

VIRANOMA 19.11.2025 § 99
4728/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija

Aika ja peruste Kaupungille 20.10.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Iso-Syötteen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollukan alue, kaavan tontilla 88/4

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: 615-408-85-172, Ollukka 88/4

Rakennustoimenpide Autokatoksen ja varaston rakentaminen. Haetaan poikkeamislupaa rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittämisille.

Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt

Rakennetaan loma-asuntoon kytketty varasto ja autokatos.
Rakennusoikeus ylittyy 6 m² eli 4 %. Rakennus ylittää rakennusalan 2,17 m kiinteistön 85:171 vastaisella rajalla. Liitteenä naapurin suostumus.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Rakenteilla olevan loma-asuntoon rakennetaan laajennuksena autokatos ja varasto.
Poikkeamista haetaan kaavan mukaisen rakennusoikeuden, 150 k-m², ylittämiseksi 6 k-m² eli n. 4%:lla. Kiinteistön rakennusoikeus on jo käytetty kokonaan rakenteilla oleviin loma-asuntoihin, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on tasan 150 k-m².
Lisäksi ylitetään kaavassa esitetyn sitovan rakennusalueen raja noin kahdella metrillä varaston ja katoksen sijoituessa alle kahden metrin etäisyydelle kiinteistön 408- 85-171 rajasta. Laajennus on vähimmillään alle 7 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rakennuksesta, palomääräystenmukaisesti tulisi olla vähintään 8 metriä.
Hakija on saanut naapurikiinteistön omistajilta kirjallisen suostumuksen rakentaa lähemmäksi rajaa. Rakenteet tehdään EI-30 rakentein.

Kunnallistekniikka vesi, sähkö, viemäri

Kaavoitustilanne Iso-Syötteen asemakaavan laajennus ja muutos, Ollukan alue

Rakennettu rakenteilla loma-asunnot 2 kpl, 78 + 78 k-m².

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asemakaavan kaavamääräyksistä poikkeamiseen. Rakennusoikeuden ja sitovan rakennusalan ylittämiseen.

RakL 57 §,
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 vähähiilisyttä. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Naapureiden kuuleminen Hakija on kuullut rajanaapurit. Rajanaapurilta suostumus rakentaa lähemmäksi rajaa.

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttö- ja kaavoitus puoltaa hakemusta seuraavilla perusteluilla ja huomioilla:

Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen (4 %) ja näin ollen se voidaan sallia. Rakentaja on saanut rajanaapurilta (tontti 3) suostumuksen tehdä autokatoksen ja varaston hakemuksen mukaiseen paikkaan. Lisäksi rakentaja huomioi rakentamisessa vaadittavat palomääräykset. Näin ollen maankäytöllä ja kaavoituksella ei ole tähän huomauttamista.

Kadun puoleisella sivulla rakennusalan ylitys on kohtuullinen. Maankäyttö- ja kaavoitus katsoo, ettei ylitys tule suoranaisesti haittaamaan muun muassa katualueen kunnossapitoa, mutta rakentajan / rakennuksen omistajan tulee huomioida erityisesti kadun lumenauraus ja siihen liittyen lumivallien sijainti sekä lumen mahdollinen lisärasitus rakennukselle. Rakentaja / rakennuksen omistaja on itse vastuussa ja ottaa riskin, mikäli katua lähemmäksi rakennettaessa kadunpidolliset toimenpiteet vahingoittavat rakennusta.

Asemapiirroksen mukaan rakentaminen tontilla on tiivistä ja alueen lumitila on rajallinen. Rakentajan / rakennuksen omistajan on hyvä huomioida, että lumelle on tosiasiallisesti varattu riittävästi tilaa tontilla. Lisäksi rakentajan / rakennuksen omistajan tulee selvittää alueella mahdollisesti kulkeva kunnallistekniikka ja eri toimijoiden johdot etenkin rakentamisalueen ulkopuolisella alueella

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.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että rakennusaikaiselle muutokselle autokatokse- varaston sijoittamiselle rakennusalueen ulkopuolelle sekä vähäiselle rakennusoikeuden ylitykselle ei ole estettä, koska rajanaapuri on antanut suostumuksensa rakentaa lähemmäksi rajaa.

Myös maankäytön lausunto on puoltava.

Viranomaislautakunta edellyttää, että kuten maankäytön lausunnossa otetaan asia esille, rakennuttaja tulee varmistaa kiinteistöllä riittävän lumien auraus- ja sijoitustilan, katualuetta ei saa käyttää lumien varastointiin. Lumien sijoitustilat tulee esittää lupahakemuksen asemapiirroksessa.

Rakentamisen luvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä. Rakennusoikeus ylittyy 6 k-m2 verran sekä rakentaminen sijoittuu kaavallisen rakennusalueen ulkopuolelle mm. alle 2 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Naapurikiinteistön omistajilta on saatu suostumus ja hakija rakentaa laajennusosan EI 30 rakentein.

Maankäyttö puoltaa poikkeamisen myöntämistä, kunhan otetaan huomioon mm. riittävä lumien sijoitustilat kiinteistöllä.

Viranomaislautakunta katsoo, että vähäinen rakennusoikeuden ylitys ja rakennusalueen ylittäminen RA-rakennuspaikassa korttelissa 88 tontilla 4 ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Viranomaislautakunta päättää myöntää, että rakennusaikaiselle muutokselle autokatos- varaston sijoittamiselle rakennusalueen ulkopuolelle sekä vähäiselle rakennusoikeuden ylitykselle ei ole estettä, koska rajanaapuri on antanut suostumuksensa rakentaa lähemmäksi rajaa.

Myös maankäytön lausunto on puoltava.

Viranomaislautakunta edellyttää, että kuten maankäytön lausunnossa otetaan asia esille, rakennuttaja tulee varmistaa kiinteistöllä riittävän lumien auraus- ja sijoitustilan, katualuetta ei saa käyttää lumien varastointiin. Lumien sijoitustilat tulee esittää lupahakemuksen asemapiirroksessa.

Rakentamisen luvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä. Rakennusoikeus ylittyy 6 k-m² verran sekä rakentaminen sijoittuu kaavallisen rakennusalueen ulkopuolelle mm. alle 2 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Naapurikiinteistön omistajilta on saatu suostumus ja hakija rakentaa laajennusosan EI 30 rakentein.

Maankäyttö puoltaa poikkeamisen myöntämistä, kunhan otetaan huomioon mm. riittävä lumien sijoitustilat kiinteistöllä.

Viranomaislautakunta katsoo, että vähäinen rakennusoikeuden ylitys ja rakennusalueen ylittäminen RA-rakennuspaikassa korttelissa 88 tontilla 4 ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Jakelu

Merk.

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.