

Valmistelija	Johtava Rakennustarkastaja, Outi Riihikankare puh. 0401562483
Hakija	Kiinteistö Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli / [REDACTED]
Aika ja peruste	Kaupungille 17.4.2024 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, kaavanvastaisesti kellarikerroksen kerrosalan ylittäminen yli puolella ylemmän kerroksen alasta sekä rakennusoikeuden ylittäminen. Pudasjärven Naamangan kylässä, Iso-Syötteellä. MRL 58§.
Omistus	Kiinteistön omistaja Suomen valtio, saanut lainhuudon 18.3.2003. Vuokrasopimus Kiint. Oy Iso-Syötteen Tunturihotelli 4.10.2021, laitostunnus 615-893-1-0-L3, pinta-ala 1.8.ha
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: Syöte Pudasjärven valtionmaa, Kortteli 2 RN:o 615-893-10-1
Rakennustoimenpide	Hotellin laajentaminen kolmikerroksisella siivellä. Laajennuksen kerrosala 2153 k-m ² . Aiemmin käytetty kerrosala 5513 k-m ² , jolloin kokonaiskerrosala laajennuksen jälkeen 7664 k-m ² . Tontin kokonaisrakennusoikeus 7500 m ² , rakennusoikeus ylittyy 164 k- m ² . 1.kerroksen kerrosala ylittää yli puolet ylemmän kerroksen kerrosalasta. ensimmäisen kerroksen kerrosala 676 m ² , toisen kerroksen kerrosala 679 m ² ja kolmannen kerroksen kerrosala 720 m ² .
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	<p>Kaavamääräyksen mukaisesti 1.kerroksen pinta-ala saa olla korkeintaan puolet sitä ylemmän kerroksen pinta-alasta. Hotellin laajennus halutaan tehdä kolmikerroksiseksi koko rakennusoikeuden osalta, koska tontin ahtaus rajoittaa vapaata massoittelua. Kolmikerroksinen laajennus noudattaa nykyisen hotellin rakenteita ja korkoja. Rajaamalla laajennus asemapiirroksessa osoitetulle sijainnille vältetään tarpeetonta louhintaa ja maan muokkausta. Rakennukseen tehdään väestönsuoja, jonka pinta-ala on 2 % rakennettavasta kerrosalasta eli n. 43 k-m². Tämän takia 1. kerroksen (kellarikerros) pinta-ala ylittää kaavan salliman tason. Tällä se palvelee hotellin toimintaa ja säästää ympäröivää luontoa, koska 1.kerrokseen voidaan sijoittaa toimintoja, jotka muuten vaatisivat näkyviä rakenteita maan pinnalle.</p>
Kunnallistekniikka	Alueella kunnallinen vesi ja viemäri. Sähkö
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 Maankäyttöpäällikkö

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.

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta päättää hyväksyä tontille rakentamisen kaavan vastaisesti niin, että suunnitelmissa esitetty 1.kerroksen (kellarikerros) kerrosala ylittää puolet sitä ylemmän kerroksen kerrosalasta sekä 2.2 % rakennusoikeuden ylityksen, 164 k-m². 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 kaavassa määrätystä alemman kerroksen(kellari) kerrosalasta versus seuraava kerros. 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 676 m² ja seuraavan kerroksen kerrosala 679 m². Kellarikerrokseen tehtäneiden 43 k-m²:n väestönsuoja, jolloin kerrosalaan laskettava osuus on 633 k-m².

Rakennuspaikan(korttelin) kokonaisrakennusoikeus, joka on 7500 m², ylittyy 164 k-m². Ylitys voidaan katsoa vähäiseksi ollessaan n. 2.2 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Hakemuksessa on kuultu rajanaapurina vuokranantajaa, Metsähallitusta, jolla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Hakija perustelee kellarikerroksen rakennusoikeuden ylitystä sekä rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylittämistä sillä, että on tarkoituksenmukaista rakentaa laajennus noudattamaan nykyisen hotellin kerrosten lukumäärää, rakenteita, korkoja ja julkisivuja. Sijoittamalla kellarikerrokseen kokoalalle toiminnallisia tiloja, jotka muuten tulisi tehdä maanpäällisinä, säästytään turhilta louhimisilta ja maan muokkauksilta. Voidaan katsoa, että toimintojen sijoittaminen hakemuksen mukaisesti 1.kerrokseen (kellarikerrokseen) on kaavan toteutumisen ja ympäristön kannalta huomattavasti parempi vaihtoehto kuin ylimääräisten rakenteiden sijoittaminen maanpinnalle.

MRL 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Muiden ympäristön muutostojen 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. Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Jakelu