

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 rakentamista 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.

VIRANOMAISLAUTAKUNNAN RATKAISU

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

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista kolmikerroksiselle hotellirakennukselle (4111.9 m²), joka yhdistyi 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 muutostoimenpiteiden 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 täyttyä, 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.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Tämä lupa on voimassa kaksi (2) vuotta tästä päivästä lukien.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava paikalliselta viranomaislautakunnalta rakennuslupa.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava ja siihen tulee, milloin valittaja ei ole allekirjoittajana, sisältyä ilmoitus valituskirjan laatijan ammatista ja asuinpaikasta. Valituskirja, johon on liitettävä tämä päätös alkuperäisenä tahi viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä, on viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä tämän jälkeen tätä päivää lukuun ottamatta, valittajan tai hänen laillisesti valtuuttamansa asiamiehen annettava hallinto-oikeudelle. Lähettäjän vastuulla voidaan valituskirjat myös lähettää maksettuna postilähetyksenä tai lähetin välityksellä. Postiin valituskirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät saapua perille yllä mainittuna määräpäivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden osoite:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

PL 189 (Isokatu 4), 90101 OULU

Pudasjärvi 20.05.2019

PUDASJÄRVEN VIRANOMAISLAUTAKUNTA



Markus Luukkonen

johtava rakennustarkastaja

Päätös

Kiinteistö Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli / Juha Kuukasjärvi

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Kirjaamo

MAKSU

Päätös 567,- euroa, hakijalle