

VIRANOMA 04.06.2025
4220/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 26.4.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin linattijärven kylässä, linattilammen rannalla 615-402-2-81 Puuhapirtti nimisellä tilalla, määräala.
Omistus	Esikauppakirja 26.4.2025 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: linattijärvi Tila: 615-402-2-81, Puuhapirtti
Rakennustoimenpide	Uuden yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen, 58 m ² (mummonmökki). Kaavoittamaton ranta-alue
Hakijan selvitykset ja syyt	Tontille 615-402-2-81 rakennetaan uusi asuinrakennus 58m²(mummonmökki), joka tulee vakituiseen asuinkäyttöön. Tontti on vielä lohkomaton. Tontista on tehty esikauppakirja. Lohkottavassa määräalassa ei ole aikaisempia rakennuksia. Tontti tullaan lohkomaan kiinteistöstä Puuhapirtti (615-402-2-81) siten, että siitä muodostuu määräala kooltaan noin 10 000 m², kartta liitteenä, jossa näkyy muodostettava määräala. Tontille on suunnitteilla tulevaisuudessa päärakennukseksi isompi omakotitalo (asemapiirroksesta luonnos liitteenä). Asuinrakennuksen 58 m² (mummonmökki) rakentaminen on maiseman ja tilankäytön kannalta järkevintä sijoittaa rannan läheisyyteen. Mummonmökin sijoittelu rantaan parantaa tontin käytettävyyttä, kun tarkoituksena on rakentaa isompi omakotitalo (yli 100 m rannasta). Ajatuksena on, että mummonmökki ei tulisi omakotitalon eteen. Jos mummonmökki (58 m²) rakennetaan 100 m rannasta se poissulkee mahdollisuuden rakentaa isomman omakotitalon muutaman vuoden kuluttua samalle tontille. Rakennuspaikalle tulee oma vesi- ja sähköliittymä. Tontille on olemassa oleva tieyhteys (liittymä). Jätevedenkäsittelyjärjestelmänä on pienpuhdistamo (selvitys liitteenä), joten jätevedet eivät tule kuormittamaan vesistöä. Pienpuhdistamo tulee sijoittumaan yli 100 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti. Kiinteistö tullaan liittämään kunnalliseen jätehuoltoon. Poikkeamista haetaan rantavyöhykkeelle rakentamisen takia. Kosteudelle alttiit rakenteet tulevat olemaan vähintään 0.7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus. Lisäksi poikkeaminen tulee myöntää perustuen emätilakiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun. Pysyvän asuinrakennuksen salliminen kiinteistölle 615-402-2-81 ei vaarantaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alueelle on myönnetty poikkeaminen vastaavanlaiselle rakennuspaikalle samankaltaisilla ominaisuuksilla (mm. rakennuksen koko, käyttötarkoitus, jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja etäisyys rannasta). Yhdenvertaisuuslakiin 1325/2014 vedoten poikkeaminen tulee myöntää myös tälle

rakennushankkeelle. Poikkeamishakemukseen on kuultu naapurit, jotka ovat antaneet hankkeelle suostumuksen. Kunnallistekniikka vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Hakemus kohdistuu n. 10000 m² määräalaan, joka lohkaistaan kiinteistöstä Puuhapirtti, hakijalla on liitteenä esikauppakirja. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee linattijärven linattilammen vesistön vaikutusalueella.

Rakennusvalvonta on teettänyt emätilatarkastelun kiinteistön osalta. Emätila selvityksen perusteella Puuhapirtti 402-2-81 on muodostunut seuraavista emätiloista Salmela 402-2-19 ja Laine 402-2-18. Kantatilaselvityksen perusteella molempien emätilojen kaikki rakennuspaikat on käytetty ja ylitetty. Rantarakennuspaikkoja on laskennallisesti ollut osoitettavissa 1 + 2, rantarakennuspaikkoja on käytetty yhteensä 5. Emätilaperusteisia rakennuspaikkoja ei ole käytettävissä.

linattijärven linattilampi rantoineen on taajaan rakennettu ja rakentaminen on kuormittavaa vesistön suositeltuun kantokykyyn nähden. Keskimääräinen suositus ja emätilatarkasteluissa käytetty tehokkuus on n. 5 rakennuspaikkaa / muunneltu rantakilometri. Laskennallisesti linattilammen tehokkuus on n. 8 rantarakennuspaikkaa ja käytetty on jo n. 14 vesistöön rajaavaa rakennuspaikkaa.

Alueella ei ole järjestettyä jätevesihuoltoa, kaikki jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisin jätevesijärjestelmin. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella.

Asemapiirroksen mukaan kiinteistölle kulku tullaan järjestämään kiinteistöjen 402-2-68 ja 402-2-83 kautta. Rasitussopimuksia ei ole vielä esittää.

Ranta-alueelle ei jää riittävästi vapaata yhtenäistä rakentamatonta aluetta rakennettujen kiinteistöjen väliin. Rakentaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja rakennuspaikka kannan kasvuun heikentäen vesistön kuormitusta.

linattilammen ympäristön kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun vuoksi on otettava huomioon, että kyseisen kiinteistön emätilan kaikki rantarakennuspaikat on jo käytetty ja laskennalliset paikat ylitetty. Käsittelyn yhteydessä tulee kiinnittää huomioita ja varmistaa, että yli rakentamisella, ei vaikeuteta ja estetä muiden kantatilojen mahdollisesti emätilatarkastelussa laskennallisesti osoitettavien käyttämättömien rakennuspaikkojen myöntämistä.

Tasapuolinen kohtelu ja yhdenvertaisuuslaki ei tarkoita sitä, että kaikille pitää antaa kaikki huolimatta kohdelainsäädännöistä, asetuksista, ohjeista, ympäristöstä, jne.

Rakentamalla ranta-alueelle asuinrakennus (mummonmökki) ja myöhemmin toinen varsinainen asuinrakennus mahdollisesti suunnittelutarvealueen ulkopuolelle muodostuu kiinteistölle kaksi asuinrakennusta, jotka eivät ole samassa pihapiirissä. Näin ollen ranta-alueella olevaa rakennusta ei tule käsitellä ns. mummon mökkinä.

Mummonmökki/vaarinmökki käsite on tarkoitettu lähinnä maatalojen sukupolvenvaihdon myötä sallia rakentaa eläköityvälle viljelijälle asuminen sukupolven vaihdon jälkeen tilan pihapiirissä. Mummonmökki-ajatusta voidaan soveltaa myös kaava-alueilla, joissa sallitaan useampi asunto samalle kiinteistölle mahdollistamaan niin ikään ikääntyvien ihmisten asuminen lapsien lähellä. Lainhengen mukaan ns. mummonmökkin tulee sijaita kiinteistön päärakennuksen pihapiirissä. Erillisen rakentaminen aiheuttaa myös kiusauksen lohkoa rakennukset myöhemmin eri kiinteistöille aiheuttaen näin lisää rakentamisesta johtuvaa ympäristön kuormitusta alueelle.

Rakentaminen on alueella tiivistynyt jo sellaiseksi, että mahdolliset lisärakentamispaidat tulisi selvittää kaavoittamisella ja samalla varmistaa riittävät rakentamisesta vapaat alueet vesistön ympärillä. Hakemuksen kohteena oleva rakennus ja myöhemmin rakennettava varsinainen asuinrakennus voitaneen molemmat rakentaa ylemmäksi kiinteistölle, yli 100 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ilman poikkeamismenettelyä. Tällöin rakentamista ei katsottaisi rantaan varaavaksi rantarakentamiseksi. Huomioitava on kuitenkin, että koko rakennuspaikka on avonaista peltoaluetta. Rakentaminen tulee pääsääntöisesti yleensä tapahtua peltoalueen reuna-alueille. Pihasuunnittelussa tulee huomioida puuston ja kasvillisuuden lisääminen pihapiiriin ympärille avonaisilla alueilla.

Kaavoitustilanne

Ei kaavaa

Poikkeamisen edellytykset

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

**Poikkeamista haetaan rakentaa asuinrakennuksia
kaavoittamattomalle ranta-alueelle**

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 tarkoitettusta luvasta.

Naapureiden kuuleminen Rajanaapurit on kuultu

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 poikkeamislupaa asuinrakennuksen, mummonmökki, rakentamiselle ei kyseiselle kiinteistölle voida myöntää. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RL 185 § mukaisesti.

Perustelut:

Asuinrakennuksen rakentaminen RL:n 57 § mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen linattilammen vesistön alueella kuormittaen vesistön kantokykyä, vähentäen vapaiden ranta-alueiden määrää eikä myöskään edistä alueen muiden emätilojen tasapuolista kohtelua sallittaessa dominoivaa rakennuspaikkojen käyttöä niiden jo aikaisempien luvitusten myötä ollen ylimitoitettua.

Lisärakennuspaikat ja alueen käyttö muutenkin tulisi ensisijaisesti määritellä ja tarkastella kaavoituksen kautta, johtuen tiivistyneestä ja kylämäisyydestä.

Alueella ei ole järjestettyä jätevesien käsittelyä, mikä osaltaan poistaisi rakentamisen vesistö kuormitusta ja siten voisi puoltaa tiiviimpää rakentamista.

Rakentaminen voitaneen sallia rannan suunnittelutarvealueen ulkopuolelle yli 100 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta vaikkakin rakennuspaikka on peltoaluetta. Rakennuspaikka ei kuitenkaan sijaitse maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella, jolloin hyvän pihasuunnitelman perusteella voitaneen rakentaminen sallia myös peltoalueelle.

Kiinteistö täyttää uudelle rakennuspaikalle asetetun pinta-alavaatimuksen eikä esitetty rakentaminen ylittäisi asuinrakennuskiinteistölle rakennusjärjestyksen mukaisesti osoitettavissa olevaa rakennusoikeutta. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen perusteella rakentaminen aiheuttaa rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle sekä kuormittaa linattilammen vesistöä ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rantarakentamiseen vähentäen ennestään rakentamisesta vapaiden alueiden määrää linattilammen ympäristössä ja siten vaikuttaa myös luonnonsuojelullisesti vesistön tilaan. Alueen lisärakentaminen tulee määritellä kaavoittamalla. Rakentaminen itsessään ei aiheuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai toteutumista, koska rakennuspaikka ei sijaitse maakunnallisesti tai paikallisesta arvokkaalla maisema-alueella.

Päätös

Jakelu