puolletaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyväksi asuinrakennukseksi RA-2 kaava-alueella. 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 käyttötarkoituksen muutos voidaan myöntää MRL 171 § mukaisesti. Poikkeamislupahakemuksen liitteeksi on toimitettu energiaselvityksiä käyttötarkoituksen kohteena olevasta rakennuksesta. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuksen jätevesijärjestelmästä toimitetaan selvitys rakennusluvasta yhteydessä, että se täyttää mitoituksiltaan asuinrakennuksen jätevesijärjestelmän vaatimukset. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista MRL 171 § perusteella lijoikvarren rantayleiskaavan määräyksistä muuttaa RA-2 kaava-alueella sijaitseva loma-asunto pysyväan asuinkäyttöön. Hakemuksen liitteinä on energiaselvityksiä, joiden perusteella voidaan todeta, että rakennus ja laajennusosa täyttävät rakennusajankohtansa asuinrakennuksen energiatehokkuusvaatimukset. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyväan asumiseen ei siten vaatine suuria muutoksia mm. lämpötaloudellisesti tai rakenteellisesti ja siten käyttötarkoituksen muutokselle ei ole estettä.

Maankäyttö puoltaa käyttötarkoituksen muutosta eikä siitä maankäytön mukaan aiheudu haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle muilta osin rakennuspaikan sijainnista ja muihin lähialueen kaavamerkintöihin nojautuen.

Poikkeamisen kohteena olevalla rakennuspaikalla tullaan soveltamaan käyttötarkoituksen kaavamerkintää A eli maaseutualueelle sijoittuvan asutuksen määritelmiä. Rakennuspaikka täyttää pinta-alallisesti kaavamerkinnän pinta-alavaateen 5000 m².

Kaava-alueen pinta-ala on n. 8500 m², RA-2, jossa on kiinteistöllä käytetty yksi lomarakennuspaikka ja rakentamatta yksi. Mikäli rakentamaton lomarakennuksen paikka halutaan myöhemmin käyttää, tulee tälle varata kaavan mukaan tontin pinta-alaksi vähintään 2000 m².

Viranomaislautakunta katsoo, että loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväan asumiseen kiinteistölle 615-404-11-7 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennuspaikat on

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	LISÄLISTA	9	1
----------------------	-----------	---	---

määritelty kaavassa, kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, RA-2 kaavamerkintä alueella, rakennuksineen, jonka käyttötarkoitus muuttuu. Rannan käyttötehokkuus ei muutu, kun rakennuspaikkoja ei muodostu lisää.

Päätös

Jakelu