

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 12.12.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Iso-Syötteen asemakaava, kaava-alue 058, Korttelit 1-77, kortteliin 3 sijoittuvan rakennuksen laajentaminen.
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-85-100, Kortteli 3 rakennus 5
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon laajentaminen ottamalla parveke asuinkäyttöön sekä rakentamalla uusi parveke.

Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt

Rakennetaan laajennus, joka käsittää parveketilan muuttamisesta asuintilaksi liittämällä se tuvan jatkeeksi. Rakennusala kasvaa 11 neliömetriä. Rakennuksen vesikatto pysyy muuttumattomana, sekä rakennuksen sivut jäävät honkahirsipinnalle. Rakennuksen pääty (etelä puoli) rakennetaan puurunkoisena, ja julkisivuun asennetaan paneeli, joka värjätään hirren väriin. Rakennukseen rakennettaneen parveke, jonka tuenta tulee alapuolen perusmaasta. Parvekkeelta joka ei ylity rakennusoikeusrajasta rakennetaan poistumistie alakerran terassille (rakennuksesta on rajaan 7m ja parvekkeen leveys korkeintaan 1,5 m).

Poiketaan kaavasta rakennusalan määrästä, joka ylittää rakennuksen osalta 11 neliömetriä. Tilojen päivittäminen tähän päivään.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Poikkeamista haetaan rakennukselle osoitetun rakennusoikeuden ylittämiseksi.
Korttelissa 3, Metsäsyötteentien alapuoliselle osalle on annettu kokonaisrakennusoikeutta 1100 k-m², joka on jaettu 11 rakennuspaikan kesken. Tasajaolla rakennusoikeus olisi tasan 100 k-m², isännöitsijätodistuksesta käy ilmi, että hallintasopimus on kyseisen rakennuksen rakennuspaikalla 95.5 k-m² osuuteen koko kaavassa osoitetusta kerrosalasta.

Laajennettava lomarakennus on rakennusvalvonnan rekisterin mukaan 89 m². Laajennus on n. 11 k-m², jolloin rakennuksen kerrosalaksi tulee n. 100 k-m². Rakennukselle osoitettu kerrosala ylittyy siten 4.5 m² eli 4.5 %.

Metsäsyötteentien alapuoliselle osalle kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ylity. Laajennuksen osuus koko alaosan

rakennusoikeudesta on 1 %. Kaavalliselle alueelle on rakennettu tai myönnetty laajennuslupia koko rakennusvalvonnan rekisterin mukaan 1039 k-m². Hakemuksen mukaisen laajennuksen jälkeen kaavallista rakennusoikeutta on käytetty 1050 k-m², kaavallista kokonaisrakennusoikeutta jää käytettäväksi 50 k-m².

Kunnallistekniikka vesi, sähkö, viemäri

Kaavoitustilanne Iso-Syötteen asemakaava, kaava-alue 058, Korttelit 1-77

Rakennettu loma-asunto 89 k-m²

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan rakennuskohtaisen rakennusoikeuden 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 vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Naapureiden kuuleminen Naapurien kuulemista ei ole suoritettu. Naapurirakennukset sijaitsevat samalla hakijan omistamalla kiinteistöllä.

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 rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittäminen hyväksytään, koska kaavallinen kokonaisrakennusoikeus ei ylitä alueella.

Rakentamisen luvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

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

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Viranomaislautakunta katsoo, että vähäinen rakennuskohtainen rakennusoikeuden ylitys ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kaavallista alueelle myönnettyä rakennusoikeutta jää jäljelle, joten myöskään muiden Metsäsyötteentiellä kyseisellä kaavaosalla sijaitsevien vuokraoikeuksien omistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu