

Poikkeamishakemus /615-412-30-15_Korpjoentie

VIRANOMA 09.07.2025
4332/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 18.3.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Siuruan kylässä, Korpjoen rannalla 615-412-30-15 KÖTÖLÄ nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuutotodistus
[REDACTED]

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Siurua
Tila: 615-412-30-15, Kötölä

Rakennustoimenpide Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon rakennuspaikalle Korpjoen varteen

Hakijan selvitykset ja syyt Haetaan poikkeamislupaa yhdelle loma-asunnolle Korpjoentie varteen. Haetaan rakennusoikeutta 120 m² vapaa-ajan asunnolle, 40 m² talousrakennukselle ja 20 m² rantasaunalle. Lisäksi rakennuspaikalle rakennettaisiin jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Hakemus kohdistuu n. 23000 m² määräalaan Korpjoen ranta-alueelle. Rakennusvalvonta on teettänyt emätilatarkastelun kiinteistön osalta. Emätila selvityksen perusteella emätilana on ollut Kötölä 30:5. Emätila on jaettu Koivukoski 30:6 ja Kötölä 30:7 tiloihin. Koivukosken tila on rakennettu. Kötölä 30:7 on jälleen jaettu Harritörmä 30:8 ja Kötölä 30:9 tiloihin. Harritörmä on rakennettu kiinteistö. Kötölä 30:9 on edelleen jaettu kahteen kiinteistöön Turvematka 30:14 ja Kötölä 30:15 eli hakemuksen kohteena olevaan kiinteistöön. Kötölästä 30:15 on lohkaistu tämän jälkeen vielä Korpikoski 30:24 kiinteistö, jolla ei ole rantaa. Kantatila tarkastelun perusteella on emätilalle ollut osoitettavissa 2.85, eli pyöristettynä 3, rantarakennuspaikkaa. Muuntokertoimena rantaviivan laskennassa on käytetty 0.5, koska rantaan varaavat rakennuspaikat sijoittuvat kaikki jokivarteen. Rakennuspaikkoja on käytetty 2, joten yksi paikka on käyttämättä laskennallisesti. Emätilatarkastelu siten puoltaa yhden rantarakennuspaikan myöntämistä, varsinkin kun Kötölä on ainoa alkuperäisestä kantatilasta ranta-alueella oleva kiinteistö, jolla ei ole rakennettuja rantarakennuspaikkoja. Erillisellä poikkeamislupahakemuksella on haettu kahta loma-asunnon paikkaa Siuruanjoen varteen. Mikäli lautakunta myöntää nämä paikat on kaikki rantarakennuspaikat käytetty ja ylitetty yhdellä.

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan yhdelle jokirantaan varaavalle loma-asunnon rakennuspaikalle.

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

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 keskustelee ja päättää että voidaanko myöntää kiinteistölle Kötölä vielä yksi rantarakennuspaikan. Myönteiselle päätökselle on tiettyjä mahdollisuuksia, kun huomioidaan mm. tiukemmasta tehokkuusluvusta johtuva vähäisen muunnellun rantaviivan pituus todellisen rantaviivan pituuteen ottaen huomioon koko ranta-alueen kiinteistöllä sijaitsevan jokivarsien alueella. Käynti rakennuspaikalle on ympärivuoden auki pidettävältä Korpijoen tietä ja rakennuspaikan ympärille jää hyvin rakentamatonta ranta-alueita. Mikäli poikkeaminen myönnetään on rakentamisen luvat haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa. Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuspaikan jätevedet käsitellään ranta-alueita koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakentamisen lupahakemusten

liitteenä on tiealueen hallinnasta vastaavan liittymälupa Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti. Perustelut: Hakija on hakenut poikkeamisluvalla yhtä rantaan varaavaa loma-asunnon rakentamiskaavaa kaavoittamattomalle Korpjoen ranta-alueelle. Emätilan kaikki rantaan varaavat alueet rajoittuvat jokiin, Siuruanjoki ja Korpijoki. Viranomaislautakunta huomioi, että jokialueella on tehokkuusluku 0.5, eli vain puolet rannan pituudesta huomioidaan muunneltua rantaviiva laskettaessa. Muunneltua rantaviivaa tulee siten rajoitetummin kuin laajempien vesialueiden rannalla oleville maa-aloille. Mikäli ranta-alueella olisi myös järvien alueella saattaisi muunneltua rantaviivaa olla luettavissa 4-5 rakennuspaikankin verran. Koska varsinaisen alkuperäisen emätilan nimeä kantavan/jatkavan kiinteistön alueelle ei ole aiemmin myönnetty rakennuspaikkoja, lautakunta katsoo, että rakennuspaikan sijainnista erillisellä loholla Korpjoen varressa on myöntää rantarakennuspaikka, vaikkakin emätilatarkastelun perusteella on laskennallisesti vain yksi käyttämättä, ja erillisellä hakemuksella on haettu kahta rantarakennuspaikkaa Siuruanjoen varteen. Rakennuspaikoille on esitetty kulku Korpjoen tieltä. Tiealueen haltijalta tulee olla liittymä lupa rakentamislupahakemuksen liitteenä. Naapurikiinteistöt 412-15-42 ja 412-15-52 ovat rakentamattomia. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perusteina ja ehdoin hakemus lomarakennuspaikan rakentamiselle kyseiselle rakennuspaikalle ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella eikä kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella.

Päätös

Jakelu