

## Poikkeamispäätös, Sädetie 4 Pyhätunturi

Rakltk 26.05.2026 § 20  
74/10.03.00/2026

Päätösesitys	Rakennustarkastaja esittää, että hakija on esittänyt erityisen syyn hakemukseen. Rakennuslautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan, siten että asemapiirustukseen merkatun liittymän paikkaa on muutettava, se ei voi kulkea lämpölaitoksen aidatun pihan kautta ja on huomioitava Pyhä-Luoston veden runkoputkituksen suojaetäisyydet sekä jätevesipumppamo. Rakentamislupa on haettava erikseen, poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.
Päätös	Rakennuslautakunta päätti yksimielisesti, että poikkeamista ei myönnetä, vaan kohteeseen tulee tehdä kaavamuutos.
Käsittely	Annika Kostamo esitti, että poikkeamista ei myönnetä, vaan kohteeseen tulee tehdä kaavamuutos. Kaavamuutoksella varmistetaan paikan soveltuvuus vakituiseen asumiskäyttöön. Teollisuusalueella tarjotaan elinkeinotoiminnalle ja asumiselle välttämättömiä perustoimintoja ja teolliselle toiminnalle on varattava riittävät toimintaedellytykset. Rakentamisen tulee olla suunniteltua. Rakennuslautakunta kannatti yksimielisesti Annikan esitystä.
Perustelut	<p>Selostus rakennushankkeesta osoitteessa Sädetie 4, Pyhätunturi: Nykyistä huoltorakennusta laajennetaan. Laajennus on kaksi (2) kerroksinen luhtitalo -mallinen laajennus, paikalleen tehty. Laajennus koostuu noin kolmekymmenestä (30) pienasunnosta kausityöntekijöille. Laajennuksen yhteyteen rakennetaan parkkipaikat ja varastotilat asunnoille. Huoltorakennuksen toiminta rajataan omaksi toiminnakseen tontilla. Asuintalolle osoitetaan ja rakennetaan oma liittymätie.</p> <p>Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen: Alueella hallitsee asemakaava TY-alue. "Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alue on tarkoitettu työpaikkojen sijoittumiseen, ja sinne voidaan tietyin edellytyksin rakentaa myös liiketilaa."</p> <p>Kaavasta poiketen, hankkeen osalta sijoitetaan asumiskäyttöön tarkoitettu kausityöntekijöiden asuin- luhtitalo.</p> <p>Asunnot suunnitellaan palvelemaan lähialueen vuokra- ja kausityöntekijöiden tarpeisiin. Alueella toimivat yritykset ovat kausi luontoisen toiminnan vuoksi riippuvaisia pitkien työsopimuksien sijaan myös enemmässä määrin lyhytaikaisista kausityöntekijä työsuhteista. Pääosa työntekijöistä tulee suorittamaan kausityötä kauempaa ja kauden ajaksi asunnon saaminen kustannustehokkaasti lähialueelta on osoittautunut hankalaksi. Vuokrattavat asunnot ovat kauden ajan lyhytvuokraus käytössä lomailijoille ja vuokrauskustannukset erittäin kalliit.</p>

Kausityöntekijöille tarkoitettu vuokratalo palvelisi sekä alueen yrityksiä ja Pyhätunturin alueelle pyrkiviä uusia työntekijöitä ja mahdollisia pysyväänkin asumiseen tulevaisuudessa pyrkiviä ihmisiä.

#### POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Poiketaan kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. AKL 58 §:n mukaan, rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Rakentamislain 57 §:n mukaan 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.

#### KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistön sijaitsee Pelkosenniemen Pyhätunturin osa-alue A1 Kultakeron alueen asemakaavan (TY) teollisuusrakennusten korttelialueella 392 tontti 2 ja 3:lla, osoitteessa Sädetie 4 Pyhätunturi (583-403-1-395), kunnan vuokratontilla.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennusoikeus tonteilla on yhteensä 2000 k-m<sup>2</sup>, laajennus on 1032 kerros-m<sup>2</sup>, olemassa oleva rakennukset yhteensä 683 kerros-m<sup>2</sup>, josta puretaan 189 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon yleiseen vesijohtoon ja viemäriin ja liittymään jätehuoltoon.

#### **Poikkeamisen edellytykset - oikeusharkinta**

Poikkeamisluvan myöntämistä koskevaan harkintaan kuuluu sekä oikeusharkintaa, että tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Rakentamislain 57 §:n 2 momentin luettelo sisältää edellytykset, joiden on täyttyvä, jotta poikkeamislupa voitaisiin myöntää. Edellytysten olemassaoloa koskeva harkinta on oikeusharkintaa – edellytykset joko täyttyvät tai eivät täyty. Jos poikkeamisluvan myöntämisestä aiheutuisi jokin luettelon seurauksista, poikkeamislupaa ei voida myöntää.

#### *Haitta kaavoitukselle*

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaharkinnassa arvioidaan käytännössä hankkeen vaikutusta tulevan kaavoituksen kannalta, eli olisiko hanke toteutettavissa tulevassa kaavassa tai kaavan muutoksessa. Jos kunta päätyy tältä osin kielteiseen ratkaisuun, on päätöksessä perusteltava, millä tavalla hankkeen toteuttaminen tulevaa kaavoitusta haittaisi.

#### *Luonnonsuojelu*

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisesta. Tämä edellytys liittyy käytännössä siihen, ylittyykö jokin luontoon liittyvä suojelukynnys. Luonnonsuojelulliset arvot voivat liittyä luonnonsuojelulain mukaisiin asioihin, kuten uhanalaisten lajien

esiintymispaikkoihin, ja ne otetaan huomioon myös poikkeamisluvan yhteydessä, vaikka luonnonsuojelulaissa on oma lupajärjestelmänsä. Erityisesti luonnonsuojelullisia tavoitteita arvioidaan rantavyöhykkeelle sijoituvissa poikkeamisluvissa.

### *Rakennettu ympäristö*

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kysymys on tällöin tavallisesti joko kaavalla tai lailla suojellusta rakennuksesta ja sen rakennussuojelullisesta arvosta. Suojelu saattaa olla esimerkiksi vielä vireillä.

### *Merkittävä rakentaminen / ympäristövaikutukset*

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varasto asuinalueella voisi olla tällaista rakentamista. Vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi meluun, liikenteeseen tai ympäristöpäästöihin.

57 §:n 3 momentin mukaan 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 vähähiilisyttä.

Hankkeella saadaan pienasuntoja lähelle työpaikkoja, jolloin siirtyminen töihin voidaan tehdä esim. kävellen tai pyörällä, jolloin se tukee ympäristön vähähiilisyttä.

### **POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET**

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Poiketaan kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. AKL 58 §:n mukaan, rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

### **Liitteessä:**

Naapureilla on ollut huomauttamista hankkeen johdosta. Ympäristötarkastajan lausunto.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio puh.0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Tiedoksi	Hakija

Lupa- ja valvontavirasto/ ympäristöasiat

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen