

Viranomaislautakunta

Aika 22.01.2025 klo 16:00 - 17:48

Paikka Hyvän olon keskus Pirtti kokoushuone Porstua / Nurkka tai Teams yhteys

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 3	Pöytäkirjan tarkastus- ja antopäivän vahvistaminen	6
§ 4	Lautakunnan sihteerin ja pöytäkirjan pitämisestä päättäminen vuodelle 2025	7
§ 5	Kokouksen ajasta, paikasta ja koollekutsumistavasta päättäminen vuodelle 2025	8
§ 6	Kokous- ja viranhaltijapöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuodelle 2025	9
§ 7	Rakennusjärjestyksen uusiminen	10
§ 8	Poikkeamishakemus /615-401-27-18	18
§ 9	Poikkeamishakemus /615-409-24-5	21
§ 10	Poikkeamishakemus /615-406-23-0	28
§ 11	Tiedoksi saatettavat asiat	31
§ 12	Muut esille tulevat asiat	32

Viranomaislautakunta

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä
Läsnä	Talala Reijo	16:00 - 17:48	Puheenjohtaja
	Seppänen Kauko	16:00 - 17:48	Varapuheenjohtaja
	Kellolampi Juho	16:00 - 17:48	Jäsen
	Putula Heikki	16:00 - 17:48	Jäsen
	Ronkainen Onerva	16:00 - 17:48	Jäsen
	Soronen Paula	16:00 - 17:48	Jäsen
	Tolonen Henna	16:00 - 17:48	Jäsen
	Koivula Marko	16:00 - 17:48	Kh / valt edustaja
	Riihikankare Outi	16:00 - 17:48	Johtava rakennustarkastaja
	Luukkonen Marjut	16:00 - 17:48	Sihteeri
Poissa	Honkanen Tiina	16:00 - 17:48	Jäsen
	Kinnunen Pekka	16:00 - 17:48	Jäsen
	Rieki Vesa	16:00 - 17:48	Kh:n pj
	Timonen Tomi	16:00 - 17:48	Kaupunginjohtaja

Allekirjoitukset

Reijo Talala
puheenjohtaja

Marjut Luukkonen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

1 - 12

Pöytäkirja on tarkastettu

Päivämäärä 22.01.2025

Heikki Putula
pöytäkirjantarkastaja

Paula Soronen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja hyväksytty sähköposti-ilmoituksella:

Puheenjohtaja
Pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirjantarkastaja

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Tarkastettu pöytäkirja on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 24.01.2025
klo 9:00 – 11:00.

Viranomaislautakunta

Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

VIRANOMA 22.01.2025 § 1

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Pöytäkirjantarkastajien valinta

VIRANOMA 22.01.2025 § 2

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Heikki Putula ja Paula Soronen.

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Pöytäkirjan tarkastus- ja antopäivän vahvistaminen

VIRANOMA 22.01.2025 § 3

Päätös Kokouksen pöytäkirja tarkastetaan 22.01.2025 ja antopäiväksi vahvistetaan 24.01.2025.

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Lautakunnan sihteerin ja pöytäkirjan pitämisestä päättäminen vuodelle 2025

VIRANOMA 22.01.2025 § 4
3774/10.03.00.01/2025

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 156 2483
Viranomaislautakunnan tulee päättää sihteerin/pöytäkirjan pitämisestä.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta nimeää lautakunnan sihteeriksi/pöytäkirjanpitäjäksi tekninen sihteeri Marjut Luukkosen ja hänen estyneenä ollessa asiakassihteeri Anne Pusan.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Kokouksen ajasta, paikasta ja koollekutsumistavasta päättäminen vuodelle 2025

VIRANOMA 22.01.2025 § 5
3775/10.03.00.01/2025

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh.040 156 2483

Kuntalain 50 §:n ja hallintosäännön 34 §:n mukaan toimitella päättää toimikautensa alussa varsinaisten kokoustensa ajan ja paikan. Pudasjärven hallintosäännössä on oma esitys. Kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille joilla on läsnäolo-oikeus tai velvollisuus osallistua kokoukseen toimielimen päättämällä tavalla. Esityslista lähetetään mahdollisuuksien mukaan kokouskutsun yhteydessä.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

1. Viranomaislautakunnan kokoukset pidetään pääsääntöisesti joka kuukauden 3. keskiviikko Hyvän olon keskuksessa tai Teams kokouksena kello 16:00 ja ylimääräisiä kokouksia tarpeen mukaan.
2. Esityslista lähetetään kokousta edeltävänä keskiviikkona sähköisesti materiaaleineen. Lisäksi esityslista voidaan lähettää postitettuna tai sähköpostilla. Esityslistan valmistuttua lautakunnanjäsenet saavat muistutuksen tekstiviestinä.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Kokous- ja viranhaltijapöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuodelle 2025

VIRANOMA 22.01.2025 § 6
3776/10.03.00.01/2025

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 156 2483
	Kuntalain 63 §:n mukaan on säädetty, että kunnan toimielimen pöytäkirja siihen liittyvine valitusosoituksineen on sen jälkeen, kun se on tarkistettu, pidettävä yleisesti nähtävänä kunnan virastotalossa tai muussa sopivassa paikassa, mikäli toimielin tai puheenjohtaja katsoo nähtävänä pitämisen tarpeellisenä.
xxx esitys	Viranomaislautakunta päättää, että viranomaislautakunnan ja viranhaltijoiden pöytäkirjat pidetään yleisesti nähtävinä kokousviikon perjantaina klo 9:00 - 11:00, kaupunginviraston rakennusvalvonnassa (Varsitie 7) ja asiakaspalvelupisteessä (Varsitie 1). Mikäli kaupunginvirasto on ao. päivänä suljettuna, nähtävänä pitopäivä siirtyy seuraavaksi kaupunginviraston aukiolopäiväksi.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.
Jakelu	

Viranomaislautakunta

Rakennusjärjestyksen uusiminen

VIRANOMA 25.11.2024 § 72

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja, Outi Riihikankare 040 156 2483

Rakennusjärjestyksen uusimistyö on tullut ajankohtaiseksi, kun Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) kumoutuu ja jakautuu Rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki. 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 ennakkommentoinnit Oulunkaaren ympäristöpalvelujen Pudasjärven ympäristötarkastajalta sekä maankäytöstä.

Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan keväällä 2025.

Viranomaislautakunta

Johtavan rakennustarkastaja esitys

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

Päätös

Muutetaan kohta 26.2, 3) lasitettavan terassin tai parvekkeen pinta-ala on alle 25m².

Pudasjärven viranomaislautakunta päättää asettaa liitteenä olevanrakennusjärjestysehdotuksen nähtäville kuntalaisten kommentoitavaksi. Viranomaislautakunta lähettää lausuntopyynnöt mm. naapurikunnille, ELY:lle, maakuntaliitolle, museovirastolle, Oulunkaaren ympäristölautakunnalle. Viranomaislautakunta päättää pitää voimassa rakennusjärjestyksen liitekartan, suunnittelutarve- ja poikkeamisalueista.

Jakelu

VIRANOMA 22.01.2025 § 7
3574/10.03.00.00/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja, Outi Riihikankare 040 1562483

Rakennusjärjestysehdotus on ollut nähtävillä ja kuntalaisten kommentoitavissa 31.12.2024 saakka.

Lausuntopyynnöt lähetettiin edellisen päätöksen mukaisesti.

Rakennusjärjestysluonnokseen on saatu määräaikaan mennessä yhteensä viisi kommenttia tai lausuntoa. Lausunnot tai kommentit luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Lausuntojen ja huomioiden lisäksi lisätään rakennusvalvonnan itse huomaama puuttuva kohta; 5.4 Rakennusoikeus asemakaava-alueilla.

Rakennusoikeuden määritykset asemakaava-alueella oli jäänyt epähuomiossa pois rakennusjärjestyksestä. Muiden alueiden rakennusoikeudet ovat määritelty ehdotuksessa normaalisti. Käytetään voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisia, käytössä olevia tehokkuuksia asemakaavan kiinteistöillä, joiden tehokkuuslukuja tai rakennusoikeuksia ei ole määritelty suoraan kaavassa.

Omakoti tai paritalo (AO) rakennusoikeus voi olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta ($e=0.25$).

Asuinkerrostalon (AK), liikerakennuksen (AL) tai yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalon (ALK) varten tarkoitettulla rakennuspaikalla rakennusoikeus on enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta eli

Viranomaislautakunta

tehokkuusluku 0.60 ja rakennuspaikan pinta-alasta rakennukset saavat peittää enintään 20 %.

Rivitalon tai muun kytketyn rakennuksen (AR) rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 40 % (e=0.40) rakennuspaikan pinta-alasta ja peitto enintään 20 %.

Lausunnot tai kommentit

- 1) Pohjois-Pohjanmaan ELY – keskus
ELY-keskuksella ei ollut kommentoitavaa tai huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.
- 2) Suomussalmen kunta
Suomussalmen kunnan hallituksen lausunnossa todetaan, että rakennusjärjestysehdotus on uuden rakentamislain hengen mukainen ja ehdotuksessa on otettu riittävästi kantaa paikallisiin määräyksiin ja ohjeisiin. Suomussalmen kunnalla ei ole huomauttamista rakennusjärjestysehdotuksesta.
- 3) Pohjois-Pohjanmaan museo/arkeologia
Lausunnossa todetaan, että Pudasjärvellä tunnetaan tällä hetkellä 375 kiinteää muinaisjäännettä. Näiden lisäksi on mahdollisia muinaisjäänneksiä, löytöpaikkoja ja kulttuuriperintökohteita. Museovirasto on laatinut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK), joka tulee voimaan 1.3.2025. Pudasjärveltä on valittu kolme VARK-aluetta. Rakennuspaikan ja suojelukohteen etäisyyden riittävyttä arvio tapauskohtaisesti museoviranomainen ja näiden kohteiden läheisyyteen rakennettaessa tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta (Pohjois-Pohjanmaan museo).

Arkeologi esittää lausunnossa, että rakennusjärjestyksen luvussa 16.2.§ *Selvitysvaatimukset*, tulisi täydentää lausunnossa esitetyllä tekstillä:

”Kulttuuriympäristön lisäksi on huomioitava arkeologinen kulttuuriperintö, eli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevat muinaismuistolain nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännekset, sekä muut arkeologiset kohteet..... Ajantasaisin tieto kiinteistä muinaisjäänneksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänneksirekisteristä kulttuuriympäristön palveluikkunan kautta osoitteesta www.kyppi.fi -> Arkeologiset kohteet. VARK-kohteet löytyvät osoitteesta www.kyppi.fi -> Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet.”

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologilla ei ollut muuta lausuttavaa tai huomautettavaa.

- 4) Pohjois-Pohjanmaan museo/rakennettu kulttuuriympäristö
Lausunnon mukaan rakennusjärjestysehdotuksessa on kattavasti huomioitu arvokkaaseen ympäristöön tai suojelukohteeseen

Viranomaislautakunta

kohdistuvat alueidenkäytölliset, rakentamis- ja korjaus- ja purkutoimenpiteet ja niitä on käsitelty useissa pykälissä.

Museo esittää Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset koskevaan pykälään 16.2 § *Selvitysvaatimukset* seuraavaa lisäystä:

Korjauskohteena olevan rakennuksen mahdollisen suojelun tai inventointitilanteen voi selvittää alueelliselta vastuumuseolta (Oulun museo- ja tiedekeskus/Pohjois-Pohjanmaan museo).

Museo esittää rakennuksen tai sen osan purkamista koskevaan pykälään 47.2 *Selvitys*vaatimukset seuraavaa lisäystä ensimmäisen ehdotuksessa olevan kappaleen jatkoksi: *Selvitykset tulee pyytää alueelliselta vastuumuseolta (Oulun museo- ja tiedekeskus/Pohjois-Pohjanmaan museo).*

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkijalla ei ollut muuta huomautettavaa tai lisättävää rakennusjärjestysehdotukseen.

5) [REDACTED]

Kiittää mahdollisuudesta kommentoida valmisteilla olevaa rakennusjärjestysehdotusta.

1) Tehnyt huomioita, joita pitää tarpeettomina tai tiukennuksina. Huomiot kohdistuvat pääsääntöisesti piharakentamiseen ranta-alueilla oleviin kohtiin rantarakentamiseen liittyen kohdissa 17.3 §, 33.2 § ja 36.2 §, joissa on kyseessä puustoisesta ja rakentamattomasta rantavyöhykkeestä rantaan varaavilla kiinteistöillä.

Hänen mielestään maininta vesistöjen rantaan jätettävästä 15 puustoisesta ja rakentamattomasta rantavyöhykkeestä on tiukennus aikaisempaan rakennusjärjestykseen.

"Ranta on vapaa-ajan asutuksessa kuin pysyvässäkin asutuksen kyseessä ollessa merkittävä hyvinvointia lisäävä tekijä asumisessa..... Puustoista rantavyöhykettä ei ole kannattavaa vaatia, mutta sanamuoto "mahdollisimman luonnontilainen rantavyöhyke" turvaisi mielestäni riittävästi rannan ekosysteemejä, mutta antaisi myös mahdollisuuden nauttia rannasta."

2) Toinen kohta, josta haluaa mainita, on 28.3 § Jätevesijärjestelmät ranta-alueilla, jossa sanotaan seuraavasti; Ranta-alueilla sekä luokitelluilla pohjavesialueilla jätevedet tulee pääsääntöisesti johtaa umpisäiliöön, ellei käsittelyä voida kohtuudella suorittaa pohjavesialueen ulkopuolella tai käsiteltyjä jätevesiä ei voida johtaa pohjavesialueen tai ranta-alueen ulkopuolelle.

Perusteluina esittää, että umpikaivovaatimus rantaa-luiden jätevesien käsittelyssä on ylimitoitettua ja aiheuttaa sakokaivolietteen ajomäärien suhteetonta nousua laajassa kaupungissamme. Hän on suunnitellut jätevesijärjestelmiä yli 20 vuotta. Hänen mielestään ja tutkimusten perusteella maasuodattamo on toimiva ja riittävä jätevesien käsittelyjärjestelmä ranta-alueilla, joissa on tilaa maasuodattamon

Viranomaislautakunta

rakentamiseen. Umpikaivoon joudutaan turvautumaan, kun tontin koko on pieni eikä maasuodattamolle ole tilaa. Umpikaivo on koko elinkaari huomioon ottaen kallein jätevesienkäsittelyjärjestelmä haja-asutusalueella, koska pahimmillaan umpisäiliö joudutaan tyhjentämään useamman kerran vuodessa.

Vastineet

3) ja 4) Pohjois-Pohjanmaan museo

Viranomaislautakunta ja rakennusvalvonta kiittää huomioista ja tekee esitetyt lisäykset kyseisiin pykäliin.

5) [REDACTED]

1) Viranomaislautakunnan kantana on, ettei puustoisien ja rakentamattoman rantavyöhykkeen vaatiminen ole tiukennus aikaisempaan rakennusjärjestykseen, kaavoihin tai voimassa olevaan käytäntöön tai rantojen viihtyvyyteen ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen.

Aikaisemmissa rakennusjärjestyksissä on rantarakentamisen kohdalla asia esitetty referoiden seuraavasti; *Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja harventaminen on sallittua.*

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 25 m. Saunarakennuksen, jonka pohjanpinta-ala on enintään 20 k-m2 saa rakentaa lähemmäksi, mutta sen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.

Pudasjärven ranta-asemakaavoissa ja yleiskaavoissa on pääsääntöisesti samat etäisyysvaatimukset rakennuksille, alle 15 metriin sallitaan vain uimakoppien, verkkovajojen tai venevajojen rakentaminen, eli rantavyöhykkeen tulee olla pääosin rakentamaton. Ranta-asemakaavojen ja rantaosayleiskaavojen määräyksissä on esitetty mm. ” *Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua*” tai ” *Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonmukaisena*” tai ” *Rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei saa tarpeettomasti muuttaa.! tai ” Rantavyöhyke ja yhteiskäyttöalueet on säilytettävä luonnontilaisina.*” jne.

Viranomaislautakunta ei poista mainintoja puustoisesta ja rakentamattomasta rantavyöhykkeestä rakennusten ja vesistön välissä.

2) Jätevesijärjestelmät ranta-alueilla ja luokitelluilla pohjavesialueilla.

Jätevesistä ei saa aiheutua haittaa tai ympäristön pilaantumista ympäristönsuojelulain mukaisesti. (Ympäristönsuojelulaki luku 16). Korostaen pohjavesien ja maaperän pilaamiskieltoa.

Viranomaislautakunta

Jäteveden käsittelylle ympäristönsuojelulaissa asetettu perustason puhdistusvaatimus edellyttää, että tästä laskennallisesta ominaiskuormituksesta poistetaan tietty osuus: orgaanisesta aineesta (BHK7) vähintään 80 %, kokonaisfosforista (kok-P) vähintään 70 % ja kokonaistypestä (kok-N) vähintään 30 %.

Kunnat voivat ympäristönsuojelumääräyksillä määritellä pilaantumiselle herkille alueille perustason vaatimusta ankarampia vaatimuksia. Hajajätevesiasetuksen ohjeellisen ankaramman puhdistustason mukaisesti orgaanisesta aineesta tulisi poistua vähintään 90 %, kokonaisfosforista vähintään 85 % ja kokonaistypestä vähintään 40 %. Kunnat voivat kuitenkin sisällyttää määräyksiin muunkinlaisia vaatimuksia, kunhan ne ovat ankarampia kuin ympäristönsuojelulain mukainen perustason puhdistusvaatimus.

Ympäristönsuojelulain ja hajajätevesiasetuksen sekä kuntien ympäristönsuojelumääräysten säännökset ovat vähimmäisvaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen niitä voidaan antaa esimerkiksi kunnan rakennusjärjestyksessä, kaavoissa ja rakentamisen poikkeamispäätökseen sisältyvissä lupamääräyksissä.

Vesilain perusteella voidaan rajoittaa jätevesien johtamista ja käsittelyä esimerkiksi vedenottamoiden suoja-alueilla, jollaiseksi lupaviranomainen voi määrätä pohjaveden ottamoa ympäröivän alueen. Suoja-alueen määrittämisestä koskevassa päätöksessä annetaan määräykset suojatoimenpiteistä ja suoja-alueen käytön rajoituksista vedenoton turvaamiseksi. Näistä säädetään vesilain 4 luvun 11 ja 12 §:ssä.

Yleisesti voimassa olevien ohjeistuksien, määräyksien kaupunkien ja kuntien ympäristönsuojelumääräyksien ja lakien pohjalta suurimmassa osassa Suomen kuntia ranta- ja pohjavesialueilla vaaditaan tiukempia puhdistustehoja ja kielletään varsinkin mustien jätevesien käsittely pohjavesialueilla ja herkillä ranta-alueilla. Yleinen määräys mm rakennusjärjestyksissä:

"Pohjavesialueilla vesikäymälöiden jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai käsittelyn jälkeen umpinaista putkea tai avo-ojaa pitkin pohjavesialueen ulkopuolelle. Käymäläjätevesien perinteinen maapuhdistamokäsittely ei ole sallittua pohjavesialueella. Harmaita jätevesiä saa käsitellä esimerkiksi maasuodattamossa tai harmaavesipuhdistamossa, minkä jälkeen jätevedet voi johtaa ojaan, jos tästä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Käsitellyn harmaan jäteveden suora imeyttäminen esimerkiksi imeytyskenttään tai kivipesään ei ole sallittua. Vähäisiä määriä harmaita jätevesiä voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa".

Pudasjärvelläkin useammassa kaavassa kielletään ranta-alueilla esim. vesivessojen rakentaminen tai jos sallitaan, tulee jätevedet johtaa umpisäiliöön maaperän ja pohjaveden turvaamiseksi.

Viranomaislautakunta

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä vaaditaan, että umpisäiliön tulee olla vähintään 5 m³. Normaalissa käytössä, mikäli johdetaan säiliöön esim. vain mustat jätevedet, ei tyhjennyskertoja tule kohtuuttomasti vuoden aikana. Harmaat jätevedet voi, mikäli suunnitelmissa esitetään puhdistustehojen olevan riittävät ja järjestelmä on sellainen, ettei ympäristönpilaantumisen vaaraa ole, normaalilla ranta-alueella käsitellä myös esim. maasuodattamossa.

Viranomaislautakunta katsoo, ettei jätevesien käsittelyä koskevaa pykälää ole täten tarvetta muuttaa. Jätevesijärjestelmän luvat katsotaan ja käsitellään aina tapauskohtaisesti sekä esiteltuihin suunnitelmiin ja laskelmiin nojautuen. Rakennusvalvonta voi hyväksyä myös muun kuin umpisäiliön ratkaisuna jätevesijärjestelmäksi ranta-alueella, ellei esim. kaavassa tai alueen rakentamistapaohjeissa vaadita umpisäiliötä, kun suunnitelmissa on esitetty puhdistustehojen täyttyminen ja vaaditut etäisyydet rantaan, rajoihin ja kaivoihin täyttyvät.

Tiukat vaatimukset ovat paikallaan näillä herkillä alueilla, ettei jätevesijärjestelmien suunnitelmia tehdä heppoisesti ja perustelematta mututuntumalla. Lisäksi nykyiset loma-asunnon ovat lähes omakotimaisesti varusteltuja ja niissä on mm. wc:t ja suihkut, jolloin jätevesiä muodostuu paljon enemmän, kuin esim. kaavoitettaessa tai emätilatarkasteluja tehtäessä on ajateltu vesistöjen kantokyvyn kestävän, lomailusta tulevaa kuormitusta, joka myös on nykyään lähes ympärivuotista entiseen kesäaikaiseen verrattuna.

Johtavan rakennustarkstajan esitys

Pudasjärven viranomaislautakunta toteaa, että museoviranomaisten ehdottamat lisäykset tehdään kyseisiin kohtiin, eikä lisäykset ole vaikutuksiltaan sellaisia, että rakennusjärjestysehdotusta tarvitsisi uudelleen asettaa kommentoitavaksi tai lausuttavaksi.

Lisätään kohta 5.4 Rakennusoikeus asemakaava-alueilla. Rakennusoikeudet suoraan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiset, eli ei sellaista muutosta ehdotukseen, joka vaatisi uuden lausuntokierroksen.

Viranomaislautakunta esittää kaupunginhallitukselle Rakentamislain mukaisen uuden rakennusjärjestyksen esittämistä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ja asettavaksi voimaan mahdollisimman nopeasti.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Merk.

- Lausunnot ja kommentit luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.

Liitteet

- 1 Rakennusjärjestys luonnos
- 2 Rakennusjärjestyksen liitekartta, suunnittelutarve_poikkeamislupa-alueet

Viranomaislautakunta

Poikkeamishakemus /615-401-27-18

VIRANOMA 22.01.2025 § 8
3778/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija



Aika ja peruste Kaupungille 29.12.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Hetejärven kylässä, Nuorittajoen varrella 615-401-27-18 Koivuniemi nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 10.03.2023
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Hetejärvi
Tila: 615-401-27-18, Koivuniemi

Rakennustoimenpide Uuden loma-asunnon rakentaminen, vanha loma-asunnon purkaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa uuden korvaavan lomarakennuksen, 30 k-m², rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle ja samalla olemassa oleva loma-asunto, 25 k-m², puretaan.

Kunnallistekniikka sähkö

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Rakennettu Loma-asunto 25 k-m², puretaan.
Sauna 11 k-m²
Varastoaitta 13 k- m²
Ulkovarasto 23 k- m²

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 korvaavan rakennuksen rakentamiselle olemassa olevalle joen rantaa varaavalle rakennuspaikalle.

Viranomaislautakunta

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.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeeseen

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, että korvaava uudisrakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti ja kosteudelle alttiit rakenteet ovat vähintään 1,0 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat 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 Nuorittajoen 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 uuden loma-asunnon rakentamiselle, 30 k-m², sekä vanhan loma-asunnon purkamiselle. Vanha, huonokuntoinen, purettava lomarakennus sijaitsee alle 10 metrin

Viranomaislautakunta

etäisyydellä Nuorittajoesta. Uusi, rakennettava lomarakennus, tulee sijaitsemaan 25 m:n etäisyydellä Nuorittajoen rannasta. Uuden rakennettavan rakennuksen etäisyys on Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Rakentaminen ei ylitä Pudasjärven rakennusjärjestyksessä lomarakennuskiinteistölle sallittua rakennusoikeutta haja-asutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 2900 m² ja rakennusjärjestyksen mukainen maksimi rakennusoikeus lomakiinteistölle on 180 k-m². Kiinteistön rakennettu kerrosala uudisrakennuksen rakentamisen ja vanhan lomarakennuksen purkamisen jälkeen on yhteensä n. 77 k-m².

Rakentaminen tulee tapahtumaan jo muodostuneella rantaa varaavalla rakennuspaikalla korvaavana rakentamisena, joten emätilatarkasteluun ei ole ollut tarvetta. Hakemuksen perusteella rakennuspaikalla syntyy vain harmaita jätevesiä, joiden käsittely imeytyskaivon kautta maaperään. Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-401-27-18 ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska rakentaminen tapahtuu olemassa olevalle rakennuspaikalle korvaavana rakentamisena. Rakentamisella ei täten myöskään ole vaikutusta esim. luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen eikä se aiheuta alueella vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu
Liitteet

3 ARK_asemapiirustus

Viranomaislautakunta

Poikkeamishakemus /615-409-24-5

VIRANOMA 22.01.2025 § 9
3779/10.03.00.02/2025

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

Viranomaislautakunta

metrin etäisyydellä rannasta sekä sijaitsee myös paloteknisesti liian lähellä savusaunarakennusta.

Kunnallistekniikka

sähkö, vesi

Kaavoitustilanne Rakennettu

Iijokivarren rantayleiskaava
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.

Viranomaislautakunta

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Maankäyttöpäällikkö:

Ei puolla poikkeamisen myöntämistä.

Maankäyttö katsoo, että kiinteistön omistaja on ollut tietoinen kaavasta ja kaavamääräyksistä, koska lijokivarren rantayleiskaavan laatimisesta välille Taivalkosken raja - Yli-lin raja on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2010 §225. Iijoen rantayleiskaava on laadittu vuosien 2011 - 2013 välisenä aikana ja Pudasjärven kaupungin valtuusto on hyväksynyt lijokivarren 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 lijokivarren 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.

Viranomaislautakunta

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

Viranomaislautakunta

rantayleiskaavan kaavamääräyksiä on rakentamisessa selkeästi ja tahallisesti rikottu sekä Maankäyttö- ja rakennuslakia että rakentamisen aikaista Pudasjärven rakennusjärjestystä. 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

Viranomaislautakunta

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.

Liitteet

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

4 AURALA- ASEMAPIIRROS

Viranomaislautakunta

Poikkeamishakemus /615-406-23-0

VIRANOMA 22.01.2025 § 10
3780/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 11.9.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kurjen kylässä, Iijoen rannalla 615-406-23-0 AHOLA nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 08.04.1991 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: KURKI Tila: 615-406-23-0, AHOLA
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi rantayleiskaavan RA-2 kaava-alueella

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamista Iijokivarren rantayleiskaavan määräyksistä muuttaa olemassa olevan lomarakennuksen n. 96 k-m², käyttötarkoitus asuinrakennukseksi RA-2 kiinteistöllä. Hakija asuu pysyvästi kyseisellä rakennuspaikalla, mutta rakennuksen käyttötarkoitus on rekistereissä loma-asunto.

Kunnallistekniikka vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne Iijokivarren rantayleiskaava

Rakennettu Loma-asunto n. 96 k-m², käyttötarkoitus muuttuu
Varasto n. 39 m², entinen sauna
Varasto n. 7 m², entinen sauna
Varasto n. 10 m²
Varasto n. 14 m²
Liiteri n. 11 m²
Liiteri n. 9 m²

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan vastaiseen kiinteistön kaavallisen käyttötarkoituksen muutokseen, RA- 2 tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen uudisrakentamisen rakentamisen myötä A:ksi.

Viranomaislautakunta

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 on kuullut rajanaapurit/maanomistajat. Rajanaapureilla ei ole ollut huomauttamista.

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö
Puoltaa poikkeamispäätöstä

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 rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle on MRL 171 § mukaisesti mahdollista myöntää poikkeamislupa. RA-2 rakennuspaikan käyttötarkoitus muutetaan A-alueeksi eli maaseutualueelle sijoittuvan asumisen paikaksi. Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee antaa selvitys rakennuksen energiatehokkuudesta ja mahdollisista toimista sen parantamiseksi. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista yleiskaavan määräyksistä muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Kiinteistö sijaitsee lomarakentamisen kaavamerkintä alueelle RA-2.

Poikkeamishakemuksessa haetaan lupaa noin 96 k-m2 loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista. Kiinteistöllä sijaitsee loma-asunnon lisäksi kuusi talousrakennusta, lähinnä varastorakennuksia, joiden yhteen laskettu kerrosala on noin 90 k-m2. Kiinteistön rakennuskanta on siis yhteensä n. 186 m2. Poikkeamisella rakennuspaikka tullaan rinnastamaan lähimpiin A-alueisiin, jolloin kiinteistöön sovelletaan A merkinnän määräyksiä, joka sallii rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennetut rakennukset eivät ylitä rakennusoikeutta.

Viranomaislautakunta

Rakentaminen tulee tapahtumaan RA-2 kaava-alueen rakennuspaikalle. Kyseisessä "korttelissa" ei ole muita kaavatontteja. Tollukkalammentien toisella puolella viistosti vastassa on kaksi rakentamatonta RA-2 rakennuspaikkaa, muuten ympäröivä alue on kaavallisesti M-aluetta. Rajanaapuri on kuultu hakija toimesta, eikä heillä (metsähallitus) ole tullut huomauttamista hankkeen suhteen. Rakennus ja talousrakennukset sijoittuvat kokonaisuudessaan kaavassa esitetylle tontin RA-alueelle. Loma-asunto sijaitsee n. sijainti on n. 96 m lijoen rannasta ja n. 30 metriä Tollukkalammentiestä.

Tollukkalammentien varrella on molemmilla suunnilla alle kilometrin etäisyydellä A-rakennuspaikat sekä lijoen vastarannalla vastapäät kyseessä olevaa kiinteistöä on niin ikään A-rakennuspaikka. Tämä puoltaa osaltaan poikkeamisen myöntämistä käyttötarkoituksen muutokselle. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukaisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk.

Liitteet

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.

5 Asemapiirros-1

Viranomaislautakunta

Tiedoksi saatettavat asiat

VIRANOMA 22.01.2025 § 11

Viranomaislautakunnan tiedoksi ovat saapuneet seuraavat kirjelmät ja päätökset:

- 1) Rakennustarkastajan myöntämät rakennusluvut 129 – 147 / 2024.
- 2) Lausunto Taivalkosken kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksesta.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

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

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 6 Rakennuslupapäätökset 20.11.2024
- 7 Rakennuslupapäätökset 10.12.2024
- 8 Rakennuslupapäätökset 18.12.2024_2
- 9 Rakennuslupapäätökset 18.12.2024_1
- 10 Rakennuslupapäätökset 3.12.2024
- 11 Rakennuslupapäätökset 04.12.2024_1
- 12 Rakennuslupapäätökset 04.12.2024_2

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Muut asiat

VIRANOMA 22.01.2025 § 12

- Keskusteltiin Suomussalmen kunnan rakennusjärjestyksen ehdotuksesta.
- Esitettiin/keskusteltiin viranomaislautakunnan vuoden 2024 toteutumasta.
- Seuraavat kokoukset 19.02.2025 ja 02.04.2025.

Viranomaislautakunta

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 11, § 12

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Yllä luetelluista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska

- Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, Kuntalain 136:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Viranomaislautakunta

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 8, § 9, § 10

HALLINTOVALITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 564 2800

Faksinumero: 029 564 2841

Virka-aika klo 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta;
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	PÖYTÄKIRJA	1	
----------------------	------------	---	--

Viranomaislautakunta

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää. Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pudasjärven kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 10, 93101 Pudasjärvi
 Käyntiosoite: Varsitie 7, 93100 Pudasjärvi
 Sähköpostiosoite: kirjaamo@pudasjarvi.fi
 Pudasjärven kaupungin vaihde: 040 826 6417

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8.00 – 15.00.

Pöytäkirja on (pv) julkaistu kaupungin verkkosivulla.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty (pv)

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty (pv)