

VIRANOMA 09.07.2025
4334/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 26.5.2025 jätetyllä hakemuksella RL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Hulhavanahon kaava-alueella 615-408-55-13 Hulhavanrivi nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 8.10.1991
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-55-13, Hulhavanrivi
Rakennustoimenpide	Varastorakennusten rakentaminen osin rakennusalueen ulkopuolelle. Haetaan poikkeamista Naamangan kylän Hulhavanahon asemakaavan merkinnöistä rakentaa varastorakennus kaavallisen rakennusalueen ulkopuolelle.
Hakijan syyt ja perustelut	Suunnitellaan kylmän pihavaraston rakentamista taloyhtiön tontille. Pihavarasto tarkoitettu harrastevälineille säilytyspaikaksi. Suunnitellun rakennuksen koko max 30 neliötä tai vaihtoehtoisesti 2 x 15 neliötä. Suunniteltu rakennuspaikka on yhtiön tontilla rakentamisalueeksi määritellyn alueen ulkopuolella, 30 neliön varasto vaihtoehto menisi kokonaan määritellyn rakentamisalueen ulkopuolelle ja 2 x 15 neliön vaihtoehdossa toinen 15 neliön varasto menisi määritellyn rakentamisalueen ulkopuolelle. Liitteessä kaavakuvaan piirretty suunnitelman vaihtoehdot varastojen sijainnista. Varasto/t puurakenteisia, huopakatolla. Rakentamisessa huomioidaan ulkonäöllinen soveltuvuus ympäristöön. Suunniteltu 30 neliön varastorakennus sijoittuisi toisen kiinteistön päädyssä olevalle taloyhtiön käyttämättömälle alueelle. Rakentaminen ei vähennä yhtiölle määriteltyjen autopaikkojen määrää eikä rakennus tule vesi-, viemäri- eikä sähkölinjojen päälle. Nykyinen tontille määritelty rakentamisalue halutaan pitää luonnonmukaisena ja ensisijaiselle paikalle suunniteltu varastorakennus halutaan sijoittaa niin ettei luonnonmukaista maa-aluetta tarvitsisi muuttaa, suunniteltu rakennuspaikka ei edellytä puuston ja aluskasvillisuuden vähentämistä eikä minkäänlaista näköhaittaa tai muuta huomioitavaa liity lähialueen tonttien osalle.
Johtavan rakennustarkastajan selvitys rakennuspaikasta	Rakennuspaikka sijaitsee Naamangan kylän Hulhavanahon asemakaavan RA/r alueella korttelissa 1. Kiinteistö on korttelin ainoa rakennuspaikka. Esitetty ensisijaisesti vaihtoehtoa 1, jossa rakennetaan yksi 30 k-m² varastorakennus kokonaan rakennusalueen ulkopuolelle lähes kiinni kiinteistön kaakkoisrajaa ja lähelle tulotietä Vaihtoehdossa 2 rakennettaisiin kaksi 15 k-m² varastorakennusta, joista toinen sijoittuu rakennusalueelle ja toinen rakennusalueen ulkopuolelle lähes kiinni kaakkoisrajaa, mutta kauemmaksi tulotiestä.

Kiinteistön rakennusoikeus on 400 k-m² ja lisäksi on asemakaavamääräyksissä lisämäärä, jossa sallitaan tontille rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi yhden erillisen kylmän varastorakennuksen, joka katoksineen saa olla enintään 20 m². Rakennusoikeutta on käytetty 326 k-m², joten rakennusoikeus ei ylitä.

Kunnallistekniikka vesi, viemäri, sähkö

Kaavoitustilanne Naamangan kylä Hulhavanaho asemakaavan muutos ja laajennus

Rakennettu Lomarakennukset 163 + 163 k-m².

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan asemakaavan merkintöjen vastaisesti rakentaa varastorakennus/-rakennuksia rakennusalueen ulkopuolelle.

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.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Naapureiden kuuleminen Rajanaapurit on kuultu, ei huomauttavaa

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttöpäällikkö puoltaa poikkeamisen myöntämistä vaihtoehto 2 mukaiselle rakentamiselle, jossa rakennetaan kaksi erillistä varastorakennusta ja toinen tulee sijoittumaan kaavanmääräysten mukaisesti rakennusalueen sisälle ja vain toinen rakennusalueen ulkopuolelle.

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.

Lähtökohtaisesti rakennukset tulee rakentaa rakennusalan sisäpuolelle.

Nyt rakennusalan ulkopuolella oleva rakennus olisi kylmä kohtuullisen (15 m²) pieni pihavarasto. Lisäksi taloyhtiön tontti on päädyssä oleva viimeinen tontti, joka rajoittuu VL-alueeseen. Näin ollen kohtuullisen pienen varastorakennuksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle on kyseiselle tontille hyväksyttävissä.

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 myöntää poikkeamisen vaihtoehto 2 mukaisesti. Tätä vaihtoehtoa myös maankäyttöpäällikkö on puoltanut. Tällöin poikkeamisen kohteena on yksi 15 m² varastorakennus, joka sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle lähelle kiinteistön rajaa. Alle 30 k-m² talousrakennukset eivät vaadi rakentamislupaa. Viranomaislautakunta kehottaa varmistamaan, ettei rakentaminen vähennä kiinteistön autopaikkojen lukumäärää tai haittaa niiden käyttämistä. Rakentaminen ei myöskään saa estää tai haitata kiinteistön lumien läjittämistä tai muuta pihahuoltoa. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti. Perustelut: Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä rakentaa talousrakennuksen rakennusalueen ulkopuolelle. Poikkeamishakemuksen vaihtoehto 2 sijoittelussa haetaan lupaa yhdelle 15 m² talousrakennuksen rakentamiselle rakennusalueen ulkopuolelle. Toinen 15 m² talousrakennus sijoittuu rakennusalueelle ollen siten kaavanmukaista rakentamista. Rakennuspaikan rakennusoikeus on riittävä ja rakennusoikeutta jää käyttämättä. Vähäisen, pienen 15 k-m² varastorakennuksen rakentaminen rakennusalueen ulkopuolelle ja lähemmäksi rajaa ei aiheuta merkittävää haittaa kaavan toteutumiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista, koska aluetta ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi eikä rakennuspaikalla tai välittömässä läheisyydessä ole suojeltavia kohteita.

Päätös

Jakelu