

VIRANOMA 04.06.2025
4218/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh.040 1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 22.5.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin linattijärven kylässä, Pintamojärven rannalla 615-402-19-6 Karila nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 4.8.1964
Kuosmanen Paavo Johannes

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: linattijärvi
Tila: RNo: 615-402-19-6, Karila

Rakennustoimenpide Loma-asunnon laajentaminen makuutiloilla

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan lupaa loma-asunnon laajentamisella makuutiloilla n. 26 k-m², jolloin loma-asunnon kerrosala kasvaa n. 70 k-m²:iin.
Olemassa olevan rakennuksen jätevesijärjestelmä uusittu vuonna 2019, makuutilojen laajennus ei lisää vesistön kuormitusta.

Rakennustarkastajan selvitys tilanteesta

Hakija hakee loma-asunnon laajentamislupaa ranta-alueelle, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa.
Lomarakennus sijaitsee n. 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta.
Laajennusrakentaminen tapahtuu rannan suuntaisesti, joten laajennus ei tule sijoittumaan lähemmäksi rantaa kuin alkuperäinen rakennus.
Hakemuksen kohteena olevaa rakennusta on laajennettu viimeksi 2019, jolloin rakennukseen on tehty mm. wc ja peseytymistilat. Laajennuksen yhteydessä on uusittu jätevesijärjestelmä. Jätevedet johdetaan umpisäiliöön.
Rakennuspaikka sijaitsee Lamminharjun pohjavesialueella.
Kiinteistöllä sijaitsee vanha päärakennus, saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennettu arviolta yhteensä n. 161 m².

Kunnallistekniikka vesijohto, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Poikkeamisen edellytykset

RakL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.)
Poikkeamista haetaan loma-asunnon laajentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Laajennuksen jälkeen loma-asunto on n. 70 k-m².

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

Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

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 laajentaminen on mahdollinen RakL:n 57 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

Viranomaislautakunta edellyttää, että kosteudelle alttiit rakenteet tulee olla vähintään 0.7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut:

Laajennus on poikkeamislupakäsittelyn vaativa toimenpide, koska laajennuksen kerrosala on yli 10 % laajennettavan rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksen kerrosala kasvaa yli 60 k-m² laajennuksen jälkeen. Kiinteistön pinta-ala on 69020 m². Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla

Pintamo-järveen varaavalla ranta-alueella.

Kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty kerrosalaan laskettavaa rakennusoikeutta n. 161 k-m². Kiinteistöä käsitellään loma-asuntokiinteistönä, rakennusoikeus on 180 k-m², josta loma-asunnon suurin sallittu kerrosala on 120 k-m². Rakentaminen ylittää loma-asuntokiinteistölle sallitun rakennusoikeuden n. 4 %. Loma-asunto ei laajennuksen jälkeen ylitä sille sallittua kerrosalaa. Lomarakennuksen kerrosala laajentamisen jälkeen on n. 70 k-m².

Muodostuvat jätevedet johdetaan umpisäiliöön, joten mahdolliset uudet vesipisteet tai lisääntynyt vedenkulutus eivät kuormita ympäristöä nykyistä enempää. Rakennuspaikka sijaitsee Lamminharjun pohjavesialueella. Jätevesien keskitetty johtaminen umpisäiliöön ei siten vaaranna pohjavettä.

Rakentamisaikana tulee olla huolellinen, ettei rakentaminen tai rakennusaineet aiheuta varaa pohjaveden saatumiselle.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukainen loma-asunnon laajentaminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei myöskään aiheuta selkeää varaa pohjavesivarannolle.

Päätös

Jakelu