

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483		
Hakija			
Aika ja peruste	Kaupungille 10.12.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Pikku-Syötteen rakennuskaavan, lakialue, alueella korttelissa 36 tontille 4		
Omistus	Vähäkangas Sari Yksin		
Rakennuspaikka	Kunta:	Pudasjärvi	
	Kylä:	Naamanka	
	Tila:	615-408-83-36, Pikku-Syöte 36/4	
Rakennustoimenpide	Saunarakennuksen rakentaminen. Haetaan poikkeamislupaa saunan rakentamiseen kaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä rakennusoikeuden ylittämiseen.		

Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt

Erillinen saunarakennus sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle. Saunan sijoittelulla saadaan muodostettua suojaavampi pihapiiri. Sauna sijoitetaan niin, että tontin pinnan muodot korostuvat ja sijainti on päärakennukseen nähden laskeva. Rakennusoikeuden ylittäminen.

Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa saunarakennus, kerrosalaltaan n. 10 k-m² + katettu terassi n. 11 m², yhteensä pohjanalaltaan n. 21 m².

Kiinteistölle on luvitettu loma-asunto, 103 k-m², luvalla 25-89-RL.

Kiinteistön rakennusoikeus on 100 k-m². Rakennusoikeus on jo ylitetty 3 k-m² loma-asunnon luvituksen yhteydessä. Saunarakennuksen kanssa rakennusoikeudellisen kerrosalan ylitystä tulee olemaan 13 k-m² eli 13 %.

Rakennus on tarkoitus sijoittaa 4 m kiinteistön 408-83-35 rajasta sekä n. 4.3 m VL-alueen rajasta. Saunarakennuksen ja varastorakennuksen väliseksi etäisyydeksi jää n. 4 m. Rakennus sijoittuu alarinteeseen ollen attiakoroltaan n. 2.55 m alempana loma-asunnon lattiatasoa.

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Kunnallistekniikan alueella tulee liittyä järjestettyyn viemäriverkostoon tai saada Syötteen vesilaitokselta kirjallinen vapautus viemäriverkostoon liittymisestä. Pohjapiirroksen mukaan terassilla on poreammevaraus, joten rakennus tulee liittää viemäriverkostoon. Poreammeen tai kylpypaljun vesiä ei saa laskea suoraan maahan, eikä esim. saunapalloratkaisu kykene käsittelemään hetkittäisiä isoja vesimääriä.

Maankäyttöpäällikkö puoltaa lausunnossaan poikkeamisen myöntämistä. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Kunnallistekniikka

vesi, sähkö, viemäri

Kaavoitustilanne

Pikku-Syötteen rakennuskaavan muutos ja laajennus, lakialue

Luvitettu

loma-asunto 103 k-m2

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asemakaavan määräyksistä poikkeamiseen sekä rakennusoikeuden ylittämiseen.

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 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 tarkoitettua luvasta.

Naapureiden kuuleminen

Hakijan ei ole toimittanut naapuri kuulemisia listan lähtöön mennessä.

Lausunnot

Maankäyttöpäällikkö

Loma-asuntoon ja varastoon on käytetty rakennusoikeutta 103 k-m2. Saunarakennus käyttää rakennusoikeutta 7 k-m2 ja näin ollen käytetty

kokonaisrakennusoikeus olisi 110 k-m² (sallittu 100 k-m²), jolloin ylitys olisi 10 %. Rakennusoikeuden prosentuaalinen ylitys on kohtuullinen. Saunarakennus on esitetty kokonaisuudessaan määräävän rakennusalan ulkopuolelle. Tontin sijainti on korttelin päätytontti. Asemapiirustuksen mukaiset saunan etäisyydet tontin rajoista ovat riittävät (vähintään 4 metriä), jolloin rakennuksen sijoittelu ei rajoita naapurien rakentamista.

Hakemuksesta ei käy ilmi, miten saunan ja mahdollisen poreammeen takia muodostuvat jätevedet käsitellään. Nämä tulee huomioida ja käsitellä asianmukaisesti määräysten mukaisesti.

Yleisesti huomiona, kun kyseessä rinnerakentamista tulee huomioida hulevedet ja valumavedet, jotta rakenteet eivät pääse kastumaan.

Edellä mainituilla perusteluilla puollan haettu poikkeamista ehdolla, että naapurit antavat kuulemisessa suostumuksensa poikkeamiselle.

Lupapisteessä ei lausunnon laadinnan hetkellä (9.1.2026) ollut vielä naapurien kuulemisia. Lisäksi jätevesien asianmukainen käsittely tulee esittää rakennusvalvonnalle

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 kiinteistön rakennusoikeuden ylittämiseksi yhteensä 13 % sekä saunarakennuksen sijoittamiselle rakennusalueen ulkopuolelle.

Rakentaminen tulee aloittaa poikkeamisluvan voimassa olo aikana, muuten lupa raukeaa.

Mikäli Syötteen vesilaitos myöntää rakennukselle liittymisvapauden viemäriverkostoon liittymisestä, viranomaislautakunta edellyttää, että saunarakennuksessa muodostuvat saunomisen jätevedet (löyly- ja pesuvedet) tulee johtaa kivipesään tai saunapalloon.

Poreammeen tai kylpypaljun vesiä ei saa laskea suoraan maahan. Mikäli myöhemmin asennetaan poreamme tai kylpypalju (varaus esitetty pohjakuvassa), tulee niiden tyhjennysvedet ohjata viemäriverkostoon.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä ja rakennusoikeuden ylittämisestä

Jo ylitetty rakennusoikeus ylittyy saunarakennuksen osalta vielä n. 10 k-m², ylityksen ollen yhteensä 13 k-m² eli 13 % kiinteistölle osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta.

Korttelissa on annettu kokonaisrakennusoikeus 400 k-m², joka jaetaan neljän tontin kesken tasan. Tonttia kohden rakennusoikeus on siis 100 k-m². Rakennusoikeuden ylitys on katsottavissa vielä kohtuulliseksi.

Rakennusta ei pysty sijoittamaan kaavallisen rakennusalueen sisäpuolelle, koska luvitettu loma-asunto varastoineen ja autokatoksineen täyttää jo suurimman osan rakennusalueesta. Rakennettava saunarakennus sijoittuu alarinteeseen kuitenkin vähintään neljä metriä rajoista. Alarinteen puolella on VL-aluetta.

Maankäyttöpäällikkö lausunnossaan puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakennusoikeuden ylitys ja rakennuksen sijoittuminen rakennusalueen ulkopuolelle 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.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu

Merk.

Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.