

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 29.12.2025 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Korpisen kylässä, Jaurakkajärven rannalla 615-405-66-0 Järvenpää nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 16.6.2020 molemmat puoliksi
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Korpinen Tila: 615-405-66-0, Järvenpää
Rakennustoimenpide	Uuden lomarakennuksen rakentaminen vanhan loma-asunnon paikalle. Vanha loma-asunto siirretään ja käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	Loma-asunnon rakentaminen Vanhan huonokuntoisen mökin paikalle tehdään uusi ja vanha siirretään ja muutetaan varastokäyttöön. Rakennetaan kaavoittamattomalle ranta-alueelle.
Rakennustarkastajan selvitys	Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa n. 61 k-m² loma-asunnon rakentamiselle vanhan lomarakennuksen tilalle. Vanhan lomarakennuksen kerrosala on n. 58 k-m². Vanha lomarakennus siirretään ja käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi. Uudisrakennus rakennetaan purettavan rakennuksen paikalle n. 40 metri etäisyydelle Jaurakkajärven keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakenteilla olevaan saunarakennukseen jää etäisyyttä kantavista rakenteista n. 8 m. Kiinteistön pinta-ala on n. 62300 m². Kiinteistöllä on rakennettuna tällä hetkellä n.100 k-m². Purettava, talousrakennukseksi siirrettävä loma-asunto 58 k-m², rakenteilla oleva saunarakennus 19 k-m² ja talousrakennuksia, joista ei tietoa rakennusvalvonnan tai verottajan rekistereissä, ilmakuva-arvioituna n. 25 k-m² verran. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on loma-asuntokiinteistöllä 180 k-m² eikä rakentaminen tule ylittämään sallittua rakennusoikeutta.
Kunnallistekniikka	sähkö
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Rakennettu	Lomarakennus 58 k-m ² , siirretään, käyttötarkoitus muuttuu

Sauna, 19 k-m², rakenteilla, lupa 20-193-R
Taloussrakennuksia, n. 25 k-m², ei rekisteritietoja

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 ja siirretään 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 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.

Johtavan rakennustarkstajan esitys

Viranomaislautakunta päättää, että korvaava uudisrakentaminen on mahdollinen RakL 57§ mukaisesti. Rakennus sijoitetaan olemassa olevan, siirrettävän lomarakennuksen paikalle.

Rakentamisluvat uudisrakentamiselle sekä vanhan loma-asunnon purkamiselle ja siirrolle on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

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

Rakentamislupahakemuksen tulee liittää selvitys kiinteistön kaikista rakennuksista ja rakennelmista; pinta-ala, varusteet, rakennusajankohta ja käyttötarkoitus tai liittää selvitys asemapiirrokseen.

Rakentamisluvissa 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 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 tapauksessa poikkeamista haetaan uuden lomarakennuksen rakentamiselle, n. 61 k-m², sekä vanhan lomarakennuksen siirrolle ja käyttötarkoituksen muutokselle talousrakennukseksi. Uusi lomarakennus rakennetaan vanhan loma-asunnon tilalle.

Rakentaminen ei tule ylittämään Pudasjärven rakennusjärjestyksen lomarakennuspaikalle sallittua rakennusoikeutta haja-asutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 62300 m² ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus vapaa-ajan kiinteistölle on enintään 180 k-m².

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

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

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-405- 66-0 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

Merk.

Kaupunginhallituksen edusta Marko Koivula poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.