

VIRANOMA 04.06.2025
4217/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 24.4.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pölläjärven rannalla 615-408-1-154 Honkaniemi nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 6.8.2003 molemmat puoliksi
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-1-154, Honkaniemi
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumisen asuinrakennukseksi rakennuspaikan sijaitessa rantakaavan RA-kaava-alueella. Haetaan poikkeamista Ala-Huuhkasen rantakaavan muutos ja laajennuksen kaavamerkinnoista ja määräyksistä muuttaa olemassa oleva 125 k-m ² loma-asunto pysyväksi asuinrakennukseksi RA-kaava-alueella korttelissa 18. Haetaan korttelin 18 kaavallisen käyttötarkoituksen muutosta AO-alueeksi.
Hakijan syyt ja perustelut	Olemme hakemassa loma-asuntomme/OKT käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asunnoksi. Tontilla on kaavakartassa RA-merkinnällä. Loma-asuntomme on alunperin rakennettu omakotitalon vaatimusten mukaisesti mm. eristevahvuuksien osalta. Talossa on kunnallinen vesijohto ja viemäri, lattialämmitys ja tulisijat sekä normaali talotekniikka mm. koneellinen ilmanvaihto. Tontille tulee hyväkuntoinen Kalevintie, jota käyttää säännöllisesti mm. jätteenkeräyksen kuorma-autot ja tiellä on säännöllinen talvikunnossapito. Olemme suunnittelemassa pysyvää muuttamista loma-asuntoomme ja mukana muuttaisi myös konsultointiyrityksemme, jolloin sekä meistä että yrityksestämme tulisi veronmaksajia Pudasjärvelle. Uskomme, että rakennus, rakennuspaikka, vesi- ja viemärinti sekä kulkuyhteydet täyttävät vakituiselle asunnolle asetetut vaatimukset. Myös rakenteet täyttävät rakentamisajankohdan vakituiselle asunnolle asetetut energiatehokkuusvaatimukset. Liikenneyhteydet ovat kunnossa vuoden ympäri ja palo- ja pelastuslaitoksen sekä jätehuollon pääsy tontille on turvattu.

Johtavan rakennustarkastajan selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka sijaitsee rantakaavan RA-alueella korttelissa 18. Kiinteistö on korttelin ainoa rakennuspaikka, joten RA-kortteliin itsessään ei ole muodostumassa sekakorttelia, jos käyttötarkoituksen muutos hyväksytään.

Kaikki rakennettava korttelit Pölläntien ja siitä erkanevien teiden varrella alueella ovat RA-alueita sekä kaksi ET-aluetta (yhdyskuntatekniikan erityisalue).
Linnuntietä n. 400 saman järven rannalla on AO alue.
Vain Pölläntie ja Kalevintien rakennuspaikat rannanpuolella ovat rakentuneet, muuten kyseinen alue on edelleen rakentumatta.
Rakennus on rakennettu pitkälti ajankohtansa pysyvää asuinrakennusta vastaavin rakentein.
Kiinteistön pinta-ala on 5600 m². Rakennus sijaitsee kaavan osoittamalla rakennusalueella. Etäisyydet rajoihin, tiehen ja rantaan määräysten mukaiset.

Kunnallistekniikka

vesi, viemäri, sähkö,

Kaavoitustilanne

Ala-Huuhkasen rantakaavan muutos ja laajennus

Rakennettu

Loma-asunto n. 125 k-m², hakemuksen kohde
Sauna n. 26 m²
Grillikatos n. 11 m²,
Puuvara 9 m²

Poikkeamisen edellytykset

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

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

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaisissa 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, ei huomauttavaa

Lausunnot

Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttöpäällikkö puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että naapurit on kuultu ja rakentamisluvan yhteydessä hakija antaa riittävät selvitykset rakennuksen soveltuvuudesta pysyväksi asunnoksi. Maankäyttöpäällikkö katsoo, että vaikka kyseisen kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole muuta pysyvää asumista, kustannukset kaupungille eivät muodostu kohtuuttomiksi esim. tienhoidollisista toimenpiteistä sekä käyttötarkoituksen muutosta puoltaa myös kiinteistön liittymät järjestetyn vesi- ja jätevesihuollon piiriin. Maankäyttöpäällikkö katsoo puoltavaksi eduksi, että rakennuspaikka on korttelinsa ainoa ja molemmilla puolilla kiinteistöä on VL-aluetta. Rakennuspaikkaan sovelletaan poikkeamisen jälkeen AO-alueen määräyksiä. Rakennuspaikan rakennusoikeus ei muutu. Rakennusoikeutena kaavassa esitetty 120+20 m²

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 RakL:n 57 § mukaisesti mahdollista ja rakennuspaikka katsotaan poikkeamispäätöksen jälkeen kaavallisesti AO-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 lämpöhäviöiden tasauslaskelma. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut:

Hakija on hakenut poikkeamista rantakaavan määräyksistä muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Rakennuspaikka sijaitsee rantakaavan RA alueella. Poikkeamishakemuksessa haetaan lupaa noin 125 k-m² loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyväksi asunnoksi. Rakennuspaikan pinta-ala on 5600 m², mikä täyttää rakennusjärjestyksessä esitetyn minimivaatimuksen keskitettyyn jätevesien käsittelyyn liitettylle rakennuspaikalle. Kerrosalaan laskettava rakennusoikeutta on käytetty n. 151 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on ylittynyt n. 8 %. Poikkeamishakemuksella ei haeta uudisrakentamista vaan olemassa olevan rakennuksen ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta pysyväksi asumiselle, joten lisää ylitystä ei muodostu. Rakennus on liitetty vesijohto- ja viemäriverkostoon, joten pysyvästä asumisesta ei tule ympäristöön lisäkuormitusta jätevesien käsittelyjärjestelmästä. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyn perustein ja ehdoin hakemuksen sekä maankäyttöpäällikön lausuntoon perustuen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta RakL:n 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle

järjestämiselle eikä sen todeta vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Jakelu