Poikkeamishakemus /615-401-1-45

VIRANOMA 18.11.2026
1138/10.03.00.02/2026

Valmistelija	va. johtava rakennustarkastaja Teijo Kettunen puh. 0400-384691
Hakija	[redacted]
Aika ja peruste	Kaupungille 1.10.2026 saapuneella hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Hetejärven kylässä, Ontamojärven rannalla 615-401-1-45 Halmeniemi nimisellä tilalla.
Omistus	Kauppakirja 25.11.2020
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Hetejärvi Tila: 615-40-1-45, Halmeniemi
Rakennustoimenpide	Rakennetaan vapaa-ajan asunto, sauna ja grillikatos

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Rakennus tulee sijoittumaan alle 100 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta mitattuna. Tontille ei ole mahdollista rakentaa yli 100 metrin päähän rannasta. Maasto nousee heti rannasta ylöspäin, joten tulva riskiä ei rakennukselle tule.

Rakennustarkastajan selvitys

Haetaan poikkeamista kiellosta rakentaa rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
Poikkeamishakemuksella haetaan lupaa n. 49 k-m^2 vapaa-ajan rakennuksen rakentamiselle ja saunan rakentamiselle jonka kerrosala on n. 25 k-m^2. Rakennetaan myös grillikatos.
Vapaa-ajan rakennus rakennetaan n. 50 metrin etäisyydelle Ontamojärven keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tulevaan saunarakennukseen jää etäisyyttä Ontamojärvestä 25 m. Rantaviivaa n. 81 metriä. Rakennusjärjestyksen mukainen 5000 m^2:n pinta-alavaatimus ei täyty. Kiinteistön pinta-ala on 4128 m^2. Kiinteistöllä ei ole rakennettuna tällä hetkellä mitään. Lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on loma-asuntokiinteistöllä 180 k-m^2 eikä rakentaminen tule ylittämään sallittua rakennusoikeutta.

Kunnallistekniikka	Ei kunnallistekniikkaa
Kaavoitustilanne	Ei kaavaa
Rakennettu	Ei rakennettu

Poikkeamisen edellytykset

RakL 57 §, (Rakentamislaki 751/2023, tuli voimaan 1.1.2025.)

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan rakennuksen, saunan ja grillikatoksen rakentamiselle rakentamattomalle kiinteistölle, kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

	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 tarkoitetusta luvasta.
Naapureiden kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit itse. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa
Lausunnot	Maankäyttöpäällikön 09.11.2026 antama lausunto on puoltava lausunnossa mainituin ehdoin ja huomioin. Maankäyttöpäällikön lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.
Emätilatarkastelu	Emätilatarkastelu ja siinä käytetty mitoitus mahdollistaa uusien rakennuspaikkojen muodostamista emätilan tarkastelun kohteena oleville ranta-alueille enemmän, mitä yleiset rakentamisen edellytykset huomioiden on mahdollista edes muodostaa. Tilan 615-401-1-45 Halmeniemi muunnettuun rantaviivaan perustuva tilakohtainen mitoitus on vain 0,29, mutta rakentamismahdollisuutta tarkastellaan emätilakohtaisesti ja tila on erotettu runsaasti rakentamatonta rantaa omaavalta Taipaleenrinteen tilasta, jolla on mahdollisuus uusiin rakennuspaikkoihin. Emätilatarkastelu puoltaa myönteistä poikkeamispäätöstä, mikäli muut yleiset rakentamisen edellytykset kiinteistöllä täyttyvät. Alustavan karttatarkastelun perusteella yli puolet kiinteistöstä on tulva-aluetta ja myös sille johtava tieyhteys on pitkälti tulva-alueella.
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, että uudisrakentaminen on mahdollinen RakL 57 § mukaisesti. Rakennukset sijoitetaan asemapiirroksessa esitettyihin paikkoihin siten että vapaa-ajan rakennus, n. 49,0 k-m2, sijoitetaan n. 50 metrin etäisyydelle Ontamojärvestä ja saunarakennus, n. 25,0 k-m2, sijoitetaan vähintään 25 metrin päähän Ontamojärvestä ja harmaavesien imeytys vähintään 30 metrin päähän järvestä. Poiketaan rakennusjärjestyksen mukaisesta uuden rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta 5000 k-m2 siten että rakennuspaikan koko on 4128 k-m2. Tulee noudattaa maankäyttöpäällikön 09.11.2026 antamaa lausuntoa.

Emätilatarkastelu puoltaa myönteistä poikkeamispäätöstä, mikäli muut yleiset rakentamisen edellytykset kiinteistöllä täyttyvät.

Hakija on tietoinen, että yli puolet kiinteistöstä on tulva-aluetta ja myös sille johtava tieyhteys on pitkälti tulva-alueella ja toteuttaa mahdollisen hankkeen omalla vastuulla.

Rakentamisluvat ovat haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin luvat raukeaa.

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

Rakentamislupahakemuksen tulee liittää selvitys kiinteistön kaikista tulevista rakennuksista ja rakennelmista; pinta-ala, varusteet, rakennusajankohta ja käyttötarkoitus ja liittää määräysten mukainen uusi asemapiirros rakentamislupahakemuksen liitteisiin. Uuteen asemapiirrokseen rakennusten sijoittelu tulvavaara huomioiden.

Rakentamisluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot ja tarkastellaan sijainnit tarkemmin, huomioiden erityisesti tulvavaara.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista RakL 57 § mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Tuleva rakentaminen tulee sijaitsemaan Ontamojärven vesistön alueella.

Alueidenkäyttölain 72 § mukaisesti meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle 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. 49 k-m2, sekä saunan rakentamiselle n. 25 k-m2.

Rakentaminen ei tule ylittämään Pudasjärven rakennusjärjestyksen lomarakennuspaikalle sallittua rakennusoikeutta haja-asutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 4128 m2 ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus vapaa-ajan kiinteistölle on enintään 180 k-m2.

Emätilatarkastelu puoltaa myönteistä poikkeamispäätöstä, mikäli muut yleiset rakentamisen edellytykset kiinteistöllä täyttyvät.

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

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen kiinteistölle 615-401- 1-45 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

Jakelu