

Viranomaislautakunta

Aika 09.07.2025 klo 16:00 -

Paikka Hyvän olon keskus Pirtti kokoushuone Porstua / Nurkka

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Pöytäkirjan tarkastus- ja antopäivän vahvistaminen	5
4	Lautakunnan sihteerin ja pöytäkirjan pitämisestä päättäminen vuodelle 2025	6
5	Kokous ajasta, paikasta ja koollekutsumistavasta päättäminen vuodelle 2025	7
6	Kokous- ja viranhaltijanpöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuodelle 2025	8
7	Hallinto-oikeuden päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.04.16/2023 koskien valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30	9
8	Poikkeamishakemus/615-402-72-9	20
9	Poikkeamishakemuksen uudelleen käsittely /615-409-24-5	23
10	Poikkeamishakemus /615-412-30-15	34
11	Poikkeamishakemus /615-412-30-15_Korpijoentie	37
12	Poikkeamishakemus /615-408-55-13	40
13	Tiedoksi saatettavat asiat	43
14	Muut esille tulevat asiat	44

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	2
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Putula Heikki	Puheenjohtaja
	Pihlaja Harri	Varapuheenjohtaja
	Ekdahl Ulla	Jäsen
	Kellolampi Juho	Jäsen
	Luokkanen Anna-Mari	Jäsen
	Tihinen Antti	Jäsen
	Tolonen Henna	Jäsen
	Timonen Tomi	Kaupunginjohtaja
	Riihikankare Outi	Johtava rakennustarkastaja
	Luukkonen Marjut	Sihteeri

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	3
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

1

Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

VIRANOMA 09.07.2025

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	4
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta

VIRANOMA 09.07.2025

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	5
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

Pöytäkirjan tarkastus- ja antopäivän vahvistaminen

VIRANOMA 09.07.2025

Päätös

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	6
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

4

Lautakunnan sihteerin ja pöytäkirjan pitämisestä päättäminen vuodelle 2025

VIRANOMA 09.07.2025

4325/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 156 2483

Viranomaislautakunta päättää sihteerin/pöytäkirjan pitämisestä.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta nimeää lautakunnan sihteeriksi/pöytäkirjanpitäjäksi tekninen sihteerä Marjut Luukkosen ja hänen estyneenä ollessa asiakassihteerä Anne Pusan.

Päätös

Jakelu

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	7
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

5

Kokous ajasta, paikasta ja koollekutsumistavasta päättäminen vuodelle 2025

VIRANOMA 09.07.2025

4326/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 156 2483

Kuntalain 50§:n ja hallintosäännön mukaan 10§:n mukaan toimitella
päättää toimikautensa alussa varsinaisten kokouksensa ajan ja paikan.
Pudasjärven hallintosäännössä on oma esitys, Kokouskutsu lähetetään
jäsenille ja muille joilla on läsnäolo-oikeus tai velvollisuus osallistua
kokoukseen toimitelimen päättämällä tavalla.
Esityslista lähetetään mahdollisuuksien mukaan kokouskutsun yhteydessä.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunnan kokoukset pidetään pääsääntöisesti joka
kuukauden 3. keskiviikko Hyvän olon keskuksessa tai Teams kokouksena
kello 16:00 ja ylimääräisiä kokouksia tarpeen mukaan. Esityslista
lähetetään kokousta edeltävänä keskiviikkona sähköisesti materiaaleineen.
Lisäksi esityslista voidaan lähettää postitettuna tai sähköpostilla.
Esityslistan valmistuttua lautakunnanjäsenet saavat muistutuksen
tekstiviestinä.

Päätös

Jakelu

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	8
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

6

Kokous- ja viranhaltijanpöytäkirjojen nähtävänä pitäminen vuodelle 2025

VIRANOMA 09.07.2025

4327/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja outi Riihikankare puh. 040156 2483
	Kuntalain 63§:n mukaan on säädetty, että kunnan toimielimen pöytäkirja siihen liittyvine valitusosoituksineen on sen jälkeen, kun se on takastettu, pidettävä yleisesti nähtävänä kunnan virastotalossa tai muussa sopivassa paikassa, mikäli toimielin tai puheenjohtaja katsoo nähtävänä pitämisen tarpeellisenä.
xxx esitys	Viranomaislautakunta päättää, että viranomaislautakunnan ja viranhaltijoiden pöytäkirjat pidetään yleisesti nähtävinä kokousviikon perjantaina klo 9:00 - 11:00, kaupunginviraston rakennusvalvonnassa (Varsitie 7) ja asiakaspalvelupisteessä (Varsitie 1), Mikäli kaupunginvirasto on ao. päivänä suljettuna, nähtävänä pitopäivä siirtyy seuraavaksi kaupunginviraston aukiolopäiväksi.
Päätös	
Jakelu	

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	9
----------------------	-------------	---	---

Viranomaislautakunta

7

Hallinto-oikeuden päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.16/2023 koskien valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30

VIRANOMA 25.11.2024 § 71

Valmistelija

Rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400 384 691

Lausunto Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.203 § 30 Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

Pudasjärven viranomaislautakunnalta on pyydetty 6.10.2023 päivätyllä kirjeellä perusteltua lausuntoa Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon valituksen johdosta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää erityisesti antamaan selostuksen asiasta, vastaamaan valittavan osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja väitteisiin, niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä. Lausuntopyyntö liittyy [REDACTED] tekemään valitukseen Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä koskien [REDACTED] valitusta rakennusluvasta 23-86-R. Valituskirjelmät liitteineen lähetetään lautakunnan jäsenille liitteenä.

7.9.2023 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen saapuneessa valituksessa [REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomaislainen on myöntänyt rakennusluvan ja toimenpideluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12 rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpidelupatunnus 23-85-I. Perusteluissa on vedottu Ympäristö opas 120 Rantojen maankäytön suunnitteluoppaaseen sekä kolmeen KHO:n päätökseen ranta-alueelle rakentamisista. Hakijat vetoavat rantavyöhykkeeseen ja laajempaan ranta-alueeseen, esittäen että kyseisen kiinteistön kohdalla tulisi laajentaa ranta-aluekäsite noin 600 metriin Valkiaisen rannasta ja [REDACTED] rakentaminen on vesistöön tukeutuvaa rakentamista.

Vaatus ja perustelut:

[REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomaislainen on myöntänyt rakennusluvan ja toimenpideluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12 rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpidelupatunnus 23-85-I. [REDACTED] perusteluissaan esittävät, että YO 120 Rantojen maankäytön suunnitteluoppaaseen nojautuen, että kyseisessä kohteessa tulee käyttää laajempaa ranta-alue etäisyyttä. Perusteluissa viitataan pykäliin MRL 72 § mom. 1 ja 2, 171 § sekä HE101/1998 koskien MRL:n 72 § ja HE 79/1996 koskien RL:n 6 §. Lisäksi perusteluissa on kolme KHO:n päätöstä, joihin vertaavat kiinteistölle 615-406-22-12 myönnettyä lupaa.

Viranomaislautakunta

Vastine:

Viranomaislautakunta ei ole myöntänyt rakennuslupaa 23-86-R, vaan on pysyttänyt päätöksellään § 30 johtavan rakennustarkastajan, Outi Riihikankare, tekemän päätöksen voimassa ja hylännyt [REDACTED] valituksen, joka on kohdistunut johtavan rakennustarkastajan myöntämään rakennuslupaan.

[REDACTED] väittävät virheellisesti, että kohteelle on myönnetty toimenpidelupa. Kohteelle on myönnetty ilmoituslupa 23-85-I. Ilmoitusluvalla on myönnetty pieni varastorakennus. Ilmoituksen varaiselle hankkeelle ei tarvitse suorittaa naapurien kuulemista eikä ilmoitusluvalla ole valitusoikeutta. Naapurinkuulemisen yhteydessä on kuulemislomakkeella mainittu myös ilmoitusluvan varainen rakennelma vaikkakin siihen ei ole ollut juridisesti tarvetta. Pudasjärven kaupungilla on ollut käytäntönä informaatiomielessä esittää myös muut samanaikaisesti haetut toimenpiteet kuulemislomakkeella, siitä huolimatta, etteivät ne ole kuulemisen vaatimia toimenpiteitä. Viranomaislautakunta on näin ollen ottanut päätöksessään kantaa vain rakennuslupaan 23-86-R, joka on valitusoikeudellinen rakennustarkastajan päätös.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 momentin mukaan meren ja vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Samaisen pykälän toisen momentin mukaan mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen tai muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen mainitussa laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Samaisen pykälän 2 momentin kohdan 1 mukaan kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyseessä ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta.

Pudasjärven kaupungissa on ollut vakiintuneena käytäntönä pitää rantavyöhykkeen rajana 100 metriä. Rakentamista, mikä tapahtuu tämän alueen ulkopuolella, ei pidetä rantarakentamisena tai rantaan tukeutuvana rakentamisena. Pudasjärven kaupungin käytännön mukaan ranta-alueen syvyytenä käytetään pääosin samaa syvyyttä kuin rantavyöhykkeen syvyys, ellei ole luonnonsuojelullisia tai kaavoituksellisia syitä käyttää syvempää ranta-alue määritelmää.

Pudasjärven vakiintuneen käytännön mukaan rakentamisen ei katsota täten sijoittuvan rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle. Tasapuolisen kohtelun vuoksi, ei kyseisellä rakennuspaikalla ole syytä muuttaa Pudasjärven kaupungin vakiintuneita määritelmiä tai käytäntöjä, koska ei ole olemassa sellaista todellista estettä tai syytä, joka poikkeaisi muista samankaltaisista rantavyöhykkeen ulkopuolelle luvitetuista kohteista.

Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta katsoo, että kyseinen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Viranomaislautakunta

Kyseinen kiinteistö sijaitsee alueella, jolla ei ole näköpiirissä kaavoittamisen tarvetta eikä kaavoitusta ole suunnitelmassa, sillä alueelle ei ole näköpiirissä potentiaalista lomarakentamisen lisääntymistarpeen odotuksia. Alueen ranta rakennuspaikat ovat pääosin jo käytetty eikä kysyntää ole ollut rantavyöhykkeen ulkopuoliselle rakentamiselle alueella.

Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelullisia arvoja tai tavoitteita, alue on pääosin rakennettua rantavyöhykettä lukuun ottamatta talousmetsämaata. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista, sillä rakennuspaikalla tai välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta tai suojelusta tarvitsevaa kohdetta, toimintaa tai muuta vastaavaa.

Kyseisen loma-asunnon rakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolelle ei myöskään aiheuta alueella merkittävää vaikutusta rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Koska emätilan rantarakennusoikeus on käytetty, kuten [REDACTED] ovat tuoneet esille, kyseinen rakennuslupa on voitu myöntää vain rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Rantavyöhykkeen tai ranta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa ei ole tarvetta suunnittelutarve tai poikkeamispäätös käsittelylle.

Rakennuspaikka sijaitsee Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen liitteenä olevan suunnittelutarvekartassa Valkiaisen järven ympärillä esitetyn n. 100 m:n suunnittelutarvealueen rajan ulkopuolella.

Rantavyöhykkeen syvyys on kunnan harkinnan ja käytännön mukainen.

Ranta-alueen alueen syvyyden voi myös päättää kunta ja harkita tapauskohtaisesti tarvittaessa onko syytä maisemallisista, kaavoituksellisista tai luonnonsuojelullisista syistä joko lyhentää tai syventää ranta-alueen ulottuvuutta.

Paula-myrsky teki tuhoja kiinteistön metsäalueella ja niiden korjaustöiden lisäksi sekä niistä johtuen kiinteistön omistaja on myös päätehakannut kiinteistön metsää. Suurin maiseman muutos kyseisellä kiinteistöllä johtunee siis metsätaloudellisista syistä. Rakennusvalvonnalle on ilmoitettu, että omistaja on osin jo istuttanut sekä tulee istuttamaan hakkuualueelle puuntaimia.

Asian on valmistellut rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400 384 691

rakennustarkastajan esitys:

Viranomaislautakunta päättää antaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan vastineen lausuntonaan viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 tehdyn valituksen johdosta.

Päätös

- 1) Viranomaislautakunta päättää ottaa asian esityslistaan kuulumattomana käsittelyyn
- 2) Viranomaislautakunta päättää antaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle edellä olevan vastineen lausuntonaan viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 tehdyn valituksen johdosta

Jakelu

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus



Merkitään, että johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	12
----------------------	-------------	---	----

Viranomaislautakunta

Lausunto Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 § 30 liittyvään hallinto-oikeudelle 18.10.2023 § 45 annettuun vastaukseen saapuneeseen vastaselvitykseen

VIRANOMA 12.06.2024 § 37
2297/10.03.00.02/2023

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040156 2483

Pudasjärven viranomaislautakunnalle on hallinto-oikeudelta toimitettu lisäselvityspyyntö 20.5.2024 päivätyllä kirjeellä ja pyydetty lausumaan [REDACTED] vastaselvitykseen viranomaislautakunnan lausuntoon Hallinto-oikeudelle 18.10.2023 § 45. Vastaselvityksessä [REDACTED] vaativat Pudasjärven kaupunkia ja [REDACTED] yhteisvastuullisesti korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa korkoineen kuukauden kuluttua siitä, kun hallinto-oikeus on antanut ratkaisunsa asiasta. Hallinto-oikeus on varannut viranomaislautakunnalle tilaisuuden lausua valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perusteista ja kulujen määrästä. Lausuntopyyntö liittyy [REDACTED] tekemään valitukseen hallinto-oikeudelle Pudasjärven viranomaislautakunnan päätöksestä koskien [REDACTED] valitusta [REDACTED] myönnetystä loma-asunnon rakennusluvasta. 7.9.2023 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen saapuneessa valituksessa [REDACTED] vaativat kumottavaksi Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan päätöstä 16.8.2023 § 30, jolla kyseinen viranomaislain oli pitänyt voimassa rakennustarkastajan myöntämät rakennusluvan ja toimenpideilmoitusluvan [REDACTED], kiinteistölle 615-406-22-12, rakennuslupatunnus 23-86-R ja toimenpideilmoitustunnus 23-85-I. Pudasjärven viranomaislautakunta käsitteli valitusta ja lausuntopyyntöä sekä lausuntoaan hallinto-oikeudelle 18.10.2023 § 45. Lausuntopyyntö luetaan kokonaisuudessaan viranomaislautakunnan kokouksessa.

Vaatus ja perustelut:

[REDACTED] pyytävät rakennusluvan kiinteistön 615-406-22-12 omistajaa, [REDACTED] ja Pudasjärven kaupunkia veloitettavaksi yhteisvastuullisesti korvaamaan heidän asianosaiskulunsa korkoineen. Asianosaiskulut koostuvat heidän hallinto-oikeusvalituksen tekemisestä ja siihen liittyvän aineiston keräämisestä. Kuluvaatimus on 900 €. Valittajien huomauttavat, että suunnittelutarvealuekartta ei ole tarkka ja mittakaavassa. He tulkitsevat karttaa viivoja ja kartan ohjeistusta eri tavalla kuin rakennusvalvonta. Perusteluissaan valittajat kertovat, että heidän kiinteistöllään, 406-22-7, sekä kolmella muulla lähimmällä rantakiinteistöllä 406-22-4, 406-22-11 ja 406-22-5 on yhteenlaskettua rakennusoikeutta jäljellä vielä satoja kerrosneliömetrejä. Rakennuslupaa loma-asunnolle rantavyöhykkeen ulkopuolelle ei olisi saanut myöntää eikä toimenpideilmoitusta vajalle. Koska rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa kerrosalaa varaavia rakennuksia, ellei ole rantarakennus paikkaa. Vastaselvitys luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Vastine ja perustelut:

Viranomaislautakunta

Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta katsoo, että vaatimus asianosaiskulujen korvaamisesta on kohtuuton sekä perusteeton, koska valitus rakennusluvasta 23-86-R on viranomaislautakunnan mielestä aiheeton. Viranomaislautakunta katsoo, ettei kaupunki ole korvausvelvollinen valittajan asianosaiskuluista.

Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksen

Suunnittelutarve/poikkeamislupa-alueet liitekartassa on esitetty suunnittelutarvealueet. Kartassa Valkiaisjärvi on ympäröity punaisella pistekatkoviivalla -> suunnittelutarvealueet, raja-alue vesistön rannasta noin 100 m. Piirretty aluerajaus ei ole eksakti rajaviiva vaan aluerajaus, joka osoittaa Valkiaisjärven olevan kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta. Kartasta ei voi mittaamalla lähteä määrittämään etäisyyksiä rantaviivasta vaan vakiintuneen käytännön mukaisesti noudatetaan viivatyypin ohjearvoa n. 100 m rannasta.

Valittajat ovat vastineessaan sekoittaneet käsitteet lomarakentamisen lisääntymistarpeen alueella ja olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeuden ja lisärakentamisen. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole missään vaiheessa kiistänyt tai ollut rajoittamassa olemassa olevien lomarakennuskiinteistöjen käyttämättä olevaa rakennusoikeutta. Olemassa olevalle rakennetulle kiinteistölle on mahdollista myöntää rakennuslupia ja toimenpidelupia käyttämättä olevan rakennusoikeuden sekä rakennusjärjestyksen määräysten ja ohjeiden puitteissa. Lomarakennuskiinteistön rakennusoikeus on maksimissaan 180 k-m², ellei poikkeamispäätöksessä ole rajoitettu enimmäisrakennusoikeutta tai kaava-alueilla kaavassa toisin määrätä. Rakennusvalvontaviranomainen lausunnossaan on lausunut, ettei alueella ole potentiaalista lomarakentamisen lisäämistarvetta eikä emätilatarkasteluun perustuvia rantarakennuspaikkoja ei ole myönnettävissä. Mikäli alueelle halutaan lisää rantaan varaavia rantarakennuspaikkoja rantavyöhykkeelle, täytyy lisärakennuspaikkojen mahdollisuudet selvittää kaavoituksella. Kyseessä oleva rakennuslupa on myönnetty suunnittelutarvealueen ulkopuolelle ja sitä ei siten katsotta rantarakennuspaikaksi Pudasjärven kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Toimenpideilmoitusluvalla myönnettyjä vähäisiä kylmiä rakennuksia ja rakennelmia ei katsota rakennusoikeuskerrosalaan laskettaviksi rakennuksiksi.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti

Merkitään tiedoksi: Lausuntopyyntö luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa

VIRANOMA 25.11.2024 § 71

3570/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh. 040 1562 483

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta on annettu päätös 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.16/2023 koskien [REDACTED] tekemää valitusta viranomaislautakunnan päätöksestä 16.8.2023 §30 joka koski [REDACTED] myönnettyä rakennuslupaa ja toimenpideilmoituslupaa.

[REDACTED] ovat valituksessa oikaisuvaatimuksessa vaatineet lupahakemuksen kumoamista ja toimenpideilmoituksen hylkäämistä. Viranomaislautakunta kyseisellä päätöksellään hylkäsi oikaisuvaatimuksen sekä totesi ettei

Viranomaislautakunta

rakennuslupapäätöstä ole syytä kumota oikaisuvaatimuksessa esitetyin perusteluin.

Hallinto-oikeuden ratkaisu:

Hallinto-oikeus hylkää valittajien vaatimuksen lausunnon pyytämistä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Hallinto-oikeus ei tutki vaatimusta rakennuspaikan ja rannan ennallistamisesta eikä rannan tuntumassa sijaitsevan rakennelman poistamisesta.

Hallinto-oikeus siirtää asian viranomaislautakunnalle käsiteltäväksi siltä osin kuin valittajat ovat vaatineet oikaisua rakennustarkastajan toimenpideilmoituksen käsittelemistä koskevaan ratkaisuun.

Hallinto-oikeus kumoaa viranomaislautakunnan ja rakennustarkastajan rakennuslupaa koskevat päätökset ja hylkää luvansaajan hakemuksen.

Hallinto-oikeus hylkää valittajien luvansaajaan kohdistaman oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Hallinto-oikeus valittajien oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen enemmälti hyläten velvoittaa Pudasjärven kaupungin korvaamaan valittajille heidän oikeudenkäyntikulunsa 200 eurolla. Korvaukselle on maksettava viivästyskorkoa korko lain 4 § :n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa.

HAOn perusteluita lyhennettynä, päätös kokonaisuudessaan luetaan kokouksessa.

Lausunnon pyytäminen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta

Hallinto-oikeus katsoo, että nyt kysymyksessä oleva asia on tullut riittävästi selvitettyksi ja on siten ratkaistavissa hallinto-oikeudelle jo toimitetun selvityksen perusteella eikä lausunnon hankkiminen Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ole tarpeellista. Näin ollen valittajien vaatimus lausunnon pyytämisestä on hylättävä.

Tutkimatta jättäminen

Rakennustarkastajan tai viranomaislautakunnan päätöksillä ei ole ratkaistu rakennuspaikan tai rannan ennallistamista taikka rannan tuntumassa mahdollisesti sijaitsevan rakennelman poistamista koskevia kysymyksiä. Tämän vuoksi mainitut vaatimukset on jätettävä hallinto-oikeudessa tutkimatta.

Toimenpideilmoitusta koskevan ratkaisun valituskelpoisuus

Sikäli kuin tältä osin on kysymys, luvansaaja on hakenut lupaa vapaa-ajan rakennuksen viereen rakennettavan kokonaisalaltaan seitsemän neliömetrin suuruisen vajan (liiterin) rakentamiselle Joutsela I:n tilalle. Rakennustarkastaja on käsitellyt hakemuksen maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 1 momentissa

Viranomaislautakunta

tarkoitettuna ilmoituksena

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennushankkeessa on vajan osalta kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta toimenpidelupaa edellyttävästä toimenpiteestä. Pykälän 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai

sen osassa tarvita 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Hallinto-oikeus katsoo Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksessään määränneen, että nyt kysymyksessä olevan vajan rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä. Rakennustarkastajan on katsottava antaneen ilmoitukseen hyväksyvän päätöksen ja siten tosiasiallisesti päättäneen, ettei toimenpide edellytä luvan hakemista. Valittajat ovat vaatineet päätöksen oikaisemista maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n säännösten mukaisesti. Kun otetaan huomioon, että valittajilla on oikeus saattaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 § :ssä tarkoitettu valvontamenettely vireille kunnan rakennusvalvontaviranomaisessa ja hakea sen päätökseen muutosta hallinto-oikeudelta, valittajilla on ollut oikeus vaatia oikaisua ja hakea muutosta päätökseen, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n 2 momentin mukaisesti päätetty, että luvan hakemista ei edellytetä.

Edellä lausuttu huomioon ottaen viranomaislautakunta on menetellyt virheellisesti, kun se ei ole lainkaan käsitellyt valittajien oikaisuvaatimusta toimenpideilmoitukseen liittyviltä osin. Tämän vuoksi asia on tältä osin siirrettävä viranomaislautakunnalle käsiteltäväksi.

Poikkeamisluvan tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Pykälän 2 momentin mukaan, mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Rakennushankkeessa on kysymys kerrosalaltaan 26 neliömetrin suuruisen vapaa-ajan rakennuksen rakentamisesta Joutsela I:n tilalle. Rakennus on tosiasiallisesti jo rakennettu, ja se on asemapiirroksen mukaan 101 metrin etäisyydellä Valkiaisen rannasta. Joutsela I:n tila ulottuu Valkiaisen rantaan. Asiassa esitettyjen valokuvien perusteella rakennuspaikan ja rannan välissä ei ole juurikaan puustoa ja rakennuspaikalta on tieyhteys rantaan. Rakennuspaikka sijaitsee loivassa rinteessä, ja sen ympäristössä on laaja myrskytuhojen aiheuttama aukea alue.

Siltä osin kuin viranomaislautakunta on esittänyt, että maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitetun rantavyöhykkeen ja saman pykälän 2 momentissa tarkoitetun ranta-alueen laajuuden määrittely on lautakunnan harkintavallassa ja rantavyöhykkeen ja ranta-alueen laajuus on 100 metriä rantaviivasta, hallinto-oikeus toteaa, että rantavyöhykkeen ja ranta-

Viranomaislautakunta

alueen käsitteissä on kysymys oikeudellisista käsitteistä, joiden sisältöä on arvioitava tapauskohtaisesti tapauksen tosiseikkojen, säännösten tavoitteiden ja muodostuneen oikeuskäytännön lähtökohdista. Asian arviointia tältä osin ei siten voida perustaa yksin kunnan noudattamaan käytäntöön ja kunnan harkintaan.

Mitä puolestaan tulee luvansaajan vastineessaan esittämään siitä, että Pudasjärven kaupunki olisi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentin perusteella rakennusjärjestyksessään määrittänyt, ettei nyt kysymyksessä olevalla rakennuspaikalla sovelleta 72 §:n 1 momentin rakentamisrajoituksia, niin hallinto-oikeus toteaa, että Pudasjärven kaupungin rakennusjärjestyksessä eikä sen liitteenä olevassa kartassa ole osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentissa tarkoitettuja alueita. Viimeksi mainitun momentin nojalla rakennusjärjestyksessä ei edes voitaisi määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentissa tarkoitettujen rajoitusten voimassa olosta.

Ottaen huomioon rakennushankkeen laadun, rakennuspaikan etäisyyden Valkiaisen rantaviivasta, rakennuspaikan rantaan tukeutumista osoittavat piirteet, kuten visuaalinen yhteys ja tieyhteys, rakennuspaikan sijoittumisen loivasti nousevaan aukeaan maastoon alueelle, jonne on pääosin muodostunut Valkiaiseen tukeutuvaa loma-asutusta, sekä alueella tapahtuneesta kiinteistöjaotuksesta saadun selvityksen, hallinto-oikeus katsoo, että hakemuksessa tarkoitettu rakennuspaikka näissä olosuhteissa sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentissa tarkoitettulla ranta-alueella, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Koska alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ennen rakennuslupan myöntämistä on tarpeen saada poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentin mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta aiheutuvasta rakentamisrajoituksesta. Rakennuslupaa ei siten olisi tullut myöntää. Tämän vuoksi viranomaislautakunnan ja rakennustarkastajan päätökset on kumottava ja rakennuslupahakemus hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut

Kun otetaan huomioon, että luvansaaja on käyttänyt asiassa laillista oikeuttaan hakemuksen tekemiseen ja muutoksenhaku on kohdistunut viranomaisen päätökseen, asiassa ei ole hallinto-oikeuden ratkaisun lopputuloksesta huolimatta perusteita velvoittaa luvansaajaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 ja 2 momentti ja asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaisuudessaan vahinkonaan. Tämän vuoksi hallinto-oikeus on katsonut, että Pudasjärven kaupunki on velvollinen korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja.

Valittajat ovat vaatineet oikeudenkäyntikuluja korvattavaksi 30 tunnin oman ajankäytön perusteella. Hallinto-oikeus toteaa, että vastaavasti kuin muidenkin korvattavaksi vaadittavien oikeudenkäyntikulujen osalta myös oman työn

Viranomaislautakunta

korvaamisessa on kiinnitettävä huomiota vaatimuksen kohtuullisuuteen ottaen huomioon asian laatu ja laajuus sekä asian hoitamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Arvioidessaan oikeudenkäyntikulujen kohtuullista määrää hallinto-oikeus on ottanut huomioon erityisesti sen, että kysymys on ollut varsin pienimuotoisesta valitusasiasta. Hallinto-oikeuden asiassa kohtuullisena pitämä oikeudenkäyntikulujen määrä ilmenee päätöksen ratkaisuosasta.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää keskustelun jälkeen jatkotoimenpiteistä päätöksen suhteen. Hyväksytäänkö HAOn kyseenalainen päätös ja kaupunki maksaa valittajille HAOn määrämän korvauksen kuluista vai hakeeko viranomaislautakunta päätökseen muutosta korkeimpaan hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Viranomaislautakunta ottaa valituksen toimenpideilmoitusluvasta uudelleen käsittelyyn seuraavassa lautakunnan kokouksessa tammikuussa 2025, kuten HAOn päätöksessä määrätään.

Perustelut ja huomiot: Pudasjärven kaupunki on määritellyt selkeästi suunnittelutarvealueet rannoilla rakennusjärjestyksen liitekartassa. Se, että ei osata lukea/tulkita karttaa ja/tai sisään lukutaito on keskinkertainen ei ole perusteltu syy rakennusluvan hylkäämiselle. Rakennusjärjestyksen liitekartan, Pudasjärven kaupunki suunnittelutarve/ poikkeamislupa-alueet, merkinnöissä selkeästi kerrotaan, että suunnittelutarvealueet, raja- vesistön rannasta n. 100 m. Tätä on pidetty ja käytetty yleisesti ohjerajana Pudasjärvellä. Jokainen tapaus katsotaan kuitenkin aina erikseen, tätä ei tarvitse edes mainita, ja etäisyydestä voidaan poiketa myös lähemmäksi rantaan esim. maastollisista syistä, mikäli näin katsotaan aiheelliseksi, jolloin suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamista ei tarvita. Kyseisessä kohteessa on myrskytuhojen korjuun yhteydessä kaadettu muutenkin metsää. Rannalle on kuitenkin jätetty muutamia puita ja kasvillisuutta sekä alueelle on istutettu puun taimia. Kymmenisen vuoden kuluttua on jo selkeästi taimikkoa nähtävissä. Metsänhoidollisista toimenpiteistä johtuva avonaisuus ei myöskään ole hyväksyttävä syy rakennusluvan hylkäämiselle tai suunnittelutarveharkintaratkaisutarpeen laukausemiseksi. Mikäli Pudasjärven kaupunki katsoisi kaikki rakennuspaikat, joista näkyy vesistön rantaan suunnittelutarvealueiksi etäisyydestä piittaamatta ei kaupungissa voisi myöntää juuri lainkaan lisärakentamista tai uusia rakennuspaikkoja ilman kaavoitusta, jos nämä katsottaisiin kaikki rantaan varaaviksi rakennuspaikoiksi, Pudasjärven runsaiden järvien ja jokivesistöjen vuoksi. Missään laissa ei myöskään kielletä tekemästä omalle maalleen tietä, meni se sitten rantaan tai keskelle metsää, ellei kiinteistö sijaitse luonnonsuojelualueella, joten tehtyä tieyhteyttä rantaan ei voida käyttää päätöksessä perusteluna rantaan varaavuudesta. Toimenpideilmoituksissa ei ole valitus tai muutos oikeutta.

Päätös

Viranomaislautakunta päättää hakea valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Toimenpideilmoituksen valitus käsitellään 15.01.2025 pidettävässä viranomaislautakunnan kokouksessa.

Jakelu

Viranomaislautakunta

Merk.

Viranomaislautakunnan jäsenille on lähetetty 22.11.2024 sähköpostiin pykälä teksti kokonaisuudessaan.
Kokouksessa luettiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös Dnro 1254/03.04.04.04.16/2023 kokonaisuudessaan.

VIRANOMA 09.07.2025
3570/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare 040 1562 483

Pudasjärven viranomaislautakunta päätti marraskuun 2024 kokouksessa hakea valitusoikeutta hallinto-oikeuden päätöksestä, 11.11.2024 2037/2024 Dnro 1254/03.04.04.04.16/2023, korkeimmalta hallinto-oikeudelta.
Viranomaislautakunnan mielestä hallinto-oikeuden päätös romuttaa viranomaislautakunnan ja kaupungin omaa harkintavaltaa sekä haittaa ja romuttaa ajatuksen kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun mahdollistamisesta.

Viranomaislautakunta toimitti kirjallisen valitusoikeushakemuksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen valitusajan puitteissa.

KHO on antanut päätöksen 11.6.2025 1344/2025 Dnro 3069/03.04.04.04.16/2024.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus hylkää valituslupahakemuksen. KHO ei an naisten ratkaisua valitukseen

Perustelut:

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai

3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	19
----------------------	-------------	---	----

Viranomaislautakunta

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Koska KHO ei ottanut asiaa käsittelyyn, viranomaislautakunta päättää tyytyä HO:n marraskuiseen päätökseen. Viranomaislautakunta kuitenkin korostaa, että HO:n päätös vesittää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamisen sekä katsoo päätöksen halventavan ja ylenkatsovan kaupungin omaa harkinta- ja päätäntävaltaa kyseenalaistamalla vakiintuneet käytännöt kaupungin alueella. Pudasjärven kaupunki korvaa HO:n päätöksen mukaisesti valittajien oikeuden käyntikuluja 200 eurolla. Korvaukselle maksetaan mahdollista viivästyskorkoa korko lain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa.

Päätös

Jakelu
Liitteet

1 Asemapiirros 22.05.2023

Viranomaislautakunta

8

Poikkeamishakemus/615-402-72-9

VIRANOMA 09.07.2025

4324/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh.040 1562483
Hakija	██████████
Aika ja peruste	Kaupungille 24.4.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin linattijärven kylässä, linattijärven rannalla 615-402-72-9 Saarenpää nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 5.11.2020 Yksin
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: linattijärvi Tila: RNo: 615-402-72-9, Saarenpää
Rakennustoimenpide	Konehallin rakentaminen
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	

Olemassa olevalle loma-asuntorakennuspaikalle rakennettaisiin uusi konehalli. Rakennuspaikalla on olemassa olevat tie- ja vesijohtoliittymät. Konehallin kerrosala on 131 m², ja se sijaitisi n. 70 m päässä rannasta. Rannan ja suunnitellun rakennuksen välissä on metsäkaistale ja rakennuksen etäisyys tien keskilinjasta olisi n. 24 m. Rakennus sijaitisi paikalta poistetun sähkölinjan kohdalla, valmiilla avopaikalla, mutta kuitenkin lähellä olemassa olevaa pihapiiriä, missä se palvelisi käyttötarkoitustaan levittämättä rakennuspaikkaa.

Rakennustarkastajan selvitys tilanteesta

Hakija hakee poikkeamislupaa 131 k-m² konehallin rakentamiselle olemassa olevalle loma-asuntokiinteistölle kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

Poikkeamisella haetaan lupaa rakennusjärjestyksessä osoitetusta loma-asuntokiinteistön enimmäisrakennusoikeuden ylittämiseen. Kiinteistön pinta-ala on n. 6.026 ha sijoittuen molemmin puolin Eteläpuolentietä.

Rakennuspaikalla sijaitsee ennestään loma-asunto, saunarakennus sekä rakoliiteri. Rakennusoikeutta on käytetty n. 77 k-m². Hakemuksen kohteena olevan rakennuksen rakentamisen myötä kerrosalaa käytettäisiin yhteensä n. 207 k-m². Loma-asuntorakennuspaikan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on 180 k-m². Kokonaisrakennusoikeus ylittyy 27 m² eli n. 15 %.

Rakennus on tarkoitus sijoittaa n. 70 m:n etäisyydelle linattijärven keskikorkeuden mukaisesta rantaviivasta mökin pihatien varteen, valmiille puretun sähkölinjan muodostamalle aukealle alueelle. Rakennuksen ja

Viranomaislautakunta

rannan sekä rakennuksen ja tien väliin jää metsikköä. Etäisyys tien keskiviivasta asemapiirroksen mukaisesti vähintään 24 m.

Kunnallistekniikka

vesijohto, sähkö

Kaavoitustilanne

Ei kaavaa

Rakennettu

loma-asunto	54 k-m ²
saunarakennus	24 k-m ²
rakoliiteri	-

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan loma-asunto rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseksi rakennettaessa 131 k-m²:n konehalli 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 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 §

Viranomaislautakunta

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 myöntää poikkeamisluvan rakennusoikeuden ylittämiseksi ja konehallin rakentamiseen todeten, että rakentaminen on mahdollinen RakL:n 57 § mukaisesti. Rakennuslupa on haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut: Rakentaminen on poikkeamislupakäsittelyn vaativa toimenpide, koska loma-asuntorakennuspaikalle rakennusjärjestyksen määräyksillä osoitettu kerrosala ylittyy 15 %:lla. Lomarakennuskiinteistön enimmäisrakennusoikeus on yhteensä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti, 180 k-m², ellei alueella ole tarkempi asteista kaavaa, joka määrää toisin. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 6.026 ha, josta Eteläpuolentien pohjoispuolella varsinaisen rantaan varaavan rakennuspaikan osuus on noin 1.07 ha. Rakennettava rakennus sijoittuu tälle alueelle kuten muutkin kiinteistön rakennukset. Rakennuspaikka täyttää kaikilta osin pinta-alaan kohdistuvat määreet. Rakentaminen tulee sijoittumaan olemassa olevalle aukealle (purettu sähkölinja), joten puiden kaatoa ja muita suuria maisemallisia muokkauksia ei tarvitse tehdä. Rakennus myös sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin ja yli 70 m etäisyydelle rannasta, eikä myöskään rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella ole odotettavissa merkittävää lisäjätevesikuormitusta ranta-alueelle. Rakennuksen ja rannan väliin jää metsäinen alue. Rakennus sijoittuu yli 20 m:n etäisyydelle Eteläpuolen tien keskilinjasta ja rakennuksen sekä tien väliin jää suojaista puusto, joten rakentaminen ei myöskään aiheuta tienhoidollista estettä. Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyn perustein ja ehdoin hakemuksen mukainen konehallin rakentaminen ja rakennuspaikan rakennusoikeuden ylittäminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella eikä myöskään kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Päätös

Jakelu Liitteet

Viranomaislautakunta

9

Poikkeamishakemuksen uudelleen käsittely /615-409-24-5

VIRANOMA 22.01.2025 § 9

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 26.08.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylässä, Härmänjoen varrella 615-409-24-5 AURALA nimisellä tilalla.
Omistus	 Lainhuuto 15.01.2001
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Pudasjärvi Tila: 615-409-24-5, AURALA Kaava: Iijokivarren rantayleiskaava
Rakennustoimenpide	Luvatta 2013 laajennetun päärakennusten laajennusten lainmukaiseksi saattaminen sekä luvatta rakennettujen kesäkeittiön ja rakoliiterin lainmukaiseksi saattaminen.
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	<i>Hakija:</i> Konkurssipesän puolesta haemme rakennuslupaa 2013 suunnitelluille ja toteutetuille laajennoksille, sekä muutoksille. Kiinteistölle on lisäksi rakennettu erillinen rakoliiteri savusaunan viereen, sekä kesäkeittiö rantatörmän päälle. Vanhaan hirsiseen päärakennukseen on tehty laajennusosa, jossa sijaitsee keittiö, sekä toiseen päähän päärakennusta on rakennettu pesuhuone. Lisäksi rantasaunan terasseja on laajennettu/muutettu. Kiinteistöllä sijaitsee myös rakoliiteri savusaunan vieressä, sekä kesäkeittiö rantatörmän päällä. <i>Rakennustarkastajan tiivistelmä hakemuksen kohteesta:</i> Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa kaavan määräysten vastaisesti rakennusoikeudet ylittäen. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa olemassa oleville luvatta, vuonna 2013 ja sen jälkeen, tehdyille suojellun kohteen päärakennuksen laajennuksille, kaavallisen rakennusoikeuden ylittämiseksi sekä rantaan päin laajentamiselle toimenpiteillä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivua alkuperäisen hengestä. Lisäksi haetaan lupaa niin ikään ilman asianmukaisia lupia rantatöyräälle rakennetulle kesäkeittiölle, 26 k-m2, joka sijoittuu alle 25 metrin päähän joenrannasta sekä n. 28 k-m2 rakoliiterille, joka myös sijaitsee alle 25

Viranomaislautakunta

metrin etäisyydellä rannasta sekä sijaitsee myös paloteknisesti liian lähellä savusaunarakennusta.

Kunnallistekniikka

sähkö, vesi

Kaavoitustilanne Rakennettu

Iijokivarren rantayleiskaava
Väentupa n. 131.0 k-m²
Päärakennus n. 293.0 k-m²
Sauna n. 23.0 k-m² = 674.0 k-m²
Savusauna n. 40.0 k-m²
Talousrakennus n. 18.0 k-m²
Piharakennus (vanha navetta) n. 245.0 k-m²

Poikkeamishakemuksen kohteet

Päärakennuksen laajennukset n. 90.0 k-m²
Kesäkeittiö 26.0 k-m² = 144.0 k-m²
Rakoliiteri 28.0 k-m²

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.
Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan vastaiseen rakentamiseen ja rakennusoikeuden ylittämiseen.
Poikkeamista haetaan luvatta tehdyille laajennuksille ja uudisrakennuksille Iijokivarren rantayleiskaavan RA-2 alueella, Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistorialliseen kohteeseen 112. Aurala.
Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset: Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.
Poikkeamista 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; tai
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen

Hakija ei ole kuullut naapureita, eikä naapurien kuulemista ole pyydetty rakennusvalvonnasta. Naapurien kuuleminen on suorittamatta.

Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museo

Museo toteaa lausunnossaan, että päärakennuksen laajennukset ovat moderneja ja poikkeavat alkuperäisen rakennuksen tyylistä. Kaava on ollut hyväksytty 2013, koska kaavavalituksesta johtuen yleiskaavan suojelumääräykset on vahvistettu vasta 2016, ei Pohjois-Pohjanmaan museo esitä laajennusosien purkamista vaikkakin ne heikentävä merkittävästi Auralan kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kesäkeittiöön ja rakoliiteriin ei museolla ole huomautettavaa.

Viranomaislautakunta

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Maankäyttöpäällikkö:

Ei puolla poikkeamisen myöntämistä.

Maankäyttö katsoo, että kiinteistön omistaja on ollut tietoinen kaavasta ja kaavamääräyksistä, koska lijokivarren rantayleiskaavan laatimisesta välille Taivalkosken raja - Yli-lin raja on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2010 §225. Ijoen rantayleiskaava on laadittu vuosien 2011 - 2013 välisenä aikana ja Pudasjärven kaupungin valtuusto on hyväksynyt lijokivarren rantayleiskaavan 5.9.2013. Hyväksymispäätöksestä oli valitettu, valitukset hylättiin ja kaava sai lopullisen lainvoiman 2016.

Tästä syystä maankäyttö katsoo, että lupakäsittelyä tulee käsitellä ja tarkastella lijokivarren rantayleiskaavan perusteella. Kaava on hyväksytty rakentamisen aloitusvuonna ja kaavoituksen määräykset, suojelukohteet ym. on ollut yleisesti tiedossa. Kaavoituksen yhteydessä on kaikille kaava-alueen kiinteistön omistajille annettu mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta tai – ehdotuksesta.

Kiinteistön omistajan on siis täytynyt ollut tietoinen valmistuvasta/ valmistuneesta kaavasta ja kaavamääräyksistä, koska on omistanut kiinteistön jo vuodesta 2001.

Maankäyttöpäällikkö on tarkastellut poikkeamishakemuksen kohteita nimenomaan kaavaan nojautuen.

Kiinteistö sijaitsee maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeällä alueella ma-1. Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita tai kohteita, luo- merkintä. Kiinteistö sijaitsee 1 luokan pohjavesialueella, pv-1. Osa kiinteistöstä ja rakennuksista sijaitsee ohjeellisella tulva-alueella. Rakennukset sijaitsevat pääasiassa RA-2 alueella. Kiinteistö on valtakunnallisesti inventoitu arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi, 112. Aurala.

Kiinteistöllä ja sen läheisyydessä sijaitsee muinaismuistoalueita tai kohteita, sm- merkintä, joskaan ei suoraan rakennuspaikalla.

Kiinteistölle on kaavassa osoitettu kaksi uutta lomarakennuspaikkaa RA-2, mutta rakennetut rakennukset ja laajennukset osaltaan syövät jo näille osoitettua rakennusoikeutta.

Kaavan jätevesien käsittelystä annettujen määräysten pohjavesialueella tulee jätevesistä olla tarkempi selvitys. Väentupaa, laajennusosaan sekä yläkertaan on suunnitelmissa esitetty wc:t, suihkut ja ammeet sekä mm. keittiöissä on astianpesukoneet. Kaavamääräyksissä sanotaan, että loma-asunnoissa tulee suosia kompostoivaa käymälää tai vastaavaa, josta ei muodostu jätevesiä.

Viranomaislautakunta

Päärakennuksen isompi laajennusosa, keittiö ja ruokailutila, tulee noin 21-22 metrin etäisyydelle rantaviivasta, yleisissä kaavamääräyksissä rakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.

Päärakennuksen kerrosala on ollut n. 293 k-m², kun otetaan huomioon yläkerran muutostyöt, laajennuksen myötä se nousee n. 382.0 k-m². Kaavassa RA-2 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m², josta päärakennus saa olla enintään 100 k-m².

Maankäyttöpäällikkö ehdottaa, että mikäli viranomaislautakunta myöntää poikkeamisen laajennuksille ja luvattomasti rakennetuille talousrakennuksille, tulee vähentää niiden käyttämät rakennusoikeudet rakentamattomien RA-2 rakennuspaikkojen rakennusoikeuksista. Kiinteistölle jäisi siten mahdollisesti yksi rakennuspaikka tai ei yhtään rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa.

Kesäkeittiö rakennus sijaitsee lähempänä rantaa kuin kaavassa ja rakennusjärjestyksessä sallitaan. Asemapiirroksen mukaan n. 20 metriä, vaatimus vähintään 25 metriä.

Rakoliiteri sijaitsee alle 14 metrin etäisyydellä rantaviivasta asemapiirroksen mukaisesti. Ei täytä vähimmäisvaatimusta. Lisäksi savusaunan ja varaston välinen etäisyys on vain 3.4 metriä.

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 72§, 171§ ja 174§

Perusteet Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle. Poikkeamislupahakemus käsitellään MRL:n mukaisesti hakemuksen ollessa saapunut MRL:n ollessa voimassa.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää esitettyjen suunnitelmien, lausuntojen ja keskustelujen jälkeen onko poikkeamisen myöntämisille perusteluja ja voidaanko poikkeamista luvattomasti tehdyille laajennuksille ja rakennuksille myöntää MRL:n 171 §:n mukaisesti kaavamääräyksistä, sijainneista ja rakennusoikeuksista. Poikkeamisten myöntämistä ei puolla varsinaisesti mikään muu kuin, että rakennukset ja laajennukset ovat jo olemassa. Tämä ei kuitenkaan voi olla ainoa syy myönteiselle päätökselle.

Perustelut esitykselle:

Laajennuksille ja toimenpiteille ei ole haettu asianmukaisia rakennuslupia eikä poikkeamislupia rakennusaikana. Kiinteistön omistaja ei voi vedota siihen, ettei olisi tietänyt kaavoituksesta kiinteistönsä kohdalla ja kaavoituksen sisällöstä rakennusaikana, koska on ollut kiinteistön omistaja jo vuodesta 2001 lähtien. Siitäkin huolimatta, ettei huomioitaisi Iijokivarren

Viranomaislautakunta

rantayleiskaavan kaavamääräyksiä on rakentamisessa selkeästi ja tahallisesti rikottu sekä Maankäyttö- ja rakennuslakia että rakentamisen aikaista Pudasjärven rakennusjärjestystä. Kiinteistön omistaja ei ole tietoisesti hakenut laajennuksille, muutoksille ja uudisrakennuksille vaadittavia rakentamisen lupia.

Viranomaislautakunnan tulee ottaa huomioon päätöstä tehtäessä, että rakennukset sijaitsevat pohjavesialueella. Rakennusvalvonta on pyytänyt 1.11.2024 mm. maankäyttöpäällikön lausunnon perusteella, Lupapisteessä hakijalta lisäselvitystä olemassa olevasta jätevesijärjestelmästä, laajennuksen tarkemmasta etäisyydestä rantaan sekä kannanottoa rakennusoikeuden käyttämisestä rakentamattomilta RA-2 paikoilta laajennusten ja talousrakennusten käyttöön, mutta vastinetta tai selvitystä ei ole toimitettu.

Pohjavesialueella tulee pääsääntöisesti liittyä, jos mahdollista, olemassa olevaan jätevesiverkostoon tai mikäli ei ole mahdollista liittymiseen, mustat vedet tulee johtaa joko umpisäiliöön tai niiden käsittely tulee hoitaa pohjavesialueen ulkopuolella. Hakemuksessa tai asemapiirroksessa ei ole tuotu esiin kiinteistön jätevesien käsittelyä.

Rakennusvalvonta on myös 6.9.2024 lisännyt kuultavat naapurit lupapisteelle, mutta kuulemisia ei ole toimitettu eikä myöskään rakennusvalvontaa ole pyydetty kuulemisia suorittamaan. Täten naapurien kuuleminen puuttuu.

Tästä johtuen päätös tulee toimittaa naapurikiinteistöjen omistajille tiedoksi. Poikkeamisasia on otettu käsittelyyn kuulemisen puuttumisesta huolimatta, asian ollessa tullut vireille jo syyskuussa 2024, joten kuulemisen hoitamiselle on ollut riittävästi aikaa hakijan puolelta. Hakemuksen kohteena oleva laajennukset ja talousrakennukset käyttävät kerrosalaa yhteensä n. 144 k-m². Mikäli kerrosala vähennettäisiin suoraan ensimmäisen rakennuspaikan kerrosalasta jää sille rakennusoikeutta vain 36 m², näin voidaan todeta, että RA-2 rakennuspaikkoja olisi kohtuudella jäljellä vain yksi kappale, jonka rakennusoikeus on kaavan mukaisesti 180 k-m². Vaihtoehtoisesti voidaan myös ajatella vähennettävän tasapuolisesti kahden rakennuspaikan rakennusoikeutta, jolloin yhtä rakennuspaikkaa kohden jää rakennusoikeutta vain n. 108 k-m². Tämä on nykyaikana todella vähän.

Päärakennuksen keittiö-oleskelusiipi on laajennettu joelle päin. Laajennus sijoittuu alle 25 metrin etäisyydelle ja myös kaavassa ohjeelliselle tulva-alueelle. Laajennuksessa on käytetty isoja koko seinän korkuisia ikkunoita, jotka eivät sovellu olemassa olevan päärakennuksen henkeen ja muuttavat radikaalisti rakennuksen ulkonäköä.

Pesuhuonesiiven laajennus on vähäinen ja rakennuksen suuntaisesti toteutettu. Massoitukseltaan sekä aukotukseltaan laajennus on alkuperäisen rakennuksen henkeen sopiva.

Kesäkeittiö rakennus sijaitsee lähempänä rantaa kuin kaavassa ja rakennusjärjestyksessä sallitaan. Asemapiirroksen mukaan n. 20 metriä, mutta karttapohjan ja ilmakuvien perusteella sijaitsee lähempänä rantaa kuin on esitetty.

Kesäkeittiölle voitaneen myöntää poikkeaminen etäisyydestä rantaa, mikäli on vähintään asemapiirroksessa esitetty. Toisaalta kesäkeittiö sijaitsee niin

Viranomaislautakunta

kaukana päärakennuksesta, että se periaatteessa laajentaa rakennuspaikan niin kauas, että toinen rakentamaton RA-2 paikka menetetään jo tästäkin syystä. Kesäkeittiölle tulee hakea jälkikäteinen rakennuslupa, mikäli poikkeaminen myönnetään.

Rakoliiteri sijaitsee noin 14 metrin etäisyydellä asemapiirroksen mukaisesti, mutta ilmakuvan ja kartan perusteella on myös todennäköisesti lähempänä rantaa kuin on esitetty.

Rakoliiterille periaatteessa voidaan myöntää poikkeaminen, ehdolla että liiteri siirretään ja sijoitetaan vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta sekä savusaunasta sen etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä paloteknisistä syistä. Liiteri tulee luvittaa uuteen, hyväksyttävään sijaintiin. Viranomaislautakunnan tulee huomoida, että rakentaminen kiinteistölle 615-409-24-5 aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoituksen määräysten ja merkintöjen toteutumiselle ja siten osin alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella saattaa olla myös vaikutusta luonnonsuojelun ja kulttuurihistoriallisten tavoitteiden toteutumiselle kiinteistön alueella tai läheisyydessä sijaitsevien ma-1, luo- ja sm- merkintöjen pohjalta. Varsinaisesti vaikutuksilta merkittävää rakentamista ei siinä suhteessa ole pidettävä merkittävänä rakennuksen laajennusten ja talousrakennusten sijoittuessa olemassa olevalle rakennuspaikalle.

Päätös

Viranomaislautakunta päätti yksimielisesti hylätä poikkeamishakemuksen.

- Päärakennus on saatettava alkuperäiseen ulkoasuun, laajennukset on purettava.
- Viranomaislautakunta päättää aloittaa päätöksen tehosteeksi uhkasakkomenettelyyn
- Hakijalle annetaan mahdollisuus lausua uhkasakkomenettelyyn.
- kesäkeittiö- ja rakoliiteri on purettava.
- Päärakennuksen ja väentuvan sisäpuolisille muutoksille tulee hakea rakentamislupa ja ne voidaan myöntää.

Jakelu

Kiinteistön naapuri
Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus
Pohjois-Pohjanmaan museo
Maankäyttöpäällikkö

Merk.

Pohjois-Pohjanmaan museon ja Maankäyttöpäällikön lausunnot luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.

Viranomaislautakunta

VIRANOMA 09.07.2025
3779/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 03.03.2025 saapunut uudelleen käsittelypyyntö sekä 14.03.2025 lisäselvitys sekä 15.5.2025 toimitettu uusi asemapiirros. Pudasjärven kaupungin Pudasjärven kylässä, Härmänjoen varrella 615-409-24-5 AURALA nimisellä tilalla MRL:n 171 § nojalla käsittelyyn.
Omistus	 Lainhuuto 15.01.2001
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Pudasjärvi Tila: 615-409-24-5, AURALA
Kaava:	lijokivarren rantayleiskaava
Rakennustoimenpide	Luvatta 2013 laajennetun päärakennusten laajennusten lainmukaiseksi saattaminen sekä luvatta rakennettujen kesäkeittiön ja rakoliiterin lainmukaiseksi saattaminen.

Hakemuksen uudelleen käsittelyn perustelut ja erityiset syyt

Hakija:

Pyydän puolelta poikkeamislupa-asian uudelleen käsittelyä. Olemme saaneet puuttuvat selvitykset valmiiksi ja toimitamme ne viikon 11 aikana.

Pyydän, että otsikon asiassa myönnetään poikkeamislupa alkuperäisen hakemuksen mukaisesti.

Pudasjärven kaupunki on katsonut, että poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty pääasiassa seuraavilla perusteilla:

1. Jätevesien käsittelystä tulee olla tarkempi selvitys
2. Kiinteistöllä olevan päärakennuksen laajennuksessa on käytetty ikkunoita jotka eivät sovellu olemassa olevan päärakennuksen henkeen ja muuttavat radikaalisti rakennuksen ulkonäköä
3. Kiinteistöllä oleva rakoliiteri ja kesäkeittiö on rakennettu liian lähelle rantaviivaa

Vastaukset edellä mainittuun

1. Jätevedet kerätään rakennuksista (päärakennus ja väentupa) LV110 viemäriputkilla Wavin LOKA 10000 umpisäiliöön joka tyhjennetään sen täyttyessä. Säiliön sijoituspaikka liitteenä olevassa kuvassa (Liite 1).

Viranomaislautakunta

2. Päärakennuksen laajennusosan ikkunoihin tehdään liitteen mukaiset paneloinnit, joilla julkisivu saadaan yhtenäiseksi rakennuksen alkuperäisen hengen kanssa (Liite 2).

3. Rakoliiteri ja kesäkeittiö puretaan tai siirretään 25 metrin päähän rannasta (Liite 3).

Edellä mainituilla muutoksilla Konkurssipesä katsoo, että poikkeamislupa voidaan hakemuksen mukaisesti myöntää. Edelleen konkurssipesä pyytää, että poikkeamislupa-asia käsitellään mahdollisimman pikaisesti.

Alkuperäinen hakemus teksti

██████████ puolesta haemme rakennuslupaa 2013 suunnitelluille ja toteutetuille laajennoksille, sekä muutoksille. Kiinteistölle on lisäksi rakennettu erillinen rakoliiteri savusaunan viereen, sekä kesäkeittiö rantatörmän päälle.

Vanhaan hirsiseen päärakennukseen on tehty laajennusosa, jossa sijaitsee keittiö, sekä toiseen päähän päärakennusta on rakennettu pesuhuone. Lisäksi rantasaunan terasseja on laajennettu/muutettu. Kiinteistöllä sijaitsee myös rakoliiteri savusaunan vieressä, sekä kesäkeittiö rantatörmän päällä.

Rakennustarkastajan tiivistelmä hakemuksen kohteesta:

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa kaavan määräysten vastaisesti rakennusoikeudet ylittäen.

Poikkeamishakemuksella, jonka viranomaislautakunta hylkäsi, haettiin lupaa olemassa oleville luvatta, vuonna 2013 ja sen jälkeen, tehdyille suojellun kohteen päärakennuksen sisäisille ja ulkoisille laajennuksille, kaavallisen rakennusoikeuden ylittämiseksi sekä rantaan päin laajentamiselle toimenpiteillä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivua alkuperäisen hengestä.

Lisäksi haettiin lupaa niin ikään ilman asianmukaisia lupia rantatöyräälle rakennetulle kesäkeittiölle, 26 k-m², joka sijoittuu alle 25 metrin päähän joenrannasta sekä n. 28 k-m² rakoliiterille, joka myös sijaitsee alle 25 metrin etäisyydellä rannasta sekä sijaitsee myös paloteknisesti liian lähellä savusaunarakennusta.

Hakija haluaa, että uusien selvitysten ja ehdotusten sekä tarkennetun asemapiirroksen perusteella viranomaislautakunta ottaisi poikkeamishakemuksen uudelleen käsittelyyn ja viranomaislautakunta käyttäisi harkintavaltaansa sekä miettisi mahdollisuutta myöntää poikkeamislupa ja luopuisi pakkokeinotoimenpiteiden aloittamisesta.

Hakija on toimittanut selvitykset jätevesijärjestelmästä, uuden asemapiirroksen, jossa esitetään rakennuksien etäisyydet sekä luvattomien kesäkeittiön ja liiterirakennukset tulevat sijainnit, mikäli poikkeamislupa myönnetään ja tämän jälkeen rakennusluvut rakennuksille. Hakija on toimittanut aikaisemmin puuttuneet tiedot jätevesijärjestelmästä. Jäteveden johdetaan 10 m³ umpisäiliöön. Liitetty erillinen asemapiirros, johon umpisäiliön sijainti on merkitty.

Hakija on toimittanut luonnokset julkisivuista, joissa esitetään miten saatetaan luvaton laajennusosa enemmän alkuperäisen rakennuksen henkeen ja ympäristöön soveltuvammaksi. Ehdotettu korkeiden, lattiatasossa olevien, ikkunoiden alaosien ulkopuolista umpeen

Viranomaislautakunta

laudoittamista, jolloin ikkunoiden "alalaita" olisi enemmän alkuperäisen rakennuksen ikkunoiden korkeudella.
Hakija on myös ilmoittanut, että liian lähellä rantaa ja luvattomasti rakennetut kesäkeittiö ja rakoliiteri siirretään sallitulle etäisyydelle rannasta ja rakennuksista. Asemapiirroksessa esitetty tulevat sijainnit.

Naapureiden kuuleminen Naapurikiinteistöjä ei ole kuultu. Toimenpiteet on jo tehty.

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttöpäällikkö ei ole ehtinyt laatia uutta lausuntoa uusien asiakirjojen pohjalta. Maankäyttöpäällikkö ja johtava rakennustarkastaja ovat keskustelleet kyseisestä tapauksesta viimeksi viikolla 26/2025.
Maankäyttöpäällikkö puoltaa varauksin hankkeelle poikkeamisen myöntämistä, ehdolla että näin suuresta, tahallista, kaavan vastaisesta luvattomasta rakentamisesta sekä rakennusjärjestyksen että kaavan määräysten noudattamatta jättämisestä tulee mahdollisesti myönteisen poikkeamispäätöksen yhteydessä määrätä sanktiot.
Maankäyttöpäällikkö on taipuvainen hyväksymään esitettyjen muutosehdotusten perusteella laajennukset ja uudet talousrakennusten sijainnit. Eikä siten vaatine luvattomien laajennusten purkua ja hyväksyy, että luvattomasti rakennetut kesäkeittiö ja liiteri rakennukset siirretään ja luvitetaan asemapiirroksessa esitettyyn sijaintiin.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 72§, 171§ ja 174§

Perusteet Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle. Poikkeamislupahakemus käsitellään MRL:n mukaisesti hakemuksen ollessa saapunut MRL:n ollessa voimassa.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää esitettyjen muutossuunnitelmien, maankäyttöpäällikön alustavan hyväksymisen ja keskustelujen jälkeen, että poikkeamislupa luvattomien laajennusten ja rakennusten luvittamisille voidaan myöntää MRL:n 171 §:n mukaisesti kaavamääräyksistä, sijainneista ja rakennusoikeuksista seuraavilla ehdoilla:

1) Laajennuksille ja rakennelmille tulee hakea asianmukaiset rakennusluvut 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

2) Lupamaksut peritään voimassa olevan taksan mukaisesti jälkikäteisestä luvittamisesta ja alkuperäiseen luvatta rakentamisen laajuudesta johtuen kaksinkertaisina.

3) Laajennusten ja rakennusten käyttämät kerrosalat, 144 m², korvataan poistamalla toinen RA-2 loma-asunnon rakennuspaikka käyttämällä sen kaavallinen rakennusoikeus poikkeamisen kohteena olevien rakennusten aiheuttamiin rakennusoikeuden ylityksiin.

4) Hakija ottaa vastuun ja tiedostaa, että pääarakennuksen siiven laajennus

Viranomaislautakunta

ulottuu osin tulvariskialueelle. Mahdolliset tulvista aiheutuneet aineelliset vahingot rakennukselle ovat kiinteistön omistajan vastuulla.

5) Laajennussiiven päädyn, vesistön suuntaan olevien ikkunoihin tulee miettiä vielä myös aukkojen leveyden kaventamista esimerkiksi samalla laudoituksella kuin alaosien umpeen laudoitus. Ikkunoita tulee kaventaa laudoituksin ja lisätä ikkunoihin valeristikot tai ikkunat tulee vaihtaa alkuperäisen rakennuksen ikkunoita lähempänä olevaan malliin rakentaen päätyseinä uudelleen.

6) Lasiset isot liukuovet tulee muuttaa ulkonäöltään päärakennukseen henkeen sopivammiksi joko vaihtamalla mallia, jossa alaosa on umpinainen, tai tarroittamalla alaosat puuseinää jäljittelevällä tarroituksella.

7) Kesäkeittiö ja liiterirakennus tulee siirtää asemapiirroksessa esitetyille sijainneille ja hakea asianmukaiset luvat tai ne on purettava poikkeamisluvan voimassa olo aikana.

Perustelut esitykselle Laajennuksille ja toimenpiteille ei ole haettu asianmukaisia rakennuslupia eikä poikkeamislupia rakennusaikana. Rakentamisessa ei ole huomioitu lijoikvarren rantayleiskaavan kaavamääräyksiä ja rakentamisessa selkeästi ja tahallisesti rikottu sekä Maankäyttö- ja rakennuslakia että rakentamisen aikaista Pudasjärven rakennusjärjestystä.

Kiinteistön omistaja on tietoisesti jättänyt hakematta laajennuksille, muutoksille ja uudisrakennuksille vaadittavia rakentamisen lupia. Kuitenkin nyt konkurssipesä on halukas saattamaan hankkeen mahdollisuuksien mukaan kutakuinkin sallittuun tilaan ja on aikaisemman kielteisen poikkeamispäätöksen jälkeen toimittanut rakennusvalvontaan tiedot jätevesijärjestelmästä sekä alustavat ehdotukset siitä, miten mm. päärakennuksen luvattomat laajennukset saataisiin muutettua lähemmäksi alkuperäisen rakennuksen henkeä.

Hakija ei ole ottanut kantaa rakennusoikeuden käyttämisestä.

Viranomaislautakunta ei voi suoraan sallia mittavaa rakennusoikeuden ylitystä ilman, että vähennetään kiinteistölle kaavallisesti myönnettyistä rakennuspaikoista ja niiden rakennusoikeuksista yksi RA-2 rakennuspaikka kattamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin luvattomasta lisärakentamisesta aiheutunut rakennusoikeuden ylittäminen.

Poikkeamiset rakennusoikeuden ylittämisestä katsotaan tapauskohtaisesti ja tässä kohteessa otetaan huomioon, hakijan selkeä halu saattaa rakentaminen lainmukaiseen tilaan, eikä luvattomat rakentamiset ole olleet hakijan, konkurssipesän, itsensä tekemiä. Rakennukset sijoittuvat pohjavesialueelle.

Jätevedet johdetaan umpisäiliöön, mikä on hyväksyttävä ratkaisu jätevesien käsittelyyn. Kiinteistöllä ei ole mahdollisuutta liittyä jätevesiverkostoon. Hakemuksen kohteena oleva laajennukset ja talousrakennukset käyttävät kerrosalaa yhteensä n. 144 k-m². Kiinteistön alueelle on kaavassa esitetty kaksi rantarakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on kaavassa 180 k-m² paikkaa kohden.

Käytettäessä luvattomiin laajennuksiin ja rakennuksiin näiden rakennusoikeutta, voidaan todeta, että RA-2 rakennuspaikkoja on kohtuudella jäljellä vain yksi kappale, jonka rakennusoikeus on kaavan mukaisesti 180 k-m². Päärakennuksen keittiö-oleskelusiipi on laajennettu joelle päin. Laajennus sijoittuu 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja

Viranomaislautakunta

osittain kaavassa esitetyille ohjeelliselle tulva-alueelle. Kiinteistön omistaja tiedostaa ja ottaa vastuun tulva-alueelle rakentamisesta ja on velvollinen omistajuuden vaihtuessa tuomaan asian esille myös uudelle omistajalle. Laajennuksessa on käytetty isoja koko seinän korkuisia ikkunoita, jotka eivät sovellu olemassa olevan päärakennuksen henkeen ja muuttavat radikaalisti rakennuksen ulkonäköä.

Hakija on esittänyt ikkunoiden alaosan ulkopuolista umpeen laudoittamista, jolloin sivuseinillä ikkunat ovat selkeämmin alkuperäisen rakennuksen henkeen sopivampia. Päätyseinän ikkunoiden ulkonäköä tulee muuttaa enemmän, pelkkä alaosan laudoitus ei ole riittävä.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää päätyseinän julkisivulle tarkempi ja kattavampi suunnitelma. Pesuhuonesiiven laajennus on vähäinen ja rakennuksen suuntaisesti toteutettu. Massoitukseltaan sekä aukotukseltaan laajennus on alkuperäisen rakennuksen henkeen sopiva. Kesäkeittiö rakennus sijaitsee lähempänä rantaa kuin kaavassa ja rakennusjärjestyksessä sallitaan.

Asemapiirroksen mukaan n. 20 metriä. Uudessa päivitetyssä asemapiirroksessa on esitetty kesäkeittiö siirrettäväksi n. 29 metrin etäisyydelle rannasta. Rakennukselle haetaan rakennuslupa ja siirretään sijansa verran taakse päin. Rakoliiteri sijaitsee noin 17 metrin etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta asemapiirroksen mukaan, mutta ilmakuvan ja kartan perusteella on myös todennäköisesti lähempänä rantaa kuin on esitetty.

Hakija on esittänyt asemapiirroksessa siirtävänsä rakennuksen noin kahdeksan metriä taaksepäin sekä kauemmaksi savusaunarakennuksesta. Viranomaislautakunta huomioi, että rakentaminen kiinteistölle 615-409-24-5 aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoituksen määräysten ja merkintöjen toteutumiselle. Mutta esittämien muutosten ja tulevien rakennusluvan yhteydessä tehtävien toimenpiteiden perusteella sekä viranomaislautakunnan esittämillä ehdoilla poikkeamispäätös voidaan tehdä tässä tapauksessa myönteisenä.

Viranomaislautakunta toteaa, että myönteinen poikkeamispäätös ei ole koskaan selviö ja hankkeet katsotaan aina jokainen erikseen.

Poikkeamispäätös tehdään ehdollisena.

Hanketta ei voi pitää siinä suhteessa vaikutuksilta merkittävänä rakentamisena ympäristölle tai palvelujen tuottamiselle siltä osin, että rakentaminen on tapahtunut olemassa olevalle rakennuspaikalle ja sen välittömään läheisyyteen. Rakentaminen kuitenkin on vaikuttanut ja vaikuttaa maakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen kohteen miljööseen, mutta hakija pyrkii saattamaan hanketta enemmän kohdetta kunnioittavampaan suuntaan. Rakentaminen ei vaikeuta ympäristön suojelemisen tavoitteiden toteutumista.

Päätös

Jakelu
Liitteet

Viranomaislautakunta

10

Poikkeamishakemus /615-412-30-15

VIRANOMA 09.07.2025

4333/10.03.00.02/2025

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, Siuruanjoen 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 kahdelle loma-asunnon rakennuspaikalle Siuruan joen varteen
Hakijan selvitykset ja syyt	Haetaan poikkeamislupaa kahdelle loma-asunnolle Siuruan varteen. Molempiin loma-asuntoihin haetaan rakennusoikeutta 120 m ² vapaa-ajan asunnolle, 40 m ² talousrakennukselle ja 20 m ² rantasaunalle. Lisäksi rakennuspaikoille rakennettaisiin jätevesien käsittelyjärjestelmät.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Hakemus kohdistuu n. 42000 m² määräalaan, joka jaettaisiin kahdeksi lomakiinteistöontoksi 2.4 ha ja 1.8 ha.
Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Siuruanjoen varrella. 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 Turvemäki 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. Muuntokertoimen 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

Viranomaislautakunta

alkuperäisestä kantatilasta ranta-alueella oleva kiinteistö, jolla ei ole rakennettuja rantarakennuspaikkoja.

Pohjois-Pohjanmaan ELY keskus on myös näyttänyt alustavasti vihreätä valoa tieliittymälle. Lopullinen liittymälupa tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta ennen rakentamislupaa, mikäli poikkeamislupa myönnetään.

Kaavoitustilanne

Ei kaavaa

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan kahdelle 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 päättää myöntää kiinteistölle Kötölä kaksi loma-asuntoa paikkaa asemapiirroksen esityksen mukaisesti. Rakentamisen luvat

Viranomaislautakunta

on haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa. Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään ranta-alueita koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti. Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakentamisen lupahakemusten liitteenä on Pirkanmaan ELY-keskuksen myöntämä virallinen liittymälupa kiinteistöille Siuruan tieltä. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut: Hakija on hakenut poikkeamisluvalla kahta rantaan varaavaa loma-asunnon rakentamispaiikkaa kaavoittamattomalle Siuruanjoen ranta-alueelle. Emätilan kaikki rantaan varaavat alueet rajoittuvat jokiin, Siuruanjoki ja Korpijoki. Muunneltua rantaviivaa tulee rajoitetummin kuin laajempien vesialueiden rannalla oleville maa-aloille. Koska varsinaisen alkuperäisen emätilan nimeä kantavan/jatkavan kiinteistön alueelle ei ole aiemmin myönnetty rakennuspaikkoja, lautakunta katsoo, että kohtuuden nimessä voidaan myöntää kaksi rantarakennuspaikkaa, vaikkakin emätilatarkastelun perusteella on laskennallisesti vain yksi käyttämättä, ottaen huomioon myös jokivarsirakentamisen pienemmän rantaviivan muuntokertoimen. Rakennuspaikoille on esitetty yhteinen kulkutie, jolle Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on alustavasti ollut myönteinen. Lopullinen liittymä lupa tulee hakea ja saada Pirkanmaan ELY-keskukselta ennen rakentamislupakäsittelyä. Rakennusten väliin sekä kiinteistölle 30:8 suuntaan jää vapaata rakentamatonta rantakaistaletta.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen lomarakennuspaikkojen rakentaminen kyseisille rakennuspaikoille ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikat eivät sijaitse pohjavesialueella eikä kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella.

Päätös

Jakelu
Liitteet

4 Asemapiirros

Viranomaislautakunta

11

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 m ² vapaa-ajan asunnolle, 40 m ² talousrakennukselle ja 20 m ² 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

Viranomaislautakunta

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 vähähiilisyyttä. 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

Viranomaislautakunta

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 Korpjoen tietä ja rakennuspaikan ympärille jää hyvin rakentamaton ranta-alue. 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 rakentamispaikkaa 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 perustein 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
Liitteet

- 5 Asemapiirros
- 6 Valtakirja

Viranomaislautakunta

12

Poikkeamishakemus /615-408-55-13

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.

Viranomaislautakunta

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 lisämääre, 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

Viranomaislautakunta

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

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	43
----------------------	-------------	---	----

Viranomaislautakunta

13

Tiedoksi saatettavat asiat

VIRANOMA 09.07.2025

Viranomaislautakunnan tiedoksi ovat saapuneet seuraavat kirjelmät ja päätökset:

- 1) Rakennustarkastajan myöntämät rakentamislupapäätökset 49 - 58

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuksi ja toteaa, etteivät ne anna aiheutta lisätoimenpiteisiin.

Päätös

PUDASJÄRVEN KAUPUNKI	ESITYSLISTA	7	44
----------------------	-------------	---	----

Viranomaislautakunta

Muut asiat

VIRANOMA 09.07.2025

Pudasjärvellä 02.07.2025

PUHEENJOHTAJA
puheenjohtaja

HEIKKI PUTULA
Heikki Putula

SIHTEERI
sihteeri

MARJUT LUUKKONEN
Marjut Luukkonen