

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 11.3.2025 jätetyllä hakemuksella RL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kurjen kylässä, lijoen rannalla 615-406-1-25 Ala-aho nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 26.03.2009 sekä lahjakirja 2025 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: KURKI Tila: 615-406-1-25, Ala-aho
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi rakennuspaikan sijaitessa rantayleiskaavan M ja RA-2 kaava-alueella. Samalla kiinteistöllä AT-2 alueella sijaitseva pitkään asumattomana oleva asuinrakennus muutetaan talousrakennukseksi. Haetaan poikkeamista Iijokivarren rantayleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä muuttaa olemassa olevan lomarakennuksen n. 64 k-m², käyttötarkoitus pysyvän asumisen asuinrakennukseksi, rakennus sijaitsee M-alueella. Talousrakennuksista osa sijaitsee RA-2 alueella, joka on samaa kiinteistöä. Lähellä rakennuspaikkaa sijaitsee jokivarressa A-alueita. Kiinteistöllä AT-2 alueella sijaitseva vanha asuinrakennus muutetaan varastorakennukseksi.
Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt	Haetaan poikkeamista muuttaa loma-asunto pysyväksi asunnoksi Iijokivarren rantayleiskaavan vastaisesti. Loma-asunnon kerrosala on 64m², rakennuksen pääpiirustukset tehtyine sisäpuolen muutoksineen ovat hakemuksen liitteenä. Koko kiinteistön pinta-ala on 28000m² ja rakennuspaikan n. 5000m². Samalla kiinteistöllä sijaitseva vanha asuinrakennus muutetaan varastoksi. Vanha asuinrakennus on ollut kylmillään asumattomana 55 vuotta ja siitä on katkaistu vesi ja sähkö. Haettavassa muutoksessa ei muodostu uusia rakennuspaikkoja, muutos ei vaikuta rannan käyttötehokkuuteen. Rakennuspaikka sijaitsee Iijokivarren rantayleiskaava-alueella. Rakennuspaikan lähialueella jokivarressa on jo olemassa kaavamerkinnällä A (maaseutualueelle sijoittuva asutus) merkittyjä rakennuspaikkoja. Muutettavassa vapaa-ajan asunnossa on sähkö-, vesi- ja tieliittymä sekä asianmukainen jätevesijärjestelmä jo valmiina (kaikki vapaa-ajan asunnon jätevedet kerätään umpisäiliöön).
Kunnallistekniikka	vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne	lijoikvarren rantayleiskaava
Rakennettu	<i>M ja RA-2 alue:</i> Loma-asunto n. 64 k-m², hakemuksen kohde Sauna n. 29 m² Kota n. 12 m², Varasto-puucee n. 6 m² Varasto n. 6 m² Rakolatoja 3 kpl, á n. 12 m² <i>AT-2 alueella:</i> Vanha asuinrakennus n. 48 m² Talousrakennus n. 19 m² 2 muuta talousrakennusta, joista ei pinta-ala tietoja
Poikkeamisen edellytykset	RL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.) Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan vastaiseen kiinteistön kaavallisen käyttötarkoituksen muutokseen M-alueella ja osin RA- 2 alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle. Kiinteistön AT-2 alueella sijaitseva vanha asuinrakennus muutetaan varastorakennukseksi. Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset: Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.
Naapureiden kuuleminen	Rajanaapurit on kuultu. Rajanaapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeeseen.
Lausunnot	Maankäyttöpäällikkö Puoltaa poikkeamisen myöntämistä, mikäli naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeeseen. Rakennuspaikan tulee olla esitetty 5000 m² ja poikkeamisen myöntämisen ja rakentamisluvan myöntämisen jälkeen

kyseiselle rakennuspaikalle sovelletaan kaavamerkintää A, eli maaseutualueelle sijoittuvan asutus. Maankäyttö puoltaa myös vanhan asuinrakennuksen muuttamista varastorakennukseksi, kunhan hakija huomioi kaavamerkinnän, paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde, tuoman vastuun ja veloitteen rakennuksen kunnossapidosta ja ulkoasun pitämisestä niin ettei miljöö ja kulttuurihistoriallinen luonne merkittävästi vaarannu tai muutu. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 57 §, 187 §

Perusteet Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 11.02.2025 § 63 siirtänyt kunnalle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle pysyväksi asunnoksi on RL:n 57 § mukaisesti mahdollista myöntää poikkeamislupa. M ja RA-2 alueille sijoittuvan, n. 5000 m², rakennuspaikan käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan A-aluetta eli maaseutualueelle sijoittuvan asumisen paikkaa. Alue, jolla mm. sijaitsee kota ja puucee- varastorakennus, menettää näin ollen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä erillisen RA-statuksensa. M-alueelle sijoitettu rakennuspaikka sekä RA-alueen osa muodostavat yhtenäisen n. 5000 m² rakennuspaikan, johon poikkeamisen ja rakentamisluvan myöntämisen jälkeen sovelletaan kaavamerkintää A. AT-2 alueella olevalle vanhalle asuinrakennukselle tulee hakea myös käyttötarkoituksen muutosta varastorakennukseksi rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Huomioitava, että rakennus pihapiireineen on kaavassa merkitty paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

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

Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakentamisluvan yhteydessä tulee antaa selvitys rakennuksen energiatehokkuudesta ja mahdollisista toimista sen parantamiseksi.

Viranomaislautakunta edellyttää myös, että talousrakennukseksi muutettava vanha asuinrakennus pidetään ulkoasultaan kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaana kohteena käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa kulttuurihistoriallisen merkittävyytensä vuoksi.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RL 185 § mukaisesti.

Perustelut:

Hakija on hakenut poikkeamista yleiskaavan määräyksistä muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Rakennuspaikka sijaitsee rantayleiskaavan M ja RA-2 alueella. Kiinteistöllä on myös AT-2 kaava-aluetta, jolla sijaitsee vanha asuinrakennus, jonka käyttötarkoitus muutetaan varastorakennukseksi.

Poikkeamishakemuksessa haetaan lupaa noin 64 k-m² loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyväksi asunnoksi. Kiinteistöllä sijaitsee loma-asunnon lisäksi, saunarakennus, vanha asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala

on n. 117 m2. Käytetty rakennusoikeus ei ylitä RA-rakennuspaikan rakennusoikeutta, 180 k-m2. Poikkeamisella rakennuspaikka tullaan rinnastamaan A-alueeseen, jolloin kiinteistöön sovelletaan A merkinnän määräyksiä, joka sallii rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m2 mikäli lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi myöhemmässä vaiheessa. Kariniementien varrelle on kaavassa osoitettu kaksi A-aluetta eli maaseutualueelle sijoittuvaa asutusta sekä AT-2 alue, kyläalue, jolla sijaitsee kiinteistön vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Nämä asumiseen tarkoitettut lähellä olevat kaava-alueet puoltavat osaltaan poikkeamisen myöntämistä käyttötarkoituksen muutokselle. Rakennuksen jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Rakennuksessa on sähkö ja vesiliittymät sekä kiinteistölle johtaa ympärivuotisesti auki pidettävissä oleva tie. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen sekä maankäyttöpäällikön lausuntoon perustuen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk.

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.