

Poikkeamishakemus 615-893-10-1

768/10.03.00/2019

VIRANOMA § 36

Hakija	Kiinteistö Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli / Juha Kuukasjärvi
Aika ja peruste	Kaupungille 3.5.2019 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, kaavanvastaisesti kellarikerroksen kerrosalan ylittäminen yli puolella ylemmän kerroksen alasta. Pudasjärven Naamangan kylässä, Iso-Syötteellä. MRL 58§.
Omistus	Kiinteistön omistaja Suomen valtio, saanut lainhuudon 18.3.2003. Vuokrasopimus Kiint. Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli.
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: Syöte Pudasjärven valtionmaa, Kortteli 2 RN:o 615-893-10-1
Rakennustoimenpide	Kolmekerroksinen Hotellirakennus 4111,9 m2 palaneen tilalle ja vanhan tulipalossa säästyneen osan kunnostus. Kokonaiskerrosala 5512,3 m2. Tontin kokonaisrakennusoikeus 7500 m2, rakennusoikeutta ei ylitetä. 1.kerroksen kerrosala ylittää yli puolet ylemmän kerroksen kerrosalasta. ensimmäisen kerroksen kerrosala 1411 m2, toisen kerroksen kerrosala 1322.7 m2 ja kolmannen kerroksen kerrosala 1324.3 m2.
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	Kaavamääräyksen mukaisesti 1.kerroksen pinta-ala saa olla korkeintaan puolet sitä ylemmän kerroksen pinta-alasta. Rakennuspaikalla on kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää palossa tuhoutuneen ja puretun vanhan rakennuksen kaivantoa ja maapainemuuria. Tämän takia 1. kerroksen (kellarikerros) pinta-ala ylittää kaavansalliman tason. Tällä ratkaisulla aikoinaan louhittua kaivantoa ei tarvitse täyttää, vaan se palvelee hotellin toimintaa ja säästää ympäröivää luontoa, koska 1.kerrokseen voidaan sijoittaa toimintoja, jotka muuten vaatisivat näkyviä rakenteita maan pinnalle.
Kunnallistekniikka	Alueella kunnallinen vesi ja viemäri.
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Iso-Syötteen asemakaava muutos kaava-alue 058 Lakialue, jonka Pudasjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.4.2010 ja täydennetty lausuntojen perusteella 2.5.2010.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapuria sekä vuokranantajaa Metsähallitusta, joka on antanut hankkeelle suostumuksensa.

Lausunnot Ei ole pyydetty.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 171 § ja 174 §

Peruste Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle.

Asian on valmistellut johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen puh. 050-4382393

johtavan rakennustarkastajan esitys:

Viranomaislautakunta päättää hyväksyä tontille rakentamisen kaavan vastaisesti niin, että suunnitelmissa esitetty 1.kerroksen (kellarikerros) kerrosala ylittää puolet sitä ylemmän kerroksen kerrosalasta. Hotellin rakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista kolmikerroksiselle hotellirakennukselle (4111.9 m²), joka yhdistyisi tulipalossa säästyneeseen vanhaan huonesiipeen, jonka suunnitelmissa esitetyn ensimmäisen kerroksen (kellarikerros) kerrosala ylittää kaavassa sallitun kerrosalan. Kaavan mukaisesti kellarikerros saa olla korkeintaan puolet sitä ylemmän kerroksen alasta. Suunnitelmien mukainen ensimmäisen kerroksen (kellarikerros) kerrosala on 1411 m² ja toisen kerroksen kerrosala 1322.7 m². Tontin kokonaisrakennusoikeutta 7500 m², ei ylitetä. Hakemuksessa on kuultu rajanaapuria sekä vuokranantajaa Metsähallitusta, jolla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Hakija perustelee ylitystä sillä, että on tarkoituksenmukaista käyttää palossa tuhoutuneen ja puretun vanhan rakennuksen kaivantoa ja maapainemuuria. Tämän takia 1. kerroksen (kellarikerros) pinta-ala ylittää kaavansalliman tason. Tällä ratkaisulla aikoinaan louhittua kaivantoa ei tarvitse täyttää, vaan se palvelee hotellin toimintaa ja säästää ympäröivää luontoa, koska 1.kerrokseen voidaan sijoittaa toimintoja, jotka muuten vaatisivat näkyviä rakenteita maan pinnalle. Voidaan katsoa, että toimintojen sijoittaminen hakemuksen mukaisesti 1.kerrokseen (kellarikerrokseen) on kaavan toteutumisen ja ympäristön kannalta huomattavasti parempivaihtoehto kuin ylimääräisten rakenteiden sijoittaminen maanpinnalle.

MRL 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Muiden ympäristön muutostojenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Voidaankin katsoa, että rakentaminen kaavan vastaisena ratkaisuna ei vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelua koska poikkeavalle päätökselle on olemassa perusteet ja vastaavasti tietyt esitetyt ehdot pitää täytyä, jotta varsinainen lupapäätös voidaan hakemuksesta tehdä. Hakemuksen mukainen rakennus esitetyin ehdoin ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.