

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483
Hakija	
Aika ja peruste	Kaupungille 3.6.2025 jätetyllä hakemuksella RakL 57 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Iso-Syötteen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollukan alue korttelissa 38 tontille 2,
Omistus	Vuokraoikeus, laitos 615-408-85-126-L2, sopimus 1.7.2017-31.12.2057 Molemmat puoliksi
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: 615-408-85-126, Iso-Syöte 38/10 Vuokraoikeusalueen pinta-ala 900 m ² .
Rakennustoimenpide	Saunarakennuksen rakentaminen.
Hakijan hakemus perusteluineen ja erityiset syyt	Pihasaunan rakentaminen mökin viereen. Saunan etäisyys rakennuksen ulkoseinään 6,5 metriä, ja etäisyys terassiin 4 metriä. Rakennus on hieman rakennusalueen ulkopuolella, jotta jää riittävästi tilaa saunan ja mökin väliin. Vähäinen ylitys rakennusoikeudesta
Rakennustarkastajan selvitys hankkeesta	Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa saunarakennus, kerrosalaltaan n. 8 k-m². Rakennuspaikalle osoitettu jyvitetty rakennusoikeus on 120 k-m². Rakennuspaikalla sijaitsee loma-asunto varastolla n. 114 k-m² (seinäpaksuudella 250 mm). Saunarakennuksen kanssa rakennusoikeus ylittyy n. 2 k-m² eli n. 1.7 %. Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen. Rakennus ylittää kaavallisen määräävän rakennusalueen rajan n.300 mm. Rakennus sijoittuu siten alle neljän metrin etisyydelle rajasta. Lähemmäksi rajaa rakentamisesta on kiinteistönomistajan suostumus. Rakennusalueen rajan ylitys mahdollistaa rakennuksen sijoittelun riittävän etäälle päärakennuksesta, jotta ei tarvita osastoivia ratkaisuja. Maankäyttöpäällikkö puoltaa lausunnossaan poikkeamisen myöntämistä. Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.
Kunnallistekniikka	vesi, sähkö, viemäri
Kaavoitustilanne	Iso-Syötteen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollukan alue
Luvitettu	loma-asunto + varasto n. 118 k-m ² (250 mm seinävahvuudella 114 k-m ²)

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista haetaan asemakaavan määräyksistä poikkeamiseen, rakennusalueen rajan ja rakennusoikeudenvähäiseen 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 Naapurit kuultu

Lausunnot Maankäyttöpäällikkö

Poikkeamista hakeva kiinteistö sijaitsee Iso-Syötteen asemakaavan muutos ja laajennus Ollukan alue asemakaavaan alueella korttelissa 38 tontilla 2.

Koko rakennuspaikka 2 on rakennusoikeutta 600 k-m². Rakennuspaikka on jaettu viiteen vuokrarakennuspaikkaan, kullakin on rakennusoikeutta 120 k-m². Poikkeamisen hakija on aiemmin käyttänyt rakennusoikeutta loma-asuntoon 107 k-m² ja varastoon 6,5 k-m² eli yhteensä 113,5 k-m². Rakennusoikeutta on jäänyt jäljelle 6,5 k-m². Nyt haetaan sauna, joka vie

rakennusoikeutta 8 k-m². Tämän jälkeen rakennusoikeutta on käytetty 121,5 k-m² eli ylitystä 1,5 k-m² eli noin 1,3 %. Rakennusoikeuden ylitys on varsin kohtuullinen ja hyväksyttävissä.

Uusi sauna asemapiirustuksen mukaan ylittää rakennusalan 290 mm. Rakennusalueen rajan ylitys on kohtuullinen ja perusteltu ja se voidaan hyväksyä, kunhan naapurikiinteistön omistaja hyväksyy rakentamisen lähemmäs rajaa.

Huomioitava rakennuksen suunnittelussa olemassa oleva kevyenliikenteenväylä mm. siten, ettei ikkunoita tai terassia sijoiteta kevyenliikenteenväylän puolelle. Rakentamisessa huomioitava, että rajaojaa tai kuivatusta ei ainakaan heikentävästi muuteta. Jätevesien käsittelyssä huomioitava rakennusvalvonnan ohjeistus. Korjattava asemapiirustukseen rakennusoikeuslaskelma Edellä mainituilla perusteluilla puollan hakemusta.

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.

Va johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakuntaa myöntää poikkeamisen kiinteistön rakennusoikeuden ylittämiseksi yhteensä n. 2 k-m² sekä saunarakennuksen vähäisen sijoittamiselle rakennusalueen ulkopuolelle.

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

Saunarakennus itsessään ei tarvitse erillistä rakentamislupakäsittelyä

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

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään RakL 185 § mukaisesti.

Perustelut

Hakija on hakenut poikkeamista asemakaavan määräyksistä; määräävän rakennusalueen rajan ja osoitetun rakennusoikeuden vähäisistä ylittämistä.

Kaavatontille on annettu kokonaisrakennusoikeutta 600 k-m², joka jaetaan viiden sisäisen vuokratrakennuspaikan kesken tasan. Rakennuspaikkaa kohden rakennusoikeus on siten 120 k-m².

Rakennusoikeuden ylittyminen on alle 2 %, joten rakennusalueen ylittämistä voidaan pitää vähäisenä.

Rakennus on tarpeellista sijoittaa osin rakennusalueen ulkopuolelle paloteknisistä syistä. Rakennus sijoittuu siten hieman alle 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta, VR/s eli ulkoilu- ja retkeilyalueesta. Kiinteistön omistajan suostumus lähemmäksi rajaa rakentamiseen on hakemuksen liitteenä.

Maankäyttöpäällikkö lausunnossaan puoltaa poikkeamisen myöntämistä. Noudatettava lausunnon kehoituksia ja ehtoja

Viranomaislautakunta katsoo, että rakennusoikeuden vähäinen ylitys ja rakennuksen sijoittuminen osittain 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 myöskään muinaismuistoja tai muita suojelukohteita.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merk. Maankäyttöpäällikön lausunto luettiin kokonaisuudessaan kokouksessa.

Jakelu