

VIRANOMA 16.03.2026
292/10.03.00.02/2026

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	[REDACTED]
Aika ja peruste	Kaupungille 28.01.2026 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pikku-Syötteen rakennuskaavan, lakialue, alueella korttelissa 35 tontille 1
Omistus	[REDACTED]
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-83-30, Pikku-Syöte 35/1
Rakennustoimenpide	Loma-asunnon ja varasto-jätekatoksen rakentaminen. Haetaan poikkeamislupaa kaavallisen rakennusoikeuden ylittämiseksi, kerroslukumäärälle sekä rakentamistapaohjeiden määräyksistä mm. julkisivumateriaalista ja kattokaltevuudesta

Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt

Tiivistelmä; perustelut luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa. Aluksi kriteereitä ja syitä, jolla kyseinen tontti valikoitui rakennuspaikaksi; Rauhallinen sijainti, esteetön näköala, rakentamamaton kortteli, tien ylärinteen puolella, mahdollisimman vähän muokkausta ja puiden kaatoa, riittävät tilat, kohtuulliset rakentamisen kustannukset

Syitä kyseiselle rakennuksen mallille ja kerrosalalle. Rakennus kattaa tontista pienemmän osan kuin yksikerroksinen, vältetään ”turhia” lämmitettäviä kuutioita, saavutetaan sirompi rakennus ja paremmin maisemaan sopiva. Ja samalla kaava-alueella, eri korttelissa on samankaltainen ratkaisu.

Rakennusoikeus koko kiinteistölle 120 k-m². Rakennusoikeuden ylitys kerroksissa n. 5 k-m², kellarikerroksesta ei tule rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa. Hakemuksen liitteenä rakennusoikeuslaskelma havainnekuvin. varasto-jätekatos rakennetaan katoksen periaatteita noudattaen, seinäpinta-alasta yli 30 % avointa.

Rakennus on sijoitettu tontille mahdollisimman ylös (pohjoiseen) ja olemassa olevan puuston ”kainaloon” jotta se häiritsisi yläpuolella olevia naapureita mahdollisimman vähän.

Kerrosluku I1/2 sijaan II:

Toivottu toiminnallisuus toteutuu parhaiten tällä ratkaisulla koska oleskelutilat, joissa vietetään pääosa ajasta, voidaan sijoittaa kokonaisuudessaan yläkerrokseen, josta aukeaa hienoin näköala. Rakennuksen ”jalanjälki” pienellä tontilla on yli 30% pienempi tällä ratkaisulla. Tällä ratkaisulla toteutuu volyymiltaan pienempi rakennusmassa. Tällä ratkaisulla vältetään turhia lämmitettäviä kuutioita, Tällä ratkaisulla saavutetaan sirompi, paremmin maisemaan sopiva ja vähemmän naapureihin vaikuttava rakennus.

Samalle rakennuskaava-alueelle tontille Pikku-Syöte 30-1 on hyväksytty ratkaisu samalla periaatteella. Lupatunnus 2015/103 (myönnetty 17.6.2015) ja poikkeamispäätös 22.4.2015 §31 (annettu 5.5.2015) Kellarin rakentamisen mahdollisuus Pikku-Syöteen rakennuskaava-alueelle varmistettiin rakennusvalvonnasta kirjallisesti ennen tontin ostoa. Rakennuksen korkeusasema on suunniteltu tien tasoon nähden siten, ettei jouduta tekemään tarpeettomia leikkauksia tai pengerryksiä.

Määritelmä kellarista täyttyy koska 53% kerroksen tilavuudesta on maan alla. Kellariin sijoitetut toiminnot eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia asuintiloja vaan asumista palvelevia aputiloja kuten varasto, tekninen tila, kodinhoitohuone sekä saunaosasto (top-ten käytäntö). Varsinaiset asuintilat sekä myös wc ja suihku sijaitsevat asuinkerroksissa.

Julkisivumateriaalit ja -väri:

Julkisivuverhous on höylähirren sijaan käsittelemätöntä harmaantuvaa tai luonnonväriin käsiteltyä vaakapanelointia.

Runkomateriaali on hirren sijaan CLT:tä. Massiivipuuna toteuttaa kaavan henkeä yksiaiineisesta massiivisesta seinä rakenteesta.

Kattomuoto on kaavan sallima pulpettikatto mutta loivempi. Loivempi kattokulma pitää rakennuksen profiilin matalampana. Lähellä on sallittu myös muita kaavamääräyksiä loivemmalla kattokaltevuudella rakennettuja rakennuksia.

Katemateriaali on huopakate ilman kolmiorimoja. Rakennuksen tyyliin ja kattokaltevuuteen ei kolmiorima ole soveltuva.

Rakennus on korttelin ensimmäinen. Mahdollisuudet kaavan mukaiseen rakentamiseen yhteneväisestä korttelista säilyy ja samantyyppinen rakennus sopinee myös muille korttelin toteille.

Perusteluita täydentävät kuvaliitteet.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Hakija esittää rakennettavaksi kahta täyskorkeaa kerrosta ja kellarikerroksen käsittävän rakennuksen sekä varasto-jätekatoksen rakentamista. Rakentaminen ylittää hieman kiinteistölle sallitun rakennusoikeuden.

Kaavassa on kaavamerkintä I ½ ja halutaan rakentaa II +k. Hakija perustelee hakemusta ja suunnitelmia mm. esteettisyyteen, maaston ja luonnon säilyttämiseen sekä mm. kortteliin 30/1 myönnettyyn poikkeamislupaa.

Tässä korttelissa 30 on kaavamerkintä 2/3 I ½. Tämä merkintä sallii rakennettavaksi kellarikerrokseen 2/3 pääkerroksen tiloista ja enintään 50% toiseen ns. parvikerrokseen. Poikkeamisluvalla on tuolle kiinteistölle myönnetty oikeus rakentaa kahteen täyskorkeaan kerrokseen kellarikerroksen lisäksi. Kyseinen kaavamerkintä sallii jo lähtökotaisesti kolmeen eri kerrostasoon rakentamisen tietyin reunaehdoin. Huomiona, että korttelissa 30, kaavallinen rakennusoikeus on myös suurempi, 200 k-m².

Hakemuksen kohteena olevassa korttelissa kaava ei suoraan salli kolmeen kerrostasoon rakentamista. Kaavan mukaisesti on sallittu rakentaa kahteen kerrostasoon siten, että toisessa kerroksessa voi olla enintään 50% kerrosalaan laskettavaa tilaa ja muu tila tulee olla pääkerroksessa.

Hakijalle on ennen kiinteistön ostoa näytetty vihreää valoa kellarin rakentamiselle, mikä on jyrkissä rinteissä hyvä ratkaisu, jolla vältetään mm. turhia pengerryksiä.

Hakija on saanut kellarikerroksesta sijoitettua yli 53 % maan alle, jolloin täyttää kellarin määrittymisen. Lisäksi kellarissa ei ole rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarin tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen, mutta tilat lasketaan kokonaisalaan ja tilavuuteen. Kaavassa on annettu rakennusoikeutta korttelille 36 360 k-m², joka jaetaan tasan kolmelle tontille, jolloin yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 120 k-m². Hakijan esittämillä suunnitelmilla I ja II kerroksesta tulee rakennusoikeuden ylitystä n. 5 k-m², jolloin käytettävä rakennusoikeudellinen kerrosala on 125 k-m². Kellarista ei esitettyjen suunnitelmien ja kerrosalalaskelmien mukaan tule kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Talousrakennus, jonka pohjanala on n. 12 m² toteutetaan katostyyppisesti avonaisena tai osin verkkoseinäisenä, jolloin siitä ei myöskään muodostu kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Rakennuksien yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on siten 125 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy 5 k-m² eli 4.2 %. Hakija esittää, että höylähirren sijasta julkisivumateriaali on vaakalauta. Rakentamistapaohjeissa on määriteltä julkisivu materiaaliksi kyseisessä korttelissa höylähirsi. Lisäksi sanotaan, että korttelin rakennusten tulee olla yhteneväiset materiaaleiltaan. Kyseinen rakennus määrittelee koko korttelin tulevaa rakentamista, niin väreiltään, materiaaleiltaan kuin kattomuodoltaan, ollessaan ensimmäinen kortteliin rakennettava rakennus. Vaakaverhous ei estä muilla tonteilla rakennusmateriaalina rakentamistapaohjeiden mukaisesti höylähirren käyttöä ja alue ja kortteli pysynee kokonaisuudessaan yhtenäisempänä.

Kunnallistekniikka

vesi, sähkö, viemäri

Kaavoitustilanne

Pikku-Syötteen rakennuskaavan muutos ja laajennus, lakialue

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asemakaavassa annetun rakennusoikeuden ylittämiseen, kerroslukumäärästä poikkeamiseen sekä rakennustapaohjeista poikkeamiseen mm. julkisivumateriaalin ja kattokaltevuuden osalta

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 Metsähallitus naapurina on antanut huomautuksen kuulemisen yhteydessä.

Metsähallitus muistuttaa, että kaavaa ja sen määräyksiä noudatettaisiin kaikilta osin. Rakennusoikeuden ylittämistä ei Metsähallituksen puolesta hyväksytä. Jätekatos on sijoitettu 1m päähän rajasta, joten tämä on siirrettävä väh. 2m päähän rajasta. Asemapiirrokseseen on lisätty teksti, että alueen ulkopuolella tehdään kunnostustoimia. Tähän täytyy olla maanomistajan suostumus. Mikäli lähivirkistysalueelta ollaan poistamassa puita, niin tästä täytyy olla yhteydessä Metsähallituksen Metsätalous Oy:n henkilöstöön. Esitetty rakentaminen ei myöskään saa haitata yläpuolella olevan kiinteistön näkymää (614-408-83-16)

Todettakoon, että lausunto on tehty ensimmäisten suunnitelmien mukaan. Suunnitelmat on muutettu ja hakija on keskustellut muutoksista Metsähallituksen edustajan kanssa ja hakemuksen liitteinä on hakijan vastine huomautukseen.

Hakijan vastine

Pääkohdat vastineesta:

- Suunnitelmaa on päivitetty huomautuksen jälkeen. Jäljellä olevat poikkeamiset ovat vastaavan laisia ja suuruisia kuin muillekin samalle kaava-alueelle myönnetyt poikkeamiset.
- Huomautus jätekatokset sijainnista on annettu tienhoidollisista syistä. Mittausten perusteella tontin raja sijaitsee n.3 m etäisyydellä tien reunasta, joten katos itsessään tulee sijaitsemaan neljän metrin etäisyydellä tiestä. Väliin jää runsaasti tilaa auralumille.
- Teksti asemapiirroksesta alueen ulkopuolisista töistä on poistettu.
- Esitetty rakentaminen ei haittaa yläpuolella olevan kiinteistön näkymää. Liitetty havainnekuva; alueleikkaus

Vastine luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Lausunnot

Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttö päällikkö puoltaa poikkeamisen myöntämistä nykyisillä suunnitelmilla. Rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen, kahteen täyskorkeaan kerrokseen rakentaminen tai julkisivulliset poikkeamiset, eivät haittaa kaavan toteutumista merkittävästi tai haittaa loppu korttelin rakentumista kaavan ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

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

Viranomaislautakuntaa päättää myöntää poikkeamisen kaavamääräyksistä, rakennusoikeuden vähäisestä ylittamisestä ja rakentamistapaohjeista RakL:n 57 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava kahden (2) vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa.

Maankäyttöpäällikön lausunto on puoltava.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuttajan tulee varmistaa että kiinteistöllä on riittävästi lumien auraus- ja sijoitustilaa, katualuetta ei saa käyttää lumien varastointiin.

Rakentamisen luvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä.

Rakennusoikeus ylittyy n. 5 k-m².

Rakennetaan kaksi täyskorkeaa kerrosta sekä kellari kaavamerkinnän ollessa I ½. Kaava-alueelle on jo myönnetty aikaisemmin poikkeamislupa korttelissa 30 vastaavalle kerrosluku muutokselle rakentaa kaksi täyskorkeaa kerrosta. Lisäksi kolmeen tason rakentamisessa ei kellarikerrokseen ole sijoitettu kerrosalaan laskettavia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Höylähirren sijasta julkisivumateriaali on vaakalauta.

Rakentamistapaohjeissa on määriteltä julkisivu materiaaliksi kyseisessä korttelissa höylähirsi, korttelin rakennusten tulee olla yhteneväiset materiaaleiltaan. Kyseinen rakennus määrittelee koko korttelin tulevaa rakentamista, niin väreiltään, materiaaleiltaan kuin kattomuodoltaan, ollessaan ensimmäinen kortteliin rakennettava rakennus.

Vaakaverhouslaudan käyttäminen ei saa estää muilla tonteilla rakennusmateriaalina rakentamistapaohjeiden mukaisesti höylähirren käyttöä, kortteli pysynee kokonaisuudessaan yhtenäisenä vaakamallista johtuen.

Kattokaltevuusmuutoksia on sallittu alueella jo aikaisemminkin.

Maankäyttö puoltaa poikkeamisen myöntämistä lausunnossa ollein ehdoin ja perustein.

Hakija on vastineessaan riittävästi selventänyt ja ottanut kantaa naapurin huomautuksessa esitettyihin kohtiin.

Viranomaislautakunta katsoo, asemakaavamerkinnöistä ja rakentamistapaohjeista poikkeaminen ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennusalueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muita suojelukohteita.

Rakentaminen on esitetty ja tulee toteuttaa niin, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa yläpuolen kiinteistöille avautuvaan maisemaan.

Päätös

Jakelu