

Rakennuslupahakemus 615-893-10-1

807/10.03.00/2019

VIRANOMA § 47

Hakija	Kiinteistö Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli 93280 Syöte
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: Syöte Pudasjärven valtionmaa RN:o 10:1
Rakennustoimenpide	Rakennuslupahakemus palaneen hotellirakennusosan uudelleen rakentamiselle. Kolmekerroksinen Hotellirakennus 4111,9 m2. ensimmäisen kerroksen kerrosala 1411 m2, toisen kerroksen kerrosala 1322.7 m2 ja kolmannen kerroksen kerrosala 1324.3 m2. Kokonaiskerrosala 5512,3 m2. Tontin kokonaisrakennusoikeus 7500 m2. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa työt ennen lainvoimaisuutta.

Hakemuksen perustelut ja vaikutusten arviointi

Rakennuslupahakemuksessa on haettu lupaa 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. Ylitykselle on Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta myöntänyt poikkeamisen 14.5.2019 § 36. Suunnitelmien mukainen ensimmäisen kerroksen (kellarikerros) kerrosala on 1411 m2 ja toisen kerroksen kerrosala 1322.7 m2. Tontin kokonaisrakennusoikeutta 7500 m2, ei ylitetä. Hakemuksen mukainen rakennus esitetyin ehdoin ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kunnallistekniikka	Alueella on valmiina tiestö, vesi- ja viemäriverkosto
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.
Naapureiden kuuleminen	Rakennuslupahakemukseen on kuultu naapuri/vuokranantaja, Metsähallitus, jolla ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Johtavan rakennustarkastajan esitys ehdoista:

- ehdolla että Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan myöntämä poikkeaminen 14.5.2019 § 36 saa lainvoimaisuuden

- tulee noudattaa Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan myöntämää poikkeamista 14.5.2019 § 36
- tulee noudattaa Iso-Syötteen asemakaava muutos kaava-alue 058 Lakialueen määräyksiä
- tulee hyväksyttää vastaavan työnjohtajan, kvv- ja iv-työnjohtajien hakemukset rakennusvalvontaan, urakoitsijan valinnan jälkeen
- tulee toimittaa päivitetty vuokrasopimus
- toimitettava kosteudenhallintasuunnitelma/ selvitys
- Rakennusjärjestys 6.4 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen
- Viittaus MRL 103a-103o §: Hulevesiä koskevat erityiset säännökset RakMK A2 ja Vesihuoltolaki luku 3a
- toimitettava LVI-S- suunnitelmat aloituskokoukseen mennessä
- toimitettava hormi- ja tulisijasuunnitelmat
- toimitettava rakennekuvat perustuksista aloituskokoukseen mennessä
- toimitettava rakennekuvat kattokannatuksesta aloituskokoukseen mennessä
- toimitettava rakennekuvat välipohjista/ kantavista rakenteista
- toimitettava sähköasennusten mittauspöytäkirja käyttöönottokatselmukseen mennessä
- toimitettava ulkopuolisen tarkastajan suorittama sähköasennusten varmennusmittaus ja toimitettava siitä pöytäkirja
- toimitettava käyttövesiputkiston koepainepöytäkirja käyttöönottokatselmukseen mennessä
- toimitettava ilmanvaihdon mittauspöytäkirja käyttöönottokatselmukseen mennessä
- tulee toimittaa sähköisesti allekirjoitettu energiatodistus/selvitys aloituskokoukseen mennessä
- toimitettava pääsuunnittelijan allekirjoituksella varmentama energiatodistus käyttöönottokatselmukseen mennessä
- suoritettava rakennuksen tiiviysmittaus ja toimitettava tiiviysmittausraportti ennen käyttöönottokatselmusta
- mikäli kohteeseen tulee maalämpöjärjestelmä, tulee hakea erillinen lupa Pudasjärven rakennusvalvonnasta
- tulee varmistaa autopaikkojen riittävä määrä ja toimittaa selvitys rakennusvalvontaan
- liityttävä kunnalliseen jätehuoltoon ja esitettävä käyttöönottokatselmukseen mennessä jätehuoltosopimus
- varmistaa että käytettävillä rakennustuotteilla joilla on harmonisoitu tuotestandardi, on myös CE-merkintä ja pyydettyessä pystyttävä osoittamaan se
- laadittava käyttö- ja huolto-ohje
- noudatettava Oulunkaaren ympäristöpalveluiden 8.5.2019 antamaa lausuntoa
- noudatettava Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen lausunnossa mainittuja ehtoja.
- noudatettava Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen väestönsuojasta 28.5.2019 annetussa lausunnossa mainittuja ehtoja.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

Rakennustyön vastaavan työnjohtajan

Kvv työnjohtajan
lv työnjohtajan

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmuksien suorittamista:

Aloituskokous
Sijainnin merkitseminen
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Hormikatselmus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

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

johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta myöntää rakennusluvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat päätösesityksen mukaisesti sekä myöntää MRL 144 § mukaisesti aloittamisoikeuden.

Perustelut

Viranomaislautakunnan mukaan rakennushankkeen sopivuutta kyseessä olevalle rakennuspaikalle on arvioitu asemakaavan kautta. Rakennuspaikka on merkitty kaavassa matkailua palvelevien rakennusten kortteli alueeksi. Rakennushanke tukee näin alueen monimuotoista rakentamista, alueellista kehitystä ja on käyttötarkoituksensa puolesta kaavan mukainen. Rakennushankkeelle on myönnetty Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunnan poikkeamislupa 14.5.2019 § 36.

Hakijalla on vuokrasopimus kiinteistöä hallinnoivan viranomaisen, Metsähallituksen kanssa. Tontin kokonaisrakennusoikeus 7500 m², rakennusoikeutta ei ylitetä. Metsähallituksella ei ole ollut huomautettavaa suunnitelmista. Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen on mahdollista edellä myönnettyin ehdoin, eikä se aiheuta alueidenkäytön muulle järjestämiselle haittaa perusteettomasti.

Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään Pudasjärven kaupungin ilmoitustaululla sekä internet sivuillaan.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.