

## Poikkeamislupapäätös

YMPTEKLT 26.02.2025 § 35

149/10.03.00.02/2025

Kaavoittaja

*Rakennuspaikka*

Kunta

Sotkamo

Kiinteistö

Niemelä 765-408-1-850

Kasino 765-408-1-287

Osoite

Niemeläntie

P-koordinaatti

7114593

I-koordinaatti

28519148

*Rakennustoimenpide*

Avantouintipaikan pukuhuonerakennus 21 krs-m<sup>2</sup>

*Selostus hankkeesta*

Hakijan tarkoituksena on purkaa kiinteistöllä oleva vanha saunarakennus ja rakentaa sen edustalle avantouintipaikan pukuhuonetilat.

*Selostus poikkeamisesta*

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.3.2018 hyväksymä Terveyskeskuksen ympäristön asemakaava. Hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle puistolle (VP), jolle ei ole osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden osalta.

*Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista*

Vanhan avantouintipaikan käyttö on vaikeutunut ympäristössä tapahtuneen uudisrakentamisen vuoksi ja sille tarvitaan korvaava paikka. Suunniteltu hanke edistää puistoalueen virkistyskäyttöä ja hakemuksen mukainen avantouintipaikka kunnan keskustaa- ja -alueella on saavutettavuudeltaan hyvä. Uudisrakentamisen tieltä ei jouduta kaatamaan maisemallisesti arvokasta puustoa

*Lisätiedot*

Sotkamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee ympäristö- ja tekninen lautakunta.

*Lausunnot ja naapurien kuuleminen*

Naapurit on kuultu, eivätkä he vastusta hanketta. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen. Hankkeesta on pyydetty Kainuun Museon ja Kainuun Ely -keskuksen lausunnot. Lausunnot ovat esityslistan liitteenä.

### KAINUUN MUSEON LAUSUNTO

Lausunnossaan Kainuun museo on todennut, että kohde sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Niemeläntien kokonaisuuden alueelle, jonka rantamaisema puustoinen on osa Sotkamon vanhan ydinkeskustan maisemaa. Suunnitellun uuden avantouintipaikan kohdalla sijaitsee vanha

saunarakennus, joka on tarkoitus purkaa uuden pukuhuonerakennuksen tieltä. Kainuun maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luettelossa Niemeläntien kokonaisuuden yhteydessä mainitaan todennäköisesti kyseinen saunarakennus kokonaisuuteen kuuluvana pienen mansardikattoisen asuinrakennuksen pihapiirin osana. Olisi toivottavaa, että mahdollisesti toteutettava uusi pukuhuonerakennus olisi ulkoasultaan mahdollisimman samankaltainen vanhan saunarakennuksen kanssa ja erottuisi maisemassa mahdollisimman vähän.

Kiinteistöllä 765-408-1-850 sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu esihistoriallisen ajan kiinteä muinaisjäänös Niemelä, mjrek. 765010068. Kainuun Museo katsoo, että kohteelle Niemelä ja sen alakohteelle on tehty riittävät aluerajaukset. Ennen laituria varten suunniteltuja ruoppaustoimia lähellä sijaitseva muinaisjäänösalue on merkittävä selkeästi maastoon. Lisäksi on varmistettava, että tiedot muinaisjäänöksestä siirtyvät kaikille alueella työskenteleville. Maanmuokkaus ja maanpintaa rikkovat toimet muinaisjäänösalueella ei ole sallittua. Asemapiirroksen mukaan muinaisjäänösalueella ja läheisyydessä sijaitsevat vanhat puut säilytetään. Muinaismuistolain 5§:n mukaan muinaisjäänöksen suoja-alueen leveys tulee olla kaksi metriä luettuna jäänöksen näkyvissä olevista ulkoreunoista. Koska kivikautisen asuinpaikan rajat eivät näy selkeästi maanpinnalle, Kainuun Museo haluaa muistuttaa muinaismuistolain §16 mukaisesti, jos alueelta löydetään muinaisesineeksi epäilty esine, tai sellaisen katkelma, on työt paikalla lopetettava välittömästi ja otettava viipymättä yhteys joko Museovirastoon tai alueellisen vastuumuseon (Kainuun Museo) arkeologisiin.

#### VASTINE KAINUUN MUSEON LAUSUNTOON

Poikkeamislupapäätöksessä tulisi ottaa huomioon, että rakennus sopeutuu kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Ennen töiden aloittamista muinaisjäänösalue tulee merkitä maastoon ja varmistaa, että tiedot muinaisjäänöksestä siirtyvät kaikille alueella työskenteleville. Muinaisjäänös ja sen suoja-alue tulee huomioida rakennustöissä

#### KAINUUN ELY -KESKUSKEN LAUSUNTO

Lausuntopyynnön asiakirjoissa olleen asemapiirroksen perusteella alueelle suunnitellaan maltillisen kokoista uudisrakennusta (21 krs-m2) avantouimareiden pukuhuone ja wc-tiloiksi. Piirroksesta ei kuitenkaan ole pääteltävissä esim. julkisivujen materiaalia, jäsentelyä, väritystä, kattomuotoa jne., joka tulee huomioida myöhemmässä lupaharkinnassa.

Maltillinen ja yleishyödyllinen rakennuksen nähdään palvelevan kuntalaisia. On kuitenkin huomioitava, että mikäli olemassa oleva rakennus korvataan uudella, ei puistoalueelle (VP) ole osoitettu rakennusoikeutta asemakaavassa ja näin ollen poikkeamista on haettava myös tähän.

Rantasauna on tunnistettu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi,

Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa, mutta sitä ei ole kaavassa osoitettu suojeltavaksi. Purkamisen myötä menetetään yksi rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokas rakennus ja samalla osa kaupunkikuvaa. Arvojen hävittäminen tulee olla perusteltavissa poikkeamispäätökseen.

Lausuntopyyntöasiakirjoista ei ilmene saunan runkomateriaali (hirsi, ranka?), kunto jne. eikä sitä, onko saunan hyödyntämistä uuteen tarkoitukseen arvioitu/ selvitetty. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että rakentamislain tavoitteena on edistää olemassa olevien rakennusten hyödyntämistä ja purkamistilanteissa rakennusosien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä. Näin ollen saunan hyödyntämistä pidetään ensisijaisena, mutta purkamista voidaan pitää perusteltuna. Tämä on huomioitava arvioitaessa purkamisen edellytyksiä (RakL 56 §) poikkeamisen yhteydessä ja perusteltava päätökseen.

Kainuun ELY-keskus korostaa poikkeamispäätöksen perustelujen tärkeyttä, ja pelkkä pykäläviittaus ei ole riittävä. Perustelujen puuttuminen on suora valitusperuste (ks. esim. KHO 2009:14)

#### VASTINE KAINUUN ELY -KESKUKSEN LAUSUNTOON

Poikkeamislupapäätöksessä tulisi ottaa huomioon, että rakennus sopeutuu kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Poikkeamislupaa haetaan nimenomaan siksi, että asemakaavan mukaisella puistolla ei ole rakennusoikeutta. Rakentamislain 56.2 §:n mukaan rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Aluetta koskeva asemakaava on alle 13 vuotta vanha, ja saunarakennusta ei ole suojeltu, joten RakL:n 56 §:n mukaiset purkamisluvan edellytykset täyttyvät, eikä rakennuksen purkaminen ole poikkeamisluvalla ratkaistava asia. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava purkamistyön järjestämisestä ja syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä lain edellyttämällä tavalla.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144 tai [juha.kaaresvirta@sotkamo.fi](mailto:juha.kaaresvirta@sotkamo.fi)

Tekninen johtaja  
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan seuraavin perustein ja ehdoin;

- Hanke edistää puistoalueen virkistyskäyttöä
- Hakemuksen mukainen avantouintipaikka kunnan keskustaa-ajamassa on saavutettavuudeltaan hyvä.
- Uudisrakentamisen tieltä ei jouduta kaatamaan maisemallisesti arvokasta puustoa
- Rakennuksen julkisivuratkaisut on suunniteltava siten, että rakennus sopeutuu kulttuurihistorialliseen ympäristöön
- Ennen töiden aloittamista muinaisjännösalue on merkittävä maastoon ja

varmistettava, että tiedot muishajajäännöksestä siirtyvät kaikille alueella työskenteleville

- Muishajajäännös ja sen suoja-alue tulee huomioida rakennustöissä
- Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Sotkamon rakennusvalvonnan taksa ja maksut, kunnanvaltuusto

17.12.2024 § 94

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta (Rakentamislaki 187 §).

Päätöksen antaminen ja siitä tiedottaminen

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella rakentamislain 70 §:n mukaisesti. Päätös ja sitä koskeva kuulutus julkaistaan Sotkamon kunnan verkkosivuilla. Tiedonsaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Valitusosoitus on liitteenä.

Maksu

500,00 €

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana oli kaavoittaja Juha Kaaresvirta

Liitteet

Asemapiirros  
Sijaintikartta  
Asemakaavaote  
Kainuun Museon lausunto

\_\_\_\_\_

Otteet

Hakija  
Kainuun ELY-keskus  
Kainuun Museo  
Rakennusvalvonta

\_\_\_\_\_

## VALITUSOSOITUS

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kuulutuksen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa. Päätös ja sitä koskeva kuulutus julkaistaan Sotkamon kunnan verkkosivuilla.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätökseen, Sotkamon kunnan ympäristö- ja tekninen lautakunta 26.2.2025 § 35 tiedoksisaantipäivä on **7.3.2025**.

**Valitusaika päättyy 7.4.2025.**

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42841

Puhelinnumero: 029 56 42800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimuksen perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

## Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sotkamon kunnan kirjaamosta.

**Kirjaamon yhteystiedot: Sotkamon kunta**

**Posti- ja käyntiosoite: Markkinatie 1, 88600 Sotkamo**

**Sähköpostiosoite: [kirjaamo@sotkamo.fi](mailto:kirjaamo@sotkamo.fi)**

**Puhelinnumero: 08 615 5811/vaihde**

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9:00 – 15:00.

Pöytäkirja on viety nähtäväksi kunnan verkkosivuille.