

VIRANOMA 17.09.2025
4523/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 6.8.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin linattijärven kylässä, Siikalammen rannalla 615-402-4-70 Metsärinne nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 27.5.2013
Yksin

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: linattijärvi
Tila: 615-402-4-70, Metsärinne

Rakennustoimenpide Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ja vanhan loma-asunnon purkaminen

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Asuinrakennuksen (1-krs + parvi) rakentaminen rantakiinteistölle. Olemassa olevan loma-asunnon purkaminen. Tontille tulee puhdas vesi ja sähkö, jätevesijärjestelmä uusitaan vastaamaan nykyvaatimuksia. Asuinrakennus sijoitettaisiin mahdollisimman kauas rannasta, eli 5 metrin päähän tontin takarajasta, jolloin sen vesistönpuoleisen katetun avokuistin etureuna sijaitsisi n. 90-95 m:n päässä Naamanganjoen rannasta. Kiinteistöltä puretaan olemassa oleva loma-asunto (~45 m²) ja uusi rakennus rakennettaisiin samalle paikalle: kyseessä on rinnetontti, jossa kyseinen sijainti on myös maastollisesti ainuita mahdollisia rakennuspaikkoja tontilla.

Rakennustarkastajan selvitys

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa n. 110 k-m² asuinrakennuksen rakentamiseen, vanhan purettavan lomarakennuksen tilalle, jonka kerrosala on n. 45 k-m². Uudisrakennus rakennetaan purettavan rakennuksen paikalle n. 90-95 metri etäisyydelle Naamanganjoen ja noin 100-105 metrin etäisyydelle Siikalammen keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kiinteistön pinta-ala on n. 1.871 ha. Kiinteistöllä on rantaviivaa sekä Naamanganjoen että Siikalammen vesistön varrella. Rakennuspaikan rakennusoikeus on ollut loma-asuntokiinteistönä 180 k-m² eikä rakentaminen ylitä tätä. Uudisrakennuksen valmistumisen myötä rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu asuinkiinteistöksi, jonka rakennusoikeus on 10 % kiinteistön pinta-alasta, ei kuitenkaan yli 1000 k-m². Rakennusoikeutta on tulee olemaan riittävästi. Rakennuksen ja rannan välissä on puustoa.

Kunnallistekniikka Vesi, sähkö

Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Rakennettu	Lomarakenus 45 k-m2, puretaan.

Poikkeamisen edellytykset

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

Poikkeamista haetaan pysyvän asuinrakennuksen rakentamiselle olemassa olevalle rakennuspaikalle kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Rakentamisen alta puretaan vanha lomarakenus.

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 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 yli 90 m:n etäisyydelle vesistön rannasta on maisemallisesti kannatettavaa

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

Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräysten mukaisesti.

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 Naamanganjoen ja Siikalammen vesistöjen 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 asuinrakennuksen rakentamiselle, 110 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 1.87 ha ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1000 k-m².

Rakentaminen tulee tapahtumaan jo muodostuneella rantaa varaavalla rakennuspaikalla. Emätilatarkasteluun ei tästä johtuen ole tarvetta. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää rantavyöhykkeellä olevan rakentamisen vaatimukset. Jätevesijärjestelmän tarkemmat tiedot tulee esittää rakentamislupahakemuksessa.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-402- 4 70 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. Eikä rakentaminen myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Jakelu