Poikkeamishakemus / 615-409-4-281

VIRANOMA 13.10.2026 § 61
1015/10.03.00.02/2026

Valmistelija	Va. johtava rakennustarkastaja, Teijo Kettunen, 0400384691
Hakija	[redacted]
Aika ja peruste	Kaupungille 14.9.2026 saapuneella hakemuksella Rakl 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kurenalan kylässä yleiskaavan alueella 615-409-4-281 KORPELA nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 21.11.1986 1/1 Timo Antero Roininen
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Kurenala Tila: 615-409-4-281, KORPELA
Rakennustoimenpide	Haetaan poikkeamista asuinrakennuksen laajentamiselle ja rakennusoikeuden ylittämiselle, koska osa luvanvaraisesta rakentamisesta on jo tehty vuosien aikana ja nyt halutaan kaikki rakennettu massa saada lainmukaiseksi. Rakentamisen massa luvallisena tällä kiinteistöllä on Pudasjärven rakennusjärjestyksen vastaista.
Hakijan selvitykset ja syyt	Haetaan poikkeamista Kurenalan yleiskaavassa olevalle vanhalle rakennuspaikalle tulevaa laajennusta varten. Kiinteistöllä on kaksi asuinrakennusta joista toista laajennetaan. Laajennuksen yhteydessä myös halutaan hakea lupaa sellaisille aikaisemmin laajennetuille tiloille, joille ei aiemmin ole haettu lupaa. Näitä tiloja on katettu kuisti ja aikaisemmin tehty laajennus, johon on rakennettu käyttöullakko. Hakemuksessa on nyt mukana kaikki sellaiset tilat sekä laajennus, joita ei ole merkitty kiinteistöveron piiriin. Poiketaan Pudasjärven voimassa olevan rakennusjärjestyksen rakennusoikeudesta yleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joka on 10 % kiinteistön pinta-alasta. Nyt rakennusoikeus on 590 K-m2. Halutaan lisää rakennusoikeutta kaikkiaan 104 K-m2. Ylitys tarkoittaisi, että tehokkuusluku e tällä kiinteistöllä olisi laajennuksen jälkeen 0,117. Naapurissa Nivankankaalla kiinteistöjen keskimääräinen tehokkuusluku e = 0,2. Kiinteistöllä olisi rakennusoikeus laajennuksen jälkeen vielä huomattavasti pienempi. Kiinteistö rajoittuu juuri Nivankankaaseen. Kiinteistöllä on vanhaa rakennuskantaa ja tallit vievät paljon rakennusoikeutta. Vanhimmassa asuinrakennuksessa, joka on paikallisesti arvokas kohde ei asuta vaan toimii lähinnä varastona. Kunnan maankäyttöpäällikön ja rakennustarkastajan kanssa käydyissä keskustelussa on todettu, että hanke on yleiskaavan mukainen pääosin, ja rakentaminen sijoittuu alueelle, jossa on jo ennestään vanhaa rakennuskantaa, rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevaan massaan, eikä muuta alueen fyysistä luonnetta. Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen rakentamislain 57 § tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei; 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.
Mielestämme nämä kaikki ehdot täyttyvät edelleen laajennuksen jälkeen ja voidaan saattaa kaikki tilat kiinteistöveron piiriin. Kaupunki on maaliskuussa 2014 myöntänyt Kurenalan suunnittelutarvealueelle tehokkuuden 0,37 ja sitten, samalle alueelle joulukuussa 2017 tehokkuuden 0,4. Yhdenvertaisuuden vuoksi tehokkuus 0, 117 on pieni ylitys.

Kunnallistekniikka Vesijohto ja sähkö

va. johtava rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Suunnittelutarvealue: Yleiskaava-alue on MRL:n 16§: 3. momentin mukaista suunnittelutarvealuetta.
Kaavamääräykset Kurenalan yleiskaavassa AO-1 alueelle toteavat seuraavaa:
Taajaman ulkopuoliset asuinalueet ja kylämäisen asutuksen alueet. Alueilla sallitaan olevien pihapiirien yhteyteen toteutettava ja olevaa asutusta täydentävää lisä- ja täydentämisrakentaminen sekä maatalousrakentaminen.
Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää MRL 137 §:n mukaista rakennusluvan erityisten edellytysten harkintaa.
Uudisrakennukset on sijoitettava huolellisesti maisemaan olemassa oleva rakennuskanta huomioiden.
Paikallisesti arvokas kohde sr-41: Korpela, Kellokankaantie 21, vanha asuinrakennus, jossa ei asuta.
Ensimmäinen lupa kyseiselle rakennukselle on saatu 29.10.1981 numerolla A280/81. Lupa kolmannelle asuinrakennukselle on saatu numerolla 294/85. Tällöin on kiinteistölle myönnetty kolmas asuinrakennus.
Luvalla 14-0168-T on myönnetty rakennuksen vesikaton muutos, jolloin on syntynyt käyttöullakko. Alue kuuluu Kurenalan yleiskaavaan, joka tuli voimaan 30.4.2019.
Tässä nyt poiketaan Pudasjärven voimassa olevan rakennusjärjestyksessä osoitetusta rakennusoikeudesta. Yleiskaava sallii kuitenkin täydennysrakentamisen ja vuonna 1985 on jo alueelle myönnetty kolmas asuinrakennuspaikka. Nyt täydennetään vuonna 1981 rakennetun ja myöhemmin laajennetun asuinrakennuksen luvattomien osien saattamista lailliseksi. Luvalla haetaan käyttöullakon ottamista asuinkäyttöön ja pientä laajentamista. Ulkoisesti muutos lähinnä näkyy rakennuksen jatkamisella noin viidellä metrillä. Tilat käsittävä lähinnä pesu ja kodinhoitotiloja ja yläkerrassa yhtä makuuhuonetta. Aikaisempi luvaton rakentaminen ei ole peruste ylimääräisen kerrosalan rakentamiselle. Kun nyt harkitaan hankkeen kokonaisuutta ja mitä siitä seuraa kyseisellä kiinteistöllä voidaan ottaa huomioon seuraavat seikat.

1. Myös kiinteistöllä olevat tallirakennukset vievät sitä käytettävää kerrosalaa.
2. Poiketaan kerrosalasta, joka on 10 % kiinteistön pinta-alasta.
3. Halutaan lisää rakennusoikeutta kaikkiaan 104 K-m2.
4. Kiinteistön tehokkuusluku e olisi laajennuksen jälkeen 0,117.
5. Naapurissa Nivankankaalla kiinteistöjen keskimääräinen tehokkuusluku e = 0,2.

Kaavoitustilanne Kurenalan yleiskaava

Kunnallistekniikka	kaivo, viemäri, sähkö
Rakennettu	Verstas 130 m2 Autotalli 130 m2 Omakotitalo 1. 235 m2 Omakotitalo 2. 45 m2 Omakotitalo 3. 70,5 m2

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen laajentamiselle Kurenalan yleiskaavan alueella (suunnittelutarvealue), jolle on merkitty yleiskaavassa AO-1 merkintä. Pudasjärven rakennusjärjestys sallii kaikkiaan kiinteistölle 10 % kerrosalaa rakennuspaikan pinta-alasta ja haettu kerrosalan lisäys on rakennusjärjestyksen vastainen.

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.

Naapureiden kuuleminen	Rajanaapurit on kuultu
Lausunnot	Maankäyttöpäällikön 2.10.2026 antama lausunto on puoltava lausunnossa mainituin ehdoin ja huomioin. Maankäyttöpäällikön 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

va. johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan 615-409-4-281 kiinteistölle rakentaa 104 m2 lisää kerrosalaa asuinrakennuksen laajennukseen Pudasjärven rakennusjärjestyksen kohdan 17.5 vastaisesti.

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

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuspaikan jätevedet käsitellään rakennusjärjestyksen määräysten ja vaatimusten mukaisesti. Sekä edellyttää että maankäyttöpäällikön lausuntoa noudatetaan.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut lupaa asuinrakennuksen laajentamiselle Koivukujan päässä, jossa on voimassa Kurenalan yleiskaava.

Rakennuspaikalle ei tarvita uutta liittymää koska kulku tapahtuu vanhan Koivukujan kautta.

Laajennus sijoittuu vanhan asuinrakennuksen yhteyteen.

Rakennusoikeus on nyt täysin käytetty ja vain purkamalla vanhaa rakennusmassaa voi jatkossa saada rakentamisluvan.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin asuinrakennuksen laajentaminen kyseiselle rakennuspaikalle ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella eikä kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistolain nojalla suojeltuja kohteita.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merk. Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.

Jakelu