

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 21.3.2025 jätetyllä hakemuksella RL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Sarajärven kylässä, Rytinkijärven rannalla 615-411-6-67, Kolmioranta nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 8.11.2021 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Sarajärvi Tila: 615-411-6-67, Kolmioranta
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumisen asuinrakennukseksi rakennuspaikan sijaitessa rantaosayleiskaavan RA-kaava-alueella.
Selvitykset ja syyt	Haetaan poikkeamista Livojokivarren rantaosayleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä muuttaa olemassa olevan lomarakennuksen n. 70 k-m², käyttötarkoitus pysyvän asumisen asuinrakennukseksi, rakennus sijaitsee RA-alueella. Hakija hakee poikkeamislupaa muuttaa loma-asunto pysyväksi asunnoksi Livojokivarren rantaosayleiskaavan merkintöjen vastaisesti. Loma-asunnon kerrosala on 70m², rakennuksen pääpiirustukset ovat hakemuksen liitteenä. Koko kiinteistön pinta-ala on 3300 m² ja siten alle kaavassa määritellyn rakennuspaikan vähimmäispinta-alan, kun kiinteistöä ei ole liitetty keskitettyyn jätevesien käsittelyn piiriin. Rakennuspaikka on jo ollut olemassa kaavan voimaan tullessa. Loma-asunto on rakennettu 1990 luvulla ja sitä on laajennettu vuonna 2008. Muutettavassa vapaa-ajan asunnossa on sähkö-, vesi- ja tieliittymä sekä kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet johdetaan imeytyskentälle.
Kunnallistekniikka	Vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä
Kaavoitustilanne	Livojokivarren rantaosayleiskaava
Rakennettu	Loma-asunto n. 70 k-m ² , hakemuksen kohde Sauna n. 8 m ² Kota n. 10 m ² , Talousrakennus, kerrosala ei tiedossa Talousrakennus, kerrosala ei tiedossa

Poikkeamisen edellytykset

RL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.)

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavasta kiinteistön kaavallisen käyttötarkoituksen muutokseen A-alueeksi RA-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle sekä loma-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asuinrakennukseksi.

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 vähähiilisyttä. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Naapureiden kuuleminen Rajanaapurit on kuultu

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdollisena.

Rakennuspaikka sijaitsee kaavassa keskellä RA-korttelia. Rakennuspaikka on ainoa rakennettu kiinteistö kyseisellä RA-korttelissa. Tässä muodostuu nyt ns. sekakortteli rantaosayleiskaavan yhdelle RA merkitylle osalle. Naapurien kuuleminen tulee olla suoritettu ja heidän mahdolliset kommenttinsa tulee ottaa huomioon. Käsittelyn yhteydessä ja luvitusten aikana on huomioitava kaavamääräykset soveltuvin osin sekä tehdä muut tarvittavat tarkastelut rakennuksen soveltuvuudesta vakituiseksi asunnoksi mm. jätevesihuollon ja energiatehokkuuden osalta.

Lausunnossa maankäyttöpäällikkö on myös tehnyt huomion, että kiinteistön lämpöhäviöiden tasauslaskelma on selkeitä virheitä ja pääsuunnittelijan tulee toimittaa ja laatia rakentamislupahakemuksen yhteydessä uusi korjattu versio. Suunnitteluarvoissa käytetty arvoja, jotka ovat mahdottomia nykyrakennusmateriaaleilla ja niiden todettuja lambda-arvoja käyttäen mm. ikkunoiden U-arvo on virheellinen.

Asemapiirroksessa esitetyt kiinteistön rajat eivät vastaa kiinteistön virallisia rajoja (MML:n karttapohjat) ja siten myös asemapiirroksessa esitetyt rakennusten sijainnit eivät vastaa virallisessa kartassa tai ilmakuvissa olevia sijainteja. Asemapiirros tulee päivittää vastaamaan virallisia kiinteistön rajoja. Tarkistettava ja päivitettävä rakennusten todelliset sijainnit etäisyyksineen rajoista, mm. saunarakennus on osin naapurikiinteistön puolella maanmittauslaitoksen karttapohjan kiinteistönrajojen perusteella.

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 poikkeamislupa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle pysyväksi asunnoksi on RL:n 57 § mukaisesti mahdollista ja rakennuspaikka katsotaan poikkeamispäätöksen jälkeen kaavallisesti A-alueeseen verrattavaksi.

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

Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakentamisluvan yhteydessä tulee toimittaa selvitys rakennuksen energiatehokkuudesta ja korjattu lämpöhäviöiden tasauslaskelma.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakentamislupa tulee toimittaa ajantasainen asemapiirros, jossa rajat ja rakennusten sijainnit ovat virallisten kiinteistötietojen ja -karttojen kanssa yhtenevät.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista rantaosayleiskaavan määräyksistä muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavan RA alueella. Poikkeamishakemuksessa haetaan lupaa noin 70 k-m2 loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyväksi asunnoksi. Kiinteistöllä sijaitsee loma-asunnon lisäksi saunarakennus sekä talousrakennuksia. Rakennusten kerrosala ei ylitä kaavan sallimaa kerrosalaa RA-rakennuspaikalla.

Lähellä kiinteistöä saman tien varrella on sekä AM (maatilan talouskeskus) että A (asuinrakennusten alue) rakennuspaikat. Näissä ei kuitenkaan väestörekisterin mukaan ole nyt pysyvää asumista, mutta kaava sallii sen. Pysyvää asumista on alle 1 km:n säteellä mm. läheisessä Rytingissä. Näin ollen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asunnoksi ei aiheuta yhdyskuntarakenteen leviämistä eikä suuria esim. tienhoidollisten kustannusten nousua kaupungille.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3300 m2 ja uuden A-rakennuspaikan vaatimus on min 3500 m2 ellei liitytä keskitettyyn jätevesien käsittelyyn.

200 m² alijäämäisyys vähimmäiskoosta on kuitenkin pieni ja kyseessä oleva rakennuspaikka on ollut olemassa kaavan voimaan tullessa. Näin ollen se ei ole esteenä käyttötarkoituksen muutokselle, kunhan olemassa oleva jätevesijärjestelmä täyttää haja-asutusalueiden vaatimukset puhdistustehosta ranta-alueilla.

Rakennuksen mustat jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja vain harmaat vedet käsitellään imeytyskentällä. 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.