

Poikkeamislupa / Pihasauna / Peltokaurantie

Rakennetun ympäristön lautakunta 24.09.2025 § 138

657/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakija	Aino ja Juuso Tölli
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-50-5020-1
Osoite	Peltokaurantie 12

Poikkeamislupaa haetaan pihasaunarakennuksen rakentamiselle.

Poikkeamislupaa haetaan alueidenkäyttölain 58§:stä rakentamislain 57§:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa asemakaava, AKM 212, Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan muutos ja laajennus. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 18.4.2011 § 16.

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot

Naapureiden kuuleminen on suoritettu luvanhakijoiden toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeeseen.

Hakemukselle ei pyydetty viranomaislausuntoja.

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Pihasaunarakennuksen rakentaminen. Rakennuksen julkisivujen väriksi tulee valkoinen (sävy on täsmälleen sama kuin muutkin rakennukset tontilla). Kattomateriaaliksi tulee musta huopakate.

Pihasaunarakennus rakennetaan osittain asemakaavaan merkitylle istutusalueelle. Isutusalue on 8 metriä puistonpuoleiselta rajalta. Saunarakennus rakennetaan 4 metrin päähän puiston rajasta.

Perustelut:

1. Piha-alue rajattu pensasaidoin, rakennuksen sijainnilla ei vaikutusta alueen puistomaiseen luonteeseen.

2. Saunarakennusta ei voi järkevästi sijoittaa mihinkään muualle.

Jos se sijoitettaisiin 8 metrin päähän puiston rajasta se tulisi pihalla jo olevan leikkimökin päälle. Lisäksi savuhaittojen takia on paljon parempi, että sauna on mahdollisimman kaukana asuinrakennuksista. Pihan toiselle puolelle sauna ei mahdu, koska autotallin takana on polttopuiden käsittelyalue sekä puuvarasto. Keskelle pihaa sitä ei voi esteettisistä ja käytännön syistä rakentaa.

Lisäksi saunaan tulee pulpettikatto. Asemakaavassa on maininta, että pitäisi olla harjakatto. Perusteluna se, että viereisessä leikkimökissä ja pihan toisella puolella olevassa puuvarastossakin on pulpettikatot. Olisi tyhmemmän näköinen, jos kolmanteen piharakennukseen tulisikin erilainen katto.

Rakennusvalvonnan esitys:

Luvanhakijat hakevat poikkeamislupaa saadakseen rakentaa 15,5 k-m² kokoisen pihasaunarakennuksen osoitteeseen Peltokaurantie 12, 92140 Pattijoki. Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan hakijoiden omistama omakotitalo sekä autosuojarakennus.

Rakennuspaikalla rakentamista ohjaa asemakaava, AKM 212, Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan muutos ja laajennus. Rakennuspaikalle kohdistuu kaavamerkintä AO eli erillispientalojen korttelialue. Ympäristöministeriön opas 12 Asemakaavamerkinnät- ja määräykset perusteella erillispientalojen korttelialueella on ja / tai sille voidaan rakentaa yksi-tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Asemakaavassa rakennuspaikalle on kohdistettu myös mm. merkintöjä, jotka koskevat rakennusoikeutta, sitovaa tonttijakoa, rakennuksen harjasuuntaa ja istutusalueita. Talousrakennuksen sijoittamista tontille on ohjattu ohjeellinen rakennusala merkinnällä.

Hakemuksella liitteenä olevan asemapiirroksen perusteella pihasaunarakennus on sijoitettu tontin takaosaan neljän metrin etäisyydelle kiinteistön takarajasta. Tontin rajan takana on asemakaavaan merkittyä VP eli puistoaluetta. Rakennuksesta on etäisyyttä lähimmän naapurin tontinrajaan neljä metriä.

Pohja- ja julkisivupiirustusten mukaan pihasaunarakennuksessa on erillinen saunatila sekä pukuhuone. Rakennuksen ulkoseinät ovat hirsirakenteiset, vesikatteeksi tulee palahuopakate ja kattomuodoksi

esitetään pulpettikattoa. Saunan pesuvedet on esitetty johdettavaksi saunakaivoon.

Rakentaminen poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta siten, että hakijat haluavat sijoittaa uuden hirsirakenteisen saunarakennuksen kaavasta poiketen osittain istutusalueelle. Asemapiirroksen perusteella saunarakennus sijoittuisi noin neljä metriä istutusalueen puolelle. Istutusalueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Samalla poiketaan Pyhtilän 2. asuntoalueelle laaditusta rakentamistapaohjeesta kattomuodon ja kattokaltevuuden suhteen. Rakentamistapaohjeen mukaan kortteleissa 5017- 5026 kattomuodon tulisi olla harjakatto ja kaltevuuden 1:2 – 1:3.

Hakijat perustelevat pihasaunan sijoittamista muun muassa sillä, että heidän piha- alueensa on rajattu pensasaidoin eikä rakennuksen sijoittamisella täten olisi vaikutusta alueen puistomaiseen luonteeseen. Lisäksi rakennuksen sijoittamista perusteellaan tontilla olevien muiden rakennusten sijainneilla sekä vähäisemmillä savuhaitoilla asutukseen. Keskelle pihaa rakennusta ei voisi esteettisistä ja käytännön syistä rakentaa.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan poikkeamislupahakemuksen ja sen liitteenä olevien suunnitelmien perusteella rakennus on sijoitettu luontevasti ympäristöön ja se sopeutuu julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään olemassa olevan korttelin rakennuskantaan. Rakennus on sijoitettu paloturvallisuus huomioon ottaen myös riittävän etäälle naapuritontin rajasta ja muista rakennuksista. Pihasaunan rakentamisen johdosta tontin kokonaisrakennusoikeus tai talousrakennuksille varattu rakennusoikeus eivät ylittyisi ja tontille jäisi vielä riittävästi tilaa istutuksille.

Rakennusvalvonnan mielestä poikkeamista rakennustapaohjeen kattomuodosta- ja kaltevuudesta voitaneen pitää vähäisenä, koska kyse on pienehkön ja harjakorkeudeltaan matalarakenteisen piharakennuksen rakentamisesta. Rakennus on myös luontevasti sijoitettu tontin takaosaan, joten sillä ei ole vaikutusta katunäkymään. Pulpettikattoisenakin se soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin sekä sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakentamislain 42§:n mukaan alle 30 neliöisen muunkuin asuinrakennuksen rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Rakentamislain 57 §:n mukaista ja, että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet Asemapiirros, pohja- leikkaus- ja julkisivupiirros, virallinen kartta- aineisto, Pyhtilän 2. asuntoalueen rakentamistapaohje

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.

- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 29.09.2025.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös Hyväksyi esityksen.