

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 25.10.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pytkynharjun rakennuskaavan alueelle korttelissa 4 tontille 1
Omistus	Pudasjärven kaupunki vuokratontti, kortteli 4 tontti 1
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-70-0, Pytkynharju
Rakennustoimenpide	Sauna-varastorakennuksen rakentaminen. Haetaan poikkeamislupaa kaavassa sallitun rakennusten lukumäärän ylitykselle, lähelle rajaa rakentamiseen ohjeellisen rakennusalan ulkopuolelle, rakentamistapaohjeiden kattomuodosta kaltevuudesta sekä rakennusoikeuden ylittämiseksi.

Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt

Rakennetaan nykyisen liiterin tilalle uusi talousrakennus, jossa on kaksi erillistä liiteriä, sauna ja pukuhuone. Rakennus tulisi kappaletavarasta ja siinä olisi kerrosalaa 18 m². Sauna olisi ns. kesäsauna, jossa ei peseydytä ja löylyvesi tuodaan kantamalla saunaan. Lattiaan tulee kuivakaivo mahdollista saunan lattian pesua varten. Rakennus tehdään kappaletavarasta ja osa liitereiden seinistä on rakoseiniä. Kiuas on puulämmitteinen ja hormi metallinen valmishormi. Pieni katos on saunan päässä. Korvausilmaventtiilit tulevat saunaan ja lisäksi tuuletusikkuna.

Kyseisellä kiinteistöllä on tarkoitus tehdä sauna/liiteri rakennus kappaletavarasta lähes kiinni kaupungin omistamaan puistoalueeseen. Rakennus on kooltaan 3,2 m x 5,6 m ja tulisi kaupungin kiinteistön rajan lähelle sen pohjoisreunalta. Vanha liiteri on kooltaan 3,7 x 3,7 m ja kerrosaltaan noin 14 m². Poikettaisiin kaavasta siten että kaavassa kiinteistöllä voisi olla yksi lomarakennus ja yksi talousrakennus. Kiinteistöllä on paritalo ja aikaisemmin jo yksi liiteri sekä yksi varasto. Nyt purettaisiin vanha liiteri ja tehtäisiin tilalle jälleen toinen talousrakennus. Paritalossa on kaksi eri omistajaa ja molemmille tulisi oma liiteri uuteen rakennukseen sekä yhteinen puulämmitteinen sauna.

Paritaloissa on tulisijat, joissa menee varsinkin talvella puita. Rakennuksen osalta poikettaisiin määräyksistä, kuinka lähelle naapurin kiinteistöä voi rakennusta tai rakennelmaa sijoittaa. Samoin poiketaan alueen rakentamismääräyksistä kattomuodon ja jyrkkyyden puolesta. Alueella on tehty muita talousrakennuksia pulpettikattoisena. Rakennuksen kerrosala olisi noin 18 m². Perusteluina olisi se, että rakennuksen paikalla on jo tehty aikanaan liiteri, joka purettaisiin ja sen

paikalle tulisi uusi rakennus. Nyt jos sauna/liiteri tehtäisiin kauemmaksi nykyisestä paikasta, pitäisi kaataa puita ja rikkoa ympäröivää maastoa. Saunassa olisi kantovesi löylyn lyöntiin ja saunassa ei peseydytä. Sauna olisi lähinnä ns. kesäsauna. Kesällä paritalo kuumuu liikaa saunoja lämmittäessä ja joudutaan sähkölaitteilla muuten viilentämään rakennusta. Nukkumatila on mökeissä saunan yläpuolella. Hyväksymällä esitetty rakennuspaikka ympäristö kärsisi vähiten.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa sauna-varastorakennus, n. 18 k-m². rakennus tulee sijoittumaan aivan tontin pohjoisrajalle, n. 1 metrin etäisyydelle VL-alueesta. Poikkeamista haetaan rakennusteen lukumäärästä, sijoittelusta ja rakennusoikeuden ylittämisestä sekä rakentamistapaohjeiden määräyksistä. Kiinteistöllä sijaitsee jo lomarakennus ja varastorakennus, sekä liiterirakennus, 14 m², jonka tilalle saunarakennus on tarkoitus rakentaa. Purettavalle liiterille ei löydy tietokannasta lupamerkintöjä. Kaava sallii rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen ja yksi talousrakennuksen. Rakennusten lukumäärä nousee kolmeen hankkeen myötä. Rakennuspaikan, tontin, pinta-ala on 1235 m² kaavan tehokkuusluvun ollessa 0.12, jolloin rakennusoikeutta on 148 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty lomarakennukseen 110 k-m² ja talousrakennukseen 24 k-m² eli yhteensä 134 k-m². Hakemuksen kohteena olevan rakennuksen kanssa käytettävä kerrosala nousee 152 k-m² eli rakennusoikeus ylittyy noin 4 k-m², 2.7 %. Rakennus on pulpettikattoinen, jonka kaltevuus 1:5. Rakentamistapaohjeiden mukaisesti kattokaltevuus tulee olla 1:2,5...1:3, välillä. Luvitetussa talousrakennuksessa on sallittu vähäisellä poikkeamisella pulpettikatto kattokaltevuudella 1:4. Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella. Kunnallistekniikan alueella tulee liittyä järjestettyyn viemäriverkostoon. Maankäyttöpäällikkö puoltaa lausunnossaan poikkeamisen myöntämistä. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Kunnallistekniikka	vesi, sähkö, viemäri
Kaavoitustilanne	Pytkynharjun rakennuskaava
Rakennettu	loma-asunto 110 k-m ² varastorakennus 24 m ² liiteri n. 14 m ² , puretaan

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden määräyksistä poikkeamiseen.

RakL 57 §,

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 ympäristöhaiiriötä 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 vähähiilisyttä. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Naapureiden kuuleminen Hakija on kuullut rajanaapurit. Rajanaapurilta suostumus rakentaa lähemmäksi rajaa.

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

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.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakuntaa myöntää poikkeamisen kaavamääräyksistä rakennusoikeuden ylittämiseen ja rakennusten lukumäärän sallimisen kolmeen rakennukseen.

Lisäksi viranomaislautakunta myöntää poikkeamisluvan sauna-varastorakennuksen sijoittamiseen lähes tontin rajaan kiinni sekä rakentamistapaohjeen kattokaltevuusmääräyksestä.

Mikäli Syötteen vesilaitos myöntää rakennukselle liittymisvapauden viemäriverkostoon liittymisestä, viranomaislautakunta edellyttää, että saunarakennukseen asennetaan vähintään saunapallo, vaikkakin tarkoitus ei ole peseytyä saunarakennuksessa ja vesien määrä on vähäinen, mutta rakentaminen tapahtuu kuitenkin pohjavesialueella.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä ja rakentamistapaohjeesta (Rakennusoikeuden ylitys, rakennusten lukumäärä, sijoittelu, kattokaltevuus ja muoto).

Rakennusoikeus ylittyy 4 k-m² verran sekä rakentaminen sijoittuu kaavan ohjeellisen rakennusalueen ulkopuolelle alle 1 metrin etäisyydellepuistoalueen, VL/s, rajasta.

Rajanaapurilta, kaupunki, on saatu suostumus lähemmäksi rajaa rakentamiseen.

Rakennuspaikalla on ollut jo ennestään yksi ylimääräinen rakennus, kaavan salliman kahden sijasta, joten siinä suhteessa tilanne ei muutu radikaalisti.

Rakentamistapaohjeen kattokaltevuudesta ja muodosta on jo poikettu tontilla sijaitsevan varastorakennuksen osalta aikaisemmin ja kaava-alueella on myös muilla rakennuspaikoilla sallittu poikkeamia aikaisemmin kattomuodosta ja kaltevuuksista.

Maankäyttö ja kaavoitus on myötämielinen poikkeamisen myöntämiselle ja sallii lähemmäksi rajaa rakentamisen.

Viranomaislautakunta katsoo, että vähäinen rakennusoikeuden ylitys ja rakennuksen sijoittuminen lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta RA-rakennuspaikalla korttelissa 4 tontilla 1 ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennusalueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muita suojelukohteita. Rakentaminen ei myöskään aiheuta selkeää vaaraa pohjavedelle, mikäli rakentaja on saanut vapautuksen viemäriverkostoon liittymisestä ja vähäiset pesu-/löylyvedet johdetaan saunapallon kautta maahan.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Viranomaislautakunta myöntää poikkeamisen kaavamääräyksistä rakennusoikeuden ylittämiseen ja rakennusten lukumäärän sallimisen kolmeen rakennukseen.

Lisäksi viranomaislautakunta myöntää poikkeamisluvan sauna-varastorakennuksen sijoittamiseen lähes tontin rajaan kiinni sekä rakentamistapaohjeen kattokaltevuusmääräyksestä.

Mikäli Syötteen vesilaitos myöntää rakennukselle liittymisvapauden viemäriverkostoon liittymisestä, viranomaislautakunta edellyttää, että saunarakennukseen asennetaan vähintään saunapallo, vaikkakin tarkoitus ei ole peseytyä saunarakennuksessa ja vesien määrä on vähäinen, mutta rakentaminen tapahtuu kuitenkin pohjavesialueella.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä ja rakentamistapaohjeesta (Rakennusoikeuden ylitys, rakennusten lukumäärä, sijoittelu, kattokaltevuus ja muoto).

Rakennusoikeus ylittyy 4 k-m² verran sekä rakentaminen sijoittuu kaavan ohjeellisen rakennusalueen ulkopuolelle alle 1 metrin etäisyydellepuistoalueen, VL/s, rajasta.

Rajanaapurilta, kaupunki, on saatu suostumus lähemmäksi rajaa rakentamiseen.

Rakennuspaikalla on ollut jo ennestään yksi ylimääräinen rakennus, kaavan salliman kahden sijasta, joten siinä suhteessa tilanne ei muutu radikaalisti.

Rakentamistapaohjeen kattokaltevuudesta ja muodosta on jo poikettu tontilla sijaitsevan varistorakennuksen osalta aikaisemmin ja kaava-alueella on myös muilla rakennuspaikoilla sallittu poikkeamia aikaisemmin kattomuodosta ja kaltevuuksista.

Maankäyttö ja kaavoitus on myönteellinen poikkeamisen myöntämiselle ja sallii lähemmäksi rajaa rakentamisen.

Viranomaislautakunta katsoo, että vähäinen rakennusoikeuden ylitys ja rakennuksen sijoittuminen lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta RA-rakennuspaikalla korttelissa 4 tontilla 1 ei aiheuta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavan toteutumiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennusalueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muita suojelukohteita. Rakentaminen ei myöskään aiheuta selkeää vaaraa pohjavedelle, mikäli rakentaja on saanut vapautuksen viemäriverkostoon liittymisestä ja vähäiset pesu-/löylyvedet johdetaan saunapallon kautta maahan.

Jakelu

Merk.

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.