

VIRANOMA 17.09.2025
4517/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja Outi Riihikankare puh.040 1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 30.7.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Sotkajärven kylässä, Valkiaisen rannalla 615-413-67-10 Ojalehto nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 24.3.2019
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Sotkajärvi
Tila: RNo: 615-413-67-10, Ojalehto

Rakennustoimenpide Loma-asunnon laajentaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Anon poikkeus- ja rakennuslupaa lisärakennuksen rakentamiseen Ojalehdon kiinteistöllä olevaan mökkiini. Nykyinen neliömäärä on 41 m² ja lisärakennuksen pinta-ala on 21.5 m². Kokonaispinta-ala olisi siis näin ollen 61,5 m² ja rakennuslupaa on nykyisellään vain 60 m² eli haen samalla poikkeuslupaa tälle ylitykselle (=1,5 m²) ja samalla rakennuslupaa varsinaiselle lisärakennukselle.

Rakennustarkastajan selvitys tilanteesta

Hakija hakee loma-asunnon laajentamislupaa ranta-alueelle, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa.
Lomarakenus sijaitsee n. 15 metrin etäisyydellä Valkeisen rantaviivasta. Laajennusrakentaminen tapahtuu olemassa olevan lomarakennuksen taakse, eikä näin ollen rakentamien sijoitu rantaa kohden.
Kiinteistöllä sijaitsee laajennettava loma-asunto 41 k-m², saunarakennus 21 k-m² ja talousrakennus 32 k-m², saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennettu arviolta yhteensä n. 94 m². Rakennusoikeudet eivät ylity. Poikkeamishakemuksessa ei ole esitetty jätevesijärjestelmän tietoja..

Kunnallistekniikka vesijohto, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Poikkeamisen edellytykset

RakL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.)
Poikkeamista haetaan loma-asunnon laajentamiselle 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 tarkoitettusta luvasta.

Naapureiden kuuleminen

Poikkeamishakemukseen on hakija kuullut rajanaapurit. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

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.

Rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että lomarakennuksen laajentaminen on mahdollinen RakL:n 57 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

Viranomaislautakunta edellyttää, että kosteudelle alttiit rakenteet tulee olla vähintään 0.7 metriä korkeammalla, kuin paikalla havaittu ylin tulvavesikorkeus.

Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuksen jätevedet käsitellään ranta-alueita koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti. Selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmästä tulee esittää rakentamislupahakemuksen yhteydessä, tai luvan yhteydessä tulee hakea jätevesijärjestelmän saneeraus-/uudisrakentamislupaa.

Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut:

Laajennus on poikkeamislupakäsittelyn vaativa toimenpide, koska laajennuksen kerrosala on yli 10 % laajennettavan rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksen kerrosala kasvaa yli 60 k-m² laajennuksen jälkeen. Kiinteistön pinta-ala on 21750 m². Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla Valkeisen järveen varaavalla ranta-alueella.

Kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty kerrosalaan laskettavaa rakennusoikeutta n. 94 k-m². Kiinteistöä käsitellään loma-asuntokiinteistönä, rakennusoikeus on tällöin 180 k-m², josta loma-asunnon suurin sallittu kerrosala on 120 k-m². Loma-asunto ei laajennuksen jälkeen ylitä sille sallittua enimmäiskerrosalaa. Lomarakennuksen kerrosala laajentamisen jälkeen on n. 62 k-m².

Jätevesijärjestelmän tiedot ja sijainti esitetään rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen mukainen loma-asunnon laajentaminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei myöskään sijoitu pohjavesialueelle.

Päätös

Jakelu