

Poikkeamislupapäätös

YMPTEKLT 26.11.2025 § 105

919/10.03.00.02/2025

Kaavoittaja

Rakennuspaikka

Kunta	Sotkamo
Kiinteistö	Leppäranta 765-401-2-35
Pinta-ala	0,6483 ha
Postiosoite	Pisterinniementie 8
P-koordinaatti	7116845
I-koordinaatti	28510670

Rakennustoimenpide

Vanhan asuinrakennuksen purkaminen ja uuden 156 krs-m²:n asuinrakennuksen rakentaminen samalle rakennuspaikalle 35 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Selostus hankkeesta

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Pisterinniemessä Jäätiönlahden rannalla. Luvan hakijan tarkoituksena on purkaa vuonna 1953 valmistunut omakotitalo ja korvata se uudella vakituiseen asumiseen tarkoitettulla asuinrakennuksella.

Selostus poikkeamisesta

Alueella on voimassa Vuokatin yleiskaava. Hanke sijoittuu yleiskaavan mukaiselle AP/RM -alueelle (pientalovaltainen asuntoalue tai matkailupalvelujen alue). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava ennen rakentamista.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, joka voi toimia rakennusluvan myöntämisen perusteena hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla (AKL 72.1 §).

Sotkamon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan 120 krs-m² tai suuremman asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Hakijan tarkoituksena on purkaa vanha asuinrakennus ja rakentaa tilalle uusi. Vanhaa asuinrakennusta ei ole suojeltu, eikä purkamiselle ole estettä. Asemakaavoitusta koskevalla yleiskaavamääräyksellä on ollut tarkoitus estää uusien rakennuspaikkojen muodostuminen suunnittele mattomasti rakentamispainetta omaavalle alueelle. Hakemuksen mukaisessa hankkeessa ei ole kyse uuden rakennuspaikan muodostamisesta, vaan olemassa olevan huonokuntoisen asuinrakennuksen korvaamisesta. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön halkaisee Pisterinniementie -niminen yksityistie. Mikäli uudisrakennus rakennettaisiin vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta, tulisi rakennus aivan tien välittömään läheisyyteen tai vaihtoehtoisesti rannalta katsottuna tien toiselle puolelle, jolloin rakennuspaikalla olevat talousrakennukset jäisivät eri puolelle tietä uudisrakennukseen nähden. Uuden asuinrakennuksen etäisyys

rantaviivasta ei poikkea merkittävästi rakennusjärjestyksen määräyksestä ja suunniteltu sijainti on rakennuspaikan olosuhteet huomioiden tarkoituksenmukaisin.

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 ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa, vaan korvataan vanha huonokuntoinen asuinrakennus uudella
- Rakennuksen sijoittamiselle suunnitellulla tavalla 35 metrin etäisyydelle rantaviivasta on rakennuspaikan olosuhteista johtuvat perusteet
- 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>. 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.

Liitteet Asemapiirros
Yleiskaavaote

Otteet Luvan hakija
Kainuun ELY-keskus
Rakennusvalvonta

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, 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
26.11.2025 § 105 tiedoksisaantipäivä on **5.12.2025**.
Valitusaika päättyy 5.1.2026.

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

Puhelinnumero: 08 615 5811/vaihde

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

Pöytäkirja on viety nähtäväksi kunnan verkkosivuille.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.