Poikkeamishakemus / 615-411-6-110

VIRANOMA 13.10.2026 § 62
1016/10.03.00.02/2026

Valmistelija	Va. johtava rakennustarkastaja, Teijo Kettunen, 0400384691
Hakija	[redacted]
Aika ja peruste	Kaupungille 9.9.2026 saapuneella hakemuksella Rakl 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Rytingin kylässä, Rytinkijärven rannalla 615-411-6-110 HIETARANTA nimisellä tilalla.
Omistus	Lainhuuto 1.9.2023 [redacted]
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Sarajärvi Tila: 615-411-6-110, HIETARANTA
Rakennustoimenpide	Haetaan poikkeamista loma-asunnon rakentamiselle kaavan vastaisena

Hakijan selvitykset ja syyt

Haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi voimassa olevan Pudasjärven kaupungin Livojokivarren rantayleiskaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle sekä kaavan salliman enimmäiskerrosalan ylittämiseksi. Kyseessä on poikkeaminen alueidenkäyttölain 171 §:n mukaisesti kaavan osoittamasta rakennuspaikasta kiinteistön sisällä sekä rakennusoikeuden määrästä.

PERUSTELUT POIKKEAMISELLE (Alueidenkäyttölaki 171 §)

Alueidenkäyttölain 171 §:n mukaisina erityisinä syinä rakennuspaikan siirtämiselle kaavan osoittaman alueen ulkopuolelle sekä rakennusoikeuden vähäiselle ylittämiselle esitetään seuraavat tekijät:

1) Tulvavaara ja maasto-olosuhteet:

Kaavan osoittama alkuperäinen rakennuspaikka sijaitsee alavalla maastonosalla, joka on alttiina säännölliselle tulvinnalle. Poikkeamisluvassa kuvattu rakennuspaikka sijoittuu maastollisesti korkeammalle tulva-vaara alueesta.

2) Sähkölinjan aiheuttama turvallisuusriski ja rajoite:

Kaavaan merkitty alkuperäinen rakennusala sijaitsee sähköjohdon alla / välittömässä läheisyydessä. Rakentaminen sähkölinjan alle tai sen suoja-alueelle on turvallisuusmääräysten ja verkkoyhtiön ohjeistusten vuoksi mahdotonta tai aiheuttaa huomattavan turvallisuusriskin. Poikkeamisluvassa kuvattu rakennuspaikka sijaitsee sähkölinjan suoja-alueen ulkopuolella ja varmistaa sähköverkon häiriöttömän ylläpidon.

3) Pohjaolosuhteet ja rakentamisen taloudellisuus:

Teetetyn maaperätutkimuksen perusteella uuden rakennuspaikan maaperäolosuhteet ovat paremmat ja maaperä on kantavaa. Alkuperäinen rakennuspaikka vaatisi maaperän laadun vuoksi massanvaihtoja. Siirtämällä rakennuspaikka uuteen sijaintiin vältetään raskaat ympäristön kuormittavat maamassojen siirrot, hyödynnetään tontin luonnollista kantavuutta ja saavutetaan teknisesti sekä taloudellisesti kestävämpi perustamisratkaisu.

4) Rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen ja toimintojen keskittäminen

Rantayleiskaavan sallima loma-asunnon enimmäiskerrosala kiinteistöllä on 100 m². Haetaan poikkeamista siten, että loma-asunnon kerrosalaksi

sallitaan 120 m² (ylitys 20 m²). Perusteluina neliömäärän vähäiselle korottamiselle esitetään seuraavat toiminnalliset ja sosiaaliset syyt:
- Etätyömahdollisuudet: Neliömäärän korotus mahdollistaa erillisen ja toimivan etätyöpisteen sijoittamisen loma-asuntoon siten, ettei se supista varsinaisia oleskelu- ja majoitustiloja tai vaadi etätyöhön soveltuvaa lisärakennusta.
- Esteettömyys ja varautuminen ikääntymiseen: Suurempi pinta-ala mahdollistaa riittävän väljät kulkureitit, leveämmät oviaukot sekä tasoerottomat ja turvalliset pesu- ja saunatilat saman katon alle. Tämä varmistaa rakennuksen käytettävyyden myös iän karttuessa tai liikkumiskyvyn heiketessä ilman myöhempiä muutostöitä.
Rakennuksen siirto ei aiheuta haittaa naapureille, eikä se muuta alueen maisemallista ilmettä kaavailtuun verrattuna, ja siirto on 40-50 m alkuperäisestä rakennuspaikasta eli suhteellisen pieni. Uusi rakennuspaikka jää tasaisesti naapuripihapiirien keskikohtaan mahdollistaen hyvän yksityisyyden kaikille.
EDELLYTYSTEN TÄYTTYMINEN (Alueidenkäyttölaki 172 §)
Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen johtaa tarkoituksenmukaisempaan, turvallisempaan ja kestävämpään rakentamistulokseen kuin voimassa olevan kaavan kirjaimellinen noudattaminen.

Kunnallistekniikka Vesijohto ja sähkö

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Kaavamääräykset livojokivarren rantayleiskaavassa RA alueelle toteavat seuraavaa:
Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3500 m2. Jos rakennuspaikka on liitettävissä keskitettyyn jätevesin käsittelyyn, on rakennuspaikan vähimmäiskoko 2 000 m2. Rantarakennuspaikan rantaviivan pituuden tulla olla vähintään 40 m. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyviä talousrakennuksia 180 k-m2 kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Loma-asunnon suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 100 k-m2.
Yleisissä määräyksissä todetaan seuraavaa:
Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan vähäisesti poiketa, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Rakennuslupaa ei saa myöntää, ennen kuin rakennuspaikka on merkitty maastoon.
Kyseessä on nyt 120 m2 loma-asunnon rakentamisesta kaavassa osoitetun rakennuspaikan ja määräyksen vastaisesti.
Hakemus kohdistuu Livojoen rantayleiskaavan kiinteistölle osoitetun lomarakennuspaikan ulkopuolelle ja ylittää loma-asunnolle osoitetun kerrosalan.
Rakennusvalvonta on todennut alustavassa tarkastelussa, ettei rakennuspaikan siirrolla ole kaavan toteutumisen kannalta suurta merkitystä. Loma-asunnon kerrosalan ylitys on 20 %.
Lomarakennus palvelee kiinteistön päärakennuksena, jonka pihapiiri sijaitsee nyt osoitetussa paikassa yli 25 metrin etäisyydellä Rytinkijärven keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
Rakennettavaan rakennukseen tule vesi ja sähkö. Rakennuksen jätevedet käsitellään erillisen suunnitelman ja kaavamääräysten mukaisesti.
Asemapiirroksen mukaisesti rakennus tulee sijoittaa yli 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta puustoisen suojavyöhykkeen suojiin.

Kaavoitustilanne Livojoen rantayleiskaava

Poikkeamisen edellytykset

RL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.)
Poikkeamista haetaan loma-asunnon rakentamiselle Livojoen rantayleiskaavan alueelle, jolle on merkitty rakennuspaikka, mutta vapaa-ajan rakennuksen kerrosalaa ja rakennuspaikkaa kaavan vastaisesti

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 edellyttäen että lausunnon mukaiset ohjeet huomioidaan. 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. johtava rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle rakentaa 120 m2 kerrosalan kokoisen vapaa-ajan rakennuksen Livojokivarren rantayleiskaavan kaavamääräyksen vastaisesti ja sijoittaa rakennus kaavassa osoitetun rakennuspaikan vastaisesti.

Rakentamislupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa. Päätös ei koske muita asemapiirroksessa esitettyjä rakennuksia.

Viranomaislautakunta edellyttää, että rakennuspaikan jätevedet käsitellään kaavaa koskevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti. Sekä edellyttää että maankäyttöpäällikön lausuntoa tulee noudattaa.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut lupaa vapaa-ajan rakennuksen rakentamiselle Rytinkijärven rantaan, jossa on voimassa Livojokivarren yleiskaava.

Rakennuspaikalle kulku järjestyy kiinteistön sisällä, rakennuspaikalle ei tarvita uutta liittymää koska kulku tapahtuu Heikkiläntien kautta.

Rakennettaessa asemapiirroksen mukaiselle sijainnille, jää ranta-alueelle riittävä suojapuuvyöhyke rannan ja rakennuksen väliin.

Rakennus sijoittuu yli 50 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista ja riittävän etäälle sähkölinjasta.

Rakennusoikeus vapaa-ajan rakennukselle vähentää vastaavasti muiden mahdollisesti kiinteistölle rakennettavien rakennusten rakennusoikeutta ja pitää kiinteistön rakennusoikeuden edelleen samana kuin se on kaavamääräyksessä eli 180 m2.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä esitetyin perustein ja ehdoin vapaa-ajan rakennuksen rakentaminen 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