

VIRANOMA 15.10.2025 § 90
4620/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 2.9.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Korpisen kylässä, Jaurakkajärven rannalla 615-405-4-21-M603 Simonniemi nimiseltä tilasta.

Omistus Lainhuuto vireillä 23.8.2025
Yksin
Nykyiset omistajat [REDACTED]

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Korpinen
Tila: 615-405-4-21-M603, Simonniemi

Rakennustoimenpide Uuden loma-asunnon, saunarakennuksen ja varaston rakentaminen.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan-asunnon rakentamiselle. Kiinteistöstä lohkaistaan 2 ha määräalaa. Alustavien suunnitelmien mukaan määräalalle rakennetaan loma-asunto max 120 kem², kerrosluku I u2/3, rantasauna max 29,9 m² ja varasto max 29,9 m². Jätevesijärjestelmänä käytetään 5000 L umpisäiliötä ja harmaaavesien imeytystä.

Ei poikkeamisia Rakennusjärjestyksestä. Rakennetaan kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

Rakennustarkastajan selvitys

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa max. 120 k-m² loma-asunnon, alle 30 k-m² saunarakennuksen ja alle 30 k-m² varastorakennuksen rakentamiselle lohkaistavalle n. 2 ha:n määräalalle. Lainhuuto lohkomiselle on vireillä.

Uudisrakennus rakennetaan vähintään 100 metrin etäisyydelle Jaurakkajärven keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennus on tarkoitus rakentaa muodostettavan kiinteistön ranta-alueelle, vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Talousrakennus tulee sijoittumaan päärakennuksen välittömään läheisyyteen samalle pihapiirille, ranta-alueen ulkopuolelle

Loma-asunto ja varastorakennus on tarkoitus rakentaa peltoaukealle. Kiinteistöltä 615-405-4-21, josta määräala erotetaan osoitteessa Puolangantie 2897a puretaan asemapiirroksen mukaan yksi rakennus. Rakennuksen käyttötarkoituksesta tai koosta ei ole tietoja. Rakennusvalvonnan rekisterin mukaan kyseisessä osoitteessa sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalo ja talousrakennus, jotka ovat rakennettu 1930-

luvun lopulla. Mikäli purettava rakennus on rekisterissä oleva asuinrakennus, voidaan katsoa uuden loma-asunnon talousrakennuksineen olevan korvaavaa rakentamista vaikkakin rakennuspaikka sijansa siirtyykin. Uutta rantarakennuspaikkaa ei emäkiinteistölle ole enää osoitettavissa. Emäkiinteistön rantarakennuspaikat, kolme kappaletta, on jo käytetty. Rakennuspaikan rakennusoikeus on loma-asuntokiinteistöllä 180 k-m² eikä suunniteltu rakentaminen tule ylittämään rakennusoikeutta. Rantaviivan pituus n. 80 m.

Kunnallistekniikka Vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Kaavoitustilanne Ei kaavaa

Poikkeamisen edellytykset

RakL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.)
Poikkeamista haetaan loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle osittain 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 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.

Johtava rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että uudisrakentaminen on mahdollinen RakL 57 § mukaisesti. Päärakennuksen sijoittaminen on sijoittamisen edellytysten tarkastelua vaativa olemassa olevan rakennuspaikan siirtäminen sijansa rantaan varaavalla kiinteistöllä. Saunarakennuksen sijoittaminen rantaan vaatii poikkeamispäätöstä, koska emätilan kaikki laskennalliset rantarakennuspaikat on käytetty. Saunarakennus ei siten ole lohkottavissa uudeksi rakennuspaikaksi, koska uusia rantarakennuspaikkoja ei voida myöntää enää järviolueen kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun vuoksi ilman tarkempi asteista kaavaa.

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

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennusten jätevedet ja muut jätteet käsitellään määräystenmukaisesti. Rakentamisluvassa esitettävä jätevesisuunnitelma- ja laskelmat sekä tarkemmat selvitykset jätevesijärjestelmästä.

Rakentamislupahakemuksen asemapiirroksessa tulee esittää rakennusten etäisyydet rannasta, rajoista ja toisista rakennuksista.

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, saunarakennus tulee sijoittumaan ranta-alueelle tulevan pihapiirin ulkopuolelle. Tuleva rakentaminen sijaitsee Jaurakkajärven 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 hakemuksessa poikkeamista ja sijoittamisen edellytyksiä tarkastellaan uuden lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksen rakentamiselle. Emäkiinteistöltä puretaan yksi rakennus tulevan rakennuspaikan välittömästä läheisyydestä, josta voidaan tietyin edellytyksin olettaa uudisrakentamisen osin olevan korvaavaa rakentamista samalla rakennuspaikan siirtämisellä sijansa verran

pohjoiseen päin. Vanhalle rakennuspaikalle ei jää enää omaa rantaviivaa tai päärakennusta

Saunarakennuksen myöhemmälle rakentamiselle myönnetään poikkeamislupa eikä sen katsota muodostavan uutta rantarakennuspaikkaa ehdolla, että saunarakennusta ei myöhemmin yritetä lohkoa erilliseksi kiinteistöksi. Emätilan rantarakennuspaikat on jo käytetty, eikä uusia rantarakennuspaikkoja voida myöntää järviolueen kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun vuoksi ilman tarkempi asteista kaavaa. Saunarakennus voitaneen tässä tapauksessa katsoa rakennettavaan päärakennukseen kuuluvaksi talousrakennukseksi.

Rakentaminen ei tule ylittämään Pudasjärven rakennusjärjestyksen loma-asunnon rakennuspaikalle sallittua rakennusoikeutta. Rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus vapaa-ajan kiinteistölle on enintään 180 k-m².

Loma-asunnon sijainti on asemapiirroksessa esitetty keskelle peltoa/niittyä. Rakennuksia ei pääsääntöisesti saa/tule rakentaa avoimelle peltoalueelle. Viranomaislautakunta ehdottaa päärakennuksen ja varastorakennuksen siirtoa hieman ylemmäksi, lähemmäksi metsikön rajaa, tai rakentamisluvan asemapiirroksessa tulee esittää istutus suunnitelma rakennusten maisemoimiseksi avoimella peltoaukealla.

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

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-405- 4 21 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

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu