

Poikkeamislupapäätös

YMPTEKLT 30.10.2025 § 93

857/10.03.00.02/2025

Kaavoittaja

Rakennuspaikka

Kunta

Sotkamo

Kiinteistö

Raatosaari 765-408-39-438

Osoite

Saaritie 33

P-koordinaatti

7115358

I-koordinaatti

28518232

Rakennustoimenpide

Talousrakennus 29 krs-m²

Selostus hankkeesta

Hanke sijoittuu Keskustan asemakaava-alueen kortteliin 219 (AO) tontille 4. Tarkoituksena on rakentaa uusi talousrakennus kahden metrin etäisyydelle kunnan omistaman puiston ja viereisen naapurin rajoista rakennuspaikalla olevan omakotitalon pihapiiriin.

Selostus poikkeamisesta

Sotkamon kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty rakennuksen etäisyydestä naapurista seuraavasti: ”Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisistä syistä sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai naapuri on antanut suostumuksen.”

Rakentamislain 28 §:ssä todetaan rakennusjärjestyksen määräysten osalta seuraavaa: ”Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.” Rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025 ja Sotkamon rakennusjärjestys 4.1.2016.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.4.2021 hyväksymä Siltasaaren asemakaava, jossa ei ole osoitettu rakennusala naapuritontteja ja puistoaluetta vasten.

Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksestä siltä osin, että rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta on alle neljä metriä.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi rakentamislupaa koskevan päätöksen yhteydessä sallia rakentamista lähemmäksi rajaa, sillä hanke ei vaadi rakentamislupaa.

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Kunta on noudattanut virkistysalueiden läheisyyteen rakentamisessa

käytäntöä, jonka mukaan suostumuksen on saanut rakennuksen rakentamiseen kahden metrin etäisyydelle kunnan omistaman virkistysalueen rajasta, ellei muuhun etäisyyteen ole ollut erityisiä syitä. Toinen naapuri on antanut suostumuksen hakemuksen mukaisen rakennuksen rakentamiselle asemapiirroksen mukaisesti. Poikkeaminen ei vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

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.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144 tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

Tekninen johtaja Ehdotus

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

- Hankkeessa on rakenteellisesti huolehdittava siitä, että rakennuksen sijoittaminen neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa ei rajoita naapuriin rakennettavien rakennuskohteiden sijoittelua palon leviämisen rajoittamisen tai muiden syiden vuoksi
- Poikkeaminen ei vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä
- 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 osoitteessa <https://www.sotkamo.fi/kuulutukset>. Tiedon- saannin 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 valitusaikaan. Valitusosoitus on liitteenä.

Maksu

500,00 €

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta toimi asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta päätöksen teon ajaksi.

Liitteet

Asemakaavaote
Asemapiirros

Otteet

Luvan hakija
Kuullut naapurit
Kainuun ELY-keskus

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on;

- 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, työnteekoon 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
30.10.2025 § 93 tiedoksisaantipäivä on **10.11.2025**.

Valitusaika päättyy 10.12.2025.

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 lähettäjistä 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 tuomioistuinemaksulaissa (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

Puhelinnumero: 08 615 5811/vaihde

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

Pöytäkirja on viety nähtäväksi kunnan verkkosivuille.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 10.11.2025.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisesti 10.11.2025.