

Poikkeamishakemus /615-410-20-7

VIRANOMA 13.05.2026
516/10.03.00.02/2026

Valmistelija Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija [REDACTED]

Aika ja peruste Kaupungille 10.03.2026 jätetyllä hakemuksella RL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Puhoksen kylässä, Puhosjärven rannalla 615-410-20-7 Matala nimisellä tilalla.

Omistus Lainhuuto 7.10.2025
molemmat puoliksi

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Puhos
Tila: 615-410-20-7, Matala

Rakennustoimenpide Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumisen asuinrakennukseksi rakennuspaikan sijaitessa rantayleiskaavan RA kaava-alueella.
Haetaan poikkeamista Puhosjärven rantayleiskaavan kaavamerkinnästä muuttaa olemassa oleva loma-asunto, 50 k-m², pysyväksi asuinrakennukseksi.

Hakijan perustelut ja erityiset syyt

Haemme omistamamme kiinteistön 615-410-20-7 "Matala" käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan rakennuksesta pysyväksi asuinrakennukseksi.

Matala oli 40 vuotta setäni pysyvä asunto ja hän on maksanut siitä sen mukaista kiinteistöveroä. Muutimme kesällä 2025 Ruotsista takaisin Suomeen ja kyseiseen taloon, mutta virallisesti kiinteistö on rekistereissä vapaa-ajan asuntona. Meillä ei tällä hetkellä ole siis pysyvää osoitetta, emmekä voi saada esim. suomalaisia puhelinnumeroita. Olemme remontoineet taloa viime kesänä ja olemme asennuttaneet siihen mm. ilmalämpöpumpun. Olemme myös korvanneet vanhan käymälän kompostikäymälällä. Talossa on oma kaivo, mutta ei juoksevaa vettä. Jätevesiä syntyy näin ollen vain vähäisiä määriä, ja niille on olemassa oleva sakokaivo.

Emme ole siis toistaiseksi rakentamassa, vaan haemme käyttötarkoituksen muutosta olemassa olevalle rakennukselle. Kiinteistö on siis ollut pysyvästi asuttuna neljäkymmentä vuotta ja reilun vuoden tyhjillään ylläpitolämmöllä ennen meitä. Uskoaksemme syrjäkylillä jokainen asuttu talo on tärkeä. Olemme työkäisiä paluumuuttajia, joten muuttomme vaikutus Puhoskylälle itselleen ja Pudasjärvelle on positiivinen. [REDACTED] puolelta olemme täkäläistä sukua ja maanomistajia, ja Matalan uusi isäntä on otettu vastaan hyvin kyläyhteisössä. Kunnallistekniikka vesi, sähkö, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä

Johtavan rakennustarkastajan selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka sijaitsee Puhosjärven rantayleiskaavan RA-rakennuspaikalla. RA-"korttelissa" on kaksi rakennuspaikkaa, molemmat on rakennettu.

Lähellä rakennuspaikkaa sijaitsee AP- ja AM- kaavallisia alueita eli pientalovaltainen asuntoalue ja maatilojen talouskeskusten alue. Joten rakennuspaikan lähellä on pysyvää asutusta, joka puoltaa hakemusta. Lomarakennus sijaitsee lähempänä rantaa kuin kaavamääräyksissä sallitaan. Rakennus on rannasta alle 20 m:n etäisyydellä, kun kaavamääräyksissä minimi etäisyydeksi annetaan 25 m keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennus on rakennettu ennen kaavan laatimista.

Kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, kaavassa merkintä pv-1. Rakennusten jätevesiä ei saa johtaa ja imeyttää maahan.

Rakennus ei tällä hetkellä täytä rakennusajankohdan tai rakentamislain asuinrakennukselle asetettuja minimivaatimuksia. Tällaisia puutteita ovat mm. huonekorkeus, vesipisteen puuttuminen, rakennuksen esteettömyys, rakennuksen rakenteiden u-arvot, jne.

Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi kaksi talousrakennusta.

RA-rakennuspaikan pinta-ala on n. 2340 m². Rakennuspaikka ei täytä kaavan AP-rakennuspaikan tontin pinta-ala vaatimusta joka 3500 m². Kiinteistölle johtavan tien varressa, Lahdenperäntie, sijaitsee pysyvää asutusta ja tie pidetään ympärivuotisesti avoinna.

Kaavoitustilanne Puhosjärven rantayleiskaava

Kunnallistekniikka kaivo, viemäri, sähkö

Rakennettu loma-asunto n. 50 m²
liiteri n. 10 m²,
Varastoliiteri n. 18 m²

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyväksi asuinrakennukseksi rantayleiskaavan RA-kiinteistöllä sekä RA- rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta vastaamaan kaavallisesti läheisiä AP-alueita.

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. Poikkeamislupaa 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 tarkoitettusta luvasta.

Naapureiden kuuleminen Rajanaapurien kuuleminen on suoritettu

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Poikkeamista hakeva kiinteistö sijaitsee Puhosjärven rannalla, jossa on voimassa Puhosjärven rantayleiskaava. Kaavassa kiinteistö on RA merkinnän alueella eli loma-asuntoalueella.

Poikkeamista hakevan kiinteistön rajanaapurina on loma-asunto (615-410-20-5) ja toisella puolella vakituinen asunto (6145-410-20-8). Muuten poikkeamista hakevan kiinteistön lähialueella Lahdenperäntien varressa on vaihtelevasti loma-asuntoja ja vakituisia asuntoja.

Poikkeamista hakevan kiinteistön RA-alueelle sijoittuva pinta-ala on noin 2 339 m². Kiinteistö sijaitsee PV-1 merkinnän alueella eli tärkeällä pohjavesialueella.

Kiinteistön sijainnin puolesta poikkeamista hakeva kiinteistö sopii vakituseksi asuinpaikaksi (kiinteistö on yleisen tien varrella ja sen varrella ja välittömässä läheisyydessä on muitakin vakituisia asuinpaikkoja). Ottaen huomioon poikkeamista hakevan kiinteistön ympärillä olevat merkinnät, mikäli poikkeamista hakeva RA tontti muutetaan vakituisen asunnon tontiksi, sovellettava merkintä on AP, eli pientalovaltainen asuinalue. Tällöin rakennuspaikan pinta-ala on oltava kooltaan vähintään 3 500 m². Poikkeamista hakevan tontin pinta-ala on noin 2 339 m². Näin ollen tontin vähimmäispinta-alan vaatimus ei täyty ja tästä on poikettava. Ottaen huomioon, että kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, kaavamääräyksen vaatimasta tontin vähimmäispinta-alasta voidaan poiketa, kunhan huomioidaan seuraavaa: Poikkeamista hakeva kiinteistö sijaitsee kaavan mukaan pohjavesialueella ja tontin pinta-ala ei täytä 3 500 m² vaatimusta. Näin ollen maankäyttö- ja kaavoitus katsoo, että jotta käyttötarkoitus voidaan muuttaa loma-asunnosta vakituseksi asunnoksi, tulee jätevesien käsittely suorittaa umpisäiliöllä.

Lisäksi tontin pinta-ala ei täytä kaavan mukaista pinta-alaa ja näin ollen rakennusoikeus ei voi olla AP-merkinnän mukainen eli 300 k-m².

Maankäyttö- ja kaavoitus ehdottaa, että johtuen tontin pienemmästä koosta rakennusoikeuden määränä käytettäisiin Pudasjärven kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohdan 17.1 tehokkuutta, joka on 10 % tontin pinta-alasta.

Näin ollen tontilla on rakennusoikeutta 240 k-m².

Muuten sovelletaan kaavan määräyksiä. Edellä mainituilla perusteluilla ja ehdoilla maankäyttö- ja kaavoitus puoltaa poikkeamista.

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

Viranomaislautakunta päättää, että RA- rakennuspaikan käyttötarkoitus voidaan kaavallisesti rinnastaa poikkeamispäätöksen jälkeen AP-

kiinteistöksi ja siten rakennuspaikalle voidaan myöntää rakentamislupa käyttötarkoituksen muutoksella pysyväälle asuinrakennukselle.

Rakentamisen luvat on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Lisäksi viranomaislautakunta edellyttää, että rakentamisluvan yhteydessä tulee toimittaa selvitys rakennuksen energiatehokkuudesta ja lämpöhäviöiden tasauslaskelma sekä esittää lupakuivissa korjaukset ja muutokset, joilla rakennus saadaan täyttämään minimi vaatimukset asuinrakennukselle mm. energiatalouden parantamisen lisäeristykset, ilmanvaihto, juokseva vesi, esteettömyys, jne.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuksen jätevedet käsitellään ranta-alueita koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti.

Lähtökohtaisesti jäteveden on johdettava umpisäiliöön.

Rakentamislupahakemuksessa tulee olla selvitys jätevesijärjestelmästä ja soveltuvuudesta kyseiselle pohjavesialueelle.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista rantayleiskaavan määräyksistä muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyväksi asuinrakennukseksi kaavan RA-alueelle.

Kiinteistön lähellä sijaitsee sekä AP että AM-alueita, joten käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asuinrakennukseksi ei aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Vaikka rakennuspaikan pinta-ala ei täytä AP-alueen vähimmäispinta-ala vaadetta, voidaan siitä myöntää poikkeaminen kuten myös rakennuksen etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun otetaan huomioon, että kyseessä on olemassa oleva rakennus ja rakennuspaikka. Maankäyttöpäällikkö lausunnossaan myös puoltaa poikkeamista näistä kaavamääräyksistä.

Kiinteistön pinta-ala on 21230 m², josta RA-rakennuspaikan osuus on n. 2300 m². Rakennuspaikan pinta-ala ei täytä AP-paikan vähimmäisvaatimusta, joten rakennusoikeuteen sovelletaan rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, jolloin rakennusoikeutta on käytettävissä n. 234 m². Rakennusoikeutta on käytetty n. 78 k-m².

Jätevesijärjestelmästä ei ole tarkempaa tietoa kuin maininta sakokaivosta. Jätevesijärjestelmä tulee saattaa ranta- ja pohjavesialueiden vaatimusten mukaiseksi joko asentamalla umpisäiliö tai järjestelmän puhdistamat vedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin hakemuksen sekä maankäyttöpäällikön lausuntoon perustuen RA-kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen AP-kiinteistöksi ja loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asuinrakennukseksi kyseisellä rakennuspaikalla ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päätös

Jakelu