

VIRANOMA 17.09.2025
4521/10.03.00.02/2025

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 13.8.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kollajan kylässä, Panumajärven rannalla 615-404-7-32 Karjala nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 25.2.2013 molemmat puoliksi
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Kollaja Tila: 615-404-7-32, Karjala
Rakennustoimenpide	Uuden lomarakennuksen rakentaminen vanhan purettavan loma-asunnon tilalle.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Rakennetaan uusi loma-asunto purettavan loma-asunnon tilalle
Ei uutta vaikuttavuutta ympäristöön, ennallaan.

Rakennustarkastajan selvitys

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa n. 62 k-m² loma-asunnon rakentamiselle vanhan purettavan lomarakennuksen tilalle. Purettavan lomarakennuksen kerrosala on n. 35 k-m².
Uudisrakennus rakennetaan purettavan rakennuksen paikalle n. 90 metri etäisyydelle Panumajärven keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
Kiinteistön pinta-ala on n. 8150 m². Kiinteistöllä on rakennettuna tällä hetkellä alle 100 k-m², josta purettava rakennuksen osuus on n. 35 k-m².
Rakennuspaikan rakennusoikeus on loma-asuntokiinteistöllä 180 k-m² eikä rakentaminen tule ylittämään rakennusoikeutta.

Kunnallistekniikka	Vesi, sähkö
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Rakennettu	Lomarakennus 35 k-m ² , puretaan. Sauna, 21 k-m ² Talousrakennus, n. 21 k-m ² Lisäksi rakennus/rakennelma, josta ei tietoja

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan loma-asunnon rakentamiselle olemassa olevalle rakennuspaikalle, kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Rakentamisen alta puretaan vanha lomarakennus.

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 ympäristöhaiiriötä 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 tarkoitettusta luvasta.

Naapureiden kuuleminen Hakija on kuullut rajanaapurit itse. 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 korvaava uudisrakentaminen on mahdollinen RakL 57§ mukaisesti. Rakennuksen sijoittaminen olemassa olevan, purettavan rakennuksen, paikalle on ympäristöllisten vaikutusten minimoimiseksi kannatettava ratkaisu.

Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti. Rakentamisluvassa esitettävä tarkempi selvitys jätevesijärjestelmästä.

Rakentamislupahakemukseen tulee liittää selvitys kiinteistön rakennuksista pinta-aloineen, varusteineen ja käyttötarkoituksineen tai päivittää tarvittavat tiedot asemapiirrookseen.

Rakentamisluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainnit tarkemmin.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut:

Hakija on hakenut poikkeamista RakL 57 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulee sijaitsemaan Panumajärven vesistön alueella.

Alueidenkäyttölain 72 § mukaisesti meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752).

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Näin ollen hakemuksen mukainen ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen tulee käsitellä RakL 57 § mukaisesti poikkeamisena, jossa poiketaan Alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Tässä tapauksessa poikkeamista haetaan uuden lomarakennuksen rakentamiselle, n.62 k-m2, sekä vanhan lomarakennuksen purkamiselle. Uusi asuinrakennus rakennetaan vanhan loma-asunnon tilalle.

Rakentaminen ei tule ylittämään Pudasjärven rakennusjärjestyksen asuinrakennuspaikalle sallittua rakennusoikeutta haja-asutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 8150 m2 ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus vapaa-ajan kiinteistölle on enintään 180 k-m2.

Rakentaminen tulee tapahtumaan jo muodostuneella rantaa varaavalla rakennuspaikalla. Emätilatarkasteluun ei siis ole tarvetta.

Jätevesijärjestelmän tulee täyttää rantavyöhykkeellä olevan rakentamisen vaatimukset. Jätevesijärjestelmän tarkemmat tiedot tulee esittää rakentamislupahakemuksessa.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-404- 7 32 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. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

