

VIRANOMA 20.08.2025
4411/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	[REDACTED]
Aika ja peruste	Kaupungille 19.6.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pärjänjoen rannalla 615-408-2-261 Lumottu nimisellä kiinteistöllä
Omistus	Lainhuutotodistus [REDACTED]
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-2-261, Lumottu
Rakennustoimenpide	Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon max. 120 k-m ² , saunarakennuksen alle 30 k-m ² , savusaunan 10 k-m ² ja liiterin 10 k-m ² rakentamiselle ranta-alueelle
Hakijan selvitykset ja syyt	Haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan-asunnon rakentamiselle. Alustavien suunnitelmien mukaan rakennuspaikalle rakennetaan loma-asunto max. 120 kem ² , kerrosluku 1 u2/3, pihasauna max 29,9 m ² , savusauna 10 m ² , liiteri 10 m ² ja puucee 4 m ² . Rakennukset sijoittuvat tulva-alueen ulkopuolelle kiinteistön korkeimmalle kohdalle. Rakennuksiin ei tule vesi- ja sähköliittymiä. Jätevesijärjestelmänä käytetään kompostoivaa käymälää, harmaavesien suodatusta ja imeytystä. Ei poikkeamisia Rakennusjärjestyksestä
Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta	Hakemus kohdistuu n. 1.26 ha kiinteistölle Pärjänjoen ranta-alueelle. Kiinteistö sijaitsee Syötteen osayleiskaavan alueella. Kaavassa ei kyseiselle alueelle ole osoitettu suoraan rakennuspaikkoja. Rakennusvalvonta on teettänyt emätilatarkastelun kiinteistön osalta. Emätila selvityksen perusteella emätilana on ollut Lähteenmäki 2:14. Koska koko kantatilan vesistöön rajoittuvat kiinteistöt sijaitsevat jokialueella, on tarkastelussa käytetty rantaviivan muuntokertoimena 0.5. Mitoituslukuna on käytetty 4 rakennuspaikkaa/ 1 km muunneltua rantaviivaa. Emätilasta on lohkottu kaikkiaan n. 60 erillistä kiinteistöä, joista rantaan varaavia on 10 kappaletta. Muunneltua rantaviivaa on n. 2310 m, joka laskennallisesti sallii enintään 9 mahdollista rantarakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja on käytetty kolme + kaksi (okt ja 2 loma.as sekä kaksi saunatupa kiinteistöä) , joten emätilatarkastelun perusteella laskennallisesti uuden rantaan varaavaan rakennuspaikan myöntämiselle ei ole estettä. Kiinteistö sijaitsee Toraskoskentien välittömässä läheisyydessä, josta kiinteistölle jatkuu jonkin asteinen metsätieura.
Kaavoitustilanne	Syötteen osayleiskaava (oikeusvaikutukseton)

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamislupaa haetaan yhdelle Pärjänjoen rantaan 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, ei huomautettavaa

Sovelletut oikeusohjeet RakL 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 Lumottu loma-asunnon rakennuspaikan asemapiirroksen mukaisesti.

Rakentamisen luvat on haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuspaikkojen jätevedet käsitellään ranta-alueita koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti. Jätevesijärjestelmä ja sen sijainti tulee esittää rakentamisen lupahakemuksen asemapiirroksessa.

Muut lupaehdot katsotaan rakentamisluvan yhteydessä.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamislupaa rantaan varaavalle loma-asunnon rakennuspaikalle rakentaa yhteensä n. 174 m², josta loma-asunnon osuus

on maksimissaan 120 k-m². Esitetty rakentamiseen käytettävä rakennusoikeus ei ylitä rakennusjärjestyksen lomakiinteistölle osoittamaa enimmäisrakennusoikeutta.

Emätilan kaikki rantaan varaavat kiinteistöt sijoittuvat jokialueelle.

Rakennuspaikalle johtaa lähitieltä metsätieura, joka kunnostetaan ja vahvistetaan.

Lähimmistä rantaan varaavista rajakiinteistöistä kiinteistö 408-2-260 on rakennettu ja kiinteistö 408-2-192 on rakentamaton.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukainen lomarakennuspaikan myöntäminen ja rakentaminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiselle eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella eikä kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ei myöskään sijaitse Museoviraston järjestelmässä merkittyjä muinaisjäännöksiä.

Päätös

Jakelu

Hakija
Ely-keskus