

VIRANOMA 25.11.2024 § 74

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja outi Riihikankare 040 156 2483
Hakija	[REDACTED]
Rakennuspaikka	Kunta: Pudasjärvi Kylä: Naamanka Tila: Syöte Pudasjärven valtionmaa, Kortteli 2 RN:o 615-893-10-1
Rakennustoimenpide	[REDACTED] laajennetaan hiihtohissin suuntaan rakentamalla kolmeen kerrokseen yhteensä 2246 kerrosneliötä hotellihuoneita, sviittejä ja ravintolatilaa. Yhdyskäytävä hotellista kulkee 1. kerroksen tasolla, jonka lisäksi 1. kerrokseen rakennetaan ulos avautuva sisäänkäynti. Vähäinen poikkeaminen kaavallisen rakennusoikeuden ylittämisestä poikkeamispäätöksessä myönnetystä. Poikkeamispäätöksessä hyväksytty ylitys on 2.2 %, suunnitelmien muutoksista johtuen ylitys 3,45 %.
Hakemuksen perustelut ja vaikutusten arviointi	Haetaan lupaa kolmikerroksiselle hotellirakennuksen laajennukselle, 2246 k-m², joka yhdistyy yhdyskäytävällä olemassa olevaan hotelliin. Kokonaiskerrosala laajennuksen jälkeen 7759 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 7500 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittyy 259 k-m². Lisäksi kaavan mukaan 1. kerros (kellarikerros) saa olla korkeintaan puolet sitä ylemmän kerroksen alasta. Rakennusoikeuden ylittämiselle ja ensimmäisen kerroksen kerrosalan ylittämiselle on Pudasjärven kaupungin viranomaislautakunta myöntänyt poikkeamisen 15.5.2024 § 29. Suunnitelmien mukaisesti 1.kerroksen kerrosala on 699 k-m², toisen kerroksen 704 k-m² ja kolmannen kerroksen 744 k-m². Alustavista suunnitelmista poiketen väestönsuoja tehdään erilliseen kellarikerrokseen, jonka kerrosala on n. 98 m² ja väestönsuojan osuus on 43 k-m². Hakemuksen mukainen rakennus ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.
Kunnallistekniikka	Alueella on valmis tiestö, vesi- ja viemäriinjasot sekä sähkö
Kaavoitus	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.
Naapurien kuuleminen	Naapurilla/vuokranantajalla, Metsähallitus, ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.
Lausunnot	Palo- ja pelastusviranomaisen lausunto Syötteen vesi- ja viemärilaitos Maankäyttöpäällikkö

Johtavan rakennustarkastaja esitys ehdoista

Tulee noudattaa Iso-Syötteen asemakaavan muutos kaava-alueen 058 Lakialueen määräyksiä sekä rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole määräyksiä.

Ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen liitettävä päivitetty vuokrasopimus

Ennen aloituskokousta tulee lupapisteeseen esittää suunnitelmat laajennuksen tuomalle lisätarpeelle parkkipaikoista, niiden sijoittelusta ja riittävydestä. Kaavan mukaisesti tulee autopaikkoja olla 1 ap/65 k-m². Kaikki autopaikat tulee esittää ajantasa-asemapiirroksessa, joka tulee liittää lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Lupapisteeseen on liitettävä viimeistään ennen aloituskokousta ja rakennustyöhön ryhtymistä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista. (MRL 131§ / Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä).

Hotellirakennuksessa tulee olla vähintään 5 % majoitustiloista esteettömiä, kuitenkin vähintään yhden majoitustilan tulee soveltua liikumis- ja toimintaesteiselle henkilölle ja avustajalle. Suunnitelmissa tulee esittää pohjapiirroksissa mikä tai mitkä huoneet tulevat täyttämään vaatimukset tai muu selvitys asian toteuttamiseksi, mikäli tulee rakennusaikaisia muutoksia lupapiirroksiin.

Rakennustyömaalla tulee olla käytettävissä rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämät kosteudenhallinta-, rakenne-, ilmanvaihto-, lämmitysjärjestelmä-, sprinklaus, väestönsuoja-, sähkösuunnitelmat sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmat. Lupapisteeseen on liitettävä myös rakennelaskelmat. Suunnitelmat tulee liittää lupapisteeseen ennen kunkin työvaiheen aloittamista.

Lupapisteessä tulee pitää yllä rakennustyön tarkastusasiakirjaa, jonka yhteenveto tulee liittää Lupapisteeseen ennen lopputarkastusta. (MRL 150 § ja MRA 77 §). Tai rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla voidaan pitää paperista tai sähköistä rakennustyön tarkastuskirjaa. Siihen tehdään merkinnät tarkastuksista, viranomaisen toimittamista katselmuksista sekä yksityisen vastattavaksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista. Tarkastusasiakirja on esitettävä katselmuksilla ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on liitettävä ennen loppukatselmusta Lupapisteeseen.

Noudatettava Lupapisteessä liitteenä olevan palo- ja pelastusviranomaisen lausunnon ohjeita ja määräyksiä, 16.10.2024, muun muassa:

- Varmistettava palo-osastoinnin riittävä ulottuvuus laajennuksen ja olemassa olevan rakennuksen liitoskohdassa. Varmistettava myös IV-konehuoneen osastoinnin riittävä ulottuvuus.
- Pohjassa mm. 3. kerroksessa nimeämättömiä tiloja.
- Pintakerrokset tulee tehdä vähintään asetuksen 927/2020 taukoiden 7 ja 8 mukaisesti

- Uloskäytävät tulee tehdä asetuksen 848/2017 6. luvun mukaisesti
- Poistumisia ei tule järjestää varastotilojen kautta. Majoitushuoneiden käytäväovet tulee varustaa ovipumpuilla.
- Paloilmoitinkeskuksen ja ilmastoinnin hätäseispainikkeen sijoittamisesta, putkilukon sijoittelusta jne
- Alkusammutuskalustosta
- Vaadittavat suunnitelmat, turvatuotteet, jne.

Vastaavan työnjohtajan ja Kvv- ja Iv- työnjohtajien tulee täyttää työnjohtajahakemukset Lupapisteessä. Työnjohtajat tulee olla hyväksytyinä ennen töiden aloittamista.

Kosteudenhallintasuunnitelma on liitettävä Lupapisteeseen ennen rakennustöiden aloittamista ja hankkeeseen on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Liitettävä Lupapisteeseen sähköisesti allekirjoitettu energiatodistus ja -selvitys aloituskokoukseen mennessä.

Vesilaitteiden ja käyttöveden koeponnistuspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Ilmamäärien mittauspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Rakennuksen ja väestönsuojan tiiveysmittauspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Noudatettava rakennusjärjestyksen kohtaa 6.4 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Rakennuksen lasirakenteet, sisä- ja ulkovarusteet tulee tehdä Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen käyttöturvallisuudesta mukaisesti.

Rakennus tulee varustaa riittävällä määrällä alkusammutuskalustoa: pikapalopostit, 6 kg:n käsisammuttimet, sammutuspeitteet. Hätäpoistumistiet on merkittävä selkeästi. Joka kerroksessa tulee olla poistumistie reittien opastetaulut. Palotarkastajan lausunto.

Sähköasennustöiden tarkastuspöytäkirjat tulee liittää Lupapisteeseen ennen käyttöönottokatselmusta.

Liitettävä Lupapisteeseen ulkopuolisen tarkastajan suorittama sähköasennusten varmennustarkastuspöytäkirjat viimeistään 3 kuukauden kuluttua käyttöönotosta.

Lupapisteeseen on liitettävä hissien tarkastuspöytäkirjat ja varmennustodistukset.

Varmistaa että käytettävillä rakennustuotteilla, joilla on harmonisoitu tuotestandardi, on myös CE-merkintä ja pyydettyäessä pystyttävä osoittamaan se.

Julkisivuväritysten tulee olla yhtenevä olemassa olevan rakennuksen kanssa.

Kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjekansiota on täydennettävä hankkeen asiakirjoilla. Käyttö- ja huolto-ohjekansiot tulee esittää käyttöönottokatselmuksella.

Rakennusjätteiden polttaminen ja hautaaminen on kielletty

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

Rakennustyön vastaava työnjohtajan
Kvv- työnjohtajan
lv- työnjohtajan

Rakennustöiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan ja työn toteuttamisen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista.

Aloitustilaisuus
Aloituskokous
Sijainnin katselmus
Raudoituskatselmus
Rakennekatselmus
Palokatkokatselmus
Käyttöönottokatselmus
Väestönsuojan katselmus
Loppukatselmus

Toimitettavat erityissuunnitelmat:

Rakennesuunnitelmat ja -laskelmat
Kvv-suunnitelmat
LVI-S- suunnitelmat
Perustamistapalausunto ja/tai selvitys pohjaolosuhteista
Väestönsuojasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma
Pelastussuunnitelma
Palokatkosuunnitelmat
Hulevesisuunnitelma
Merkki- ja turvavalaistus suunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Energiatodistus ja energiaselvitys

Johtavan rakennustarkastajan esitys

Viranomaislautakunta myöntää MRL 125 § mukaisen rakennusluvan esitettyjen ehtojen mukaisesti.

Perustelut

Viranomaislautakunnan mukaan rakennushankkeen soveltuvuus on arvioitu asemakaavan kautta. Rakennuspaikka on kaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1). Laajennus tukee olemassa olevan hotellin kapasiteetin kasvua ja siten alueellista kehitystä ja jatkuvuutta.

Hankkeelle on myönnetty Pudasjärven viranomaislautakunnan poikkeamislupa 15.5.2024 § 29 kaavamääräyksistä ja rakennusoikeuden ylittämisestä.

Viranomaislautakunta katsoo, että rakentaminen on mahdollista edellä myönnettyin ehdoin, eikä se aiheuta perusteettomasti haittaa alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

VIRANOMA 19.02.2025 § 18
3572/10.03.00.01/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja, Outi Riihikankare, 040-1562483

Hakija

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: Syöte Pudasjärven valtionmaa,
Kortteli 2 RN:o 615-893-10-1

Rakennustoimenpide Alkuperäisen rakennusluvan 24 - 134 - R mukaan oli tarkoitus laajentaa hiihtohissin suuntaan rakentamalla kolmeen kerrokseen yhteensä 2246 kerrosneliötä hotellihuoneita, sviittejä ja ravintolatilaa, jotka liittyvät nykyiseen hotellirakennukseen 1. kerroksen tasolla yhdyskäytävällä. Tämän lisäksi 1. kerrokseen suunniteltiin ulos avautuva sisäänkäynti.

Luvan myöntämisen jälkeen tehdyissä maastotutkimuksissa ja kairauksissa havaittiin oletettua laajempi maanpinnan alainen kalliomuodostelma, joka olisi vaatinut laajempaa louhintatyötä kuin mihin alun perin oli varauduttu. Tästä syystä päädyttiin esittämään rakennusvalvonnalle, että hotellin superior-huonesiipeä nostetaan nyt jätetyssä muutoshakemuksessa esitetyllä tavalla yhden kerroskorkeuden verran, eli 3.5 metriä. Tämä ratkaisu pienentää louhintamäärää huomattavasti.

Osa korotetusta huonesiivestä tukeutuu maanvaraiseen perustukseen ja osa pilareille, mikä mahdollistaa kulkuyhteyden rinteeseen pihan suunnasta huonesiiven alta. Samalla saadaan 1. kerroksen tasolle yksi hätäpoistumistie alkuperäisen luvan kellarikerroksen sijasta.

Uusi suunnitelma poikkeaa myönnetystä luvasta niin, että kerrosala pienenee 3.5 m2.

Vaikutusten ja muutosten arviointi

Rakennusta halutaan korottaa yhdellä kerroksella kolmesta neljään. Korotuksen taustalla on rakennuttajan tahto vähentää louhimis- ja räjäytyskustannuksia kohteessa.

Laajennussiiven korkeus nousee n. 3.5 m. Alkuperäisen suunnitelman mukainen laajennussiipi oli olemassa olevaan rakennukseen alisteinen. Korkeus maanpinnasta rakennuslupasuunnitelmien mukaan oli enimmillään n. 14 m, muutoslupasuunnitelmilla korkeus on maanpinnasta suurimmillaan n. 16 m.

Kaavassa on RM alueen kerroslukumääräksi annettu $\frac{1}{2}$ k II eli kaksi varsinaista kerrosta ja kellarikerros.

Alkuperäisessä luvassa on annettu rakentaa kolmeen kerrokseen + kellari, koska nykyinen hotellirakennus on kolmekerroksinen ja laajennussiipi on selvästi alisteinen olemassa olevan suhteen, eikä poikkeamista tapahtunut jo aikaisemmin sallitusta kerroslukumäärästä.

Laajennusosa on nyt esitetyissä muutossuunnitelmissa selkeästi korkeampi ja massiivisempi mm. laskettelurinteen suuntaan korkeuden suhteen, kuin alkuperäisen suunnitelman mukaan.

Vaikkakin suunnitelmissa nyt esitetään rakennettavaksi yksikerros enemmän, laajennuksen kerrosala uusilla suunnitelmilla laskee 4 k-m² ollen nyt esitettyinä 2442 k-m².

Rakennuksen tilavuustiedot uusilla suunnitelmilla laajennuksen jälkeen olisivat seuraavat: Kerrosala 7748 k-m² + kellari 35 m², tilavuus 24516 m³ ja kerrosluku 4.

Lausunnot

Maankäyttöpäällikkö

Lausunto luetaan kokonaisuudessaan kokouksessa.

Kaavassa rakennuspaikalle on määrätty rakennusoikeutta 7 500 k-m², josta nyt ylitystä tulisi 254 k-m², joka ylittää sallitun rakennusoikeuden 3.38 %. Kuten hakemuksessa on mainittu, kerrosala pienenee 3.5 m², joten tämän suhteen ei ole huomauttamista.

Nyt laajennuksen superior-huonesiipeä nostettaisiin yhden kerroskorkeuden verran eli 3.5 metriä. Tällöin maanpäällisiä kerroksia olisi neljä aiemman kolmen kerroksen sijaan. Kaava sallii seuraavat kerroskorkeudet: kellari (1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi) + 2 kerrosta. Hotellin alkuperäisessä osassa on kolme kerrosta ja viime vuonna rakennusluvan saaneessa laajennuksessa on myös kolme kerrosta. Näin ollen nämä ovat olleet toistensa kanssa linjassa, vaikka kerroskorkeudesta onkin poikettu yhden kerroksen verran.

Nyt esitetty muutos nostaa superior-huonesiiven kerrosten lukumäärän neljään ja nostaa rakennusta 3.5 metriä. Tällöin poiketaan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta jo kahdella kerroksella. Lisäksi nyt haettavan muutosluvan pohjoisen julkisivukuvaa tarkasteltaessa muutos alkuperäiseen on merkittävä.

Hakemuksen mukaisilla tiedoilla muutoslupan mukainen rakennus ei sovellu maisemaan ja sen soveltuvuus vaatii tarkempaa tarkastelua. Näin ollen, mikäli halutaan tarkastella, olisiko muutos mahdollista toteuttaa, se vaatii asemakaavamuutoksen.

Kaavamuutoksessa tarkastellaan muun muassa alueeseen ja yleisilmeeseen soveltuminen kerroslukujen ja kerrosalojen suhteen sekä parkkipaikoitus ja liikennejärjestelyt suhteessa oletettuun asiakasmäärään nähden koko kaava-alueella. Mikäli asemakaavamuutos toteutetaan, sitä tulee ohjaamaan nyt tekeillä oleva Syötteen osayleiskaava 2035, jonka luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2024 ja jonka ehdotus on tällä hetkellä viimeistelyssä.

Kaavamerkintä RM määräyksissä veloitetaan suunnittelussa ottamaan huomioon liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Nämä tulee huomioida myös asemakaavaa tehtäessä tai muutettaessa.

Maankäyttöpäällikkö ei puolla muutoslupaa.

Johtavan rakennustarkastaja esitys

Viranomaislautakunta ei myönnä muutoslupaa hotellirakennuksen laajennukselle. Rakentaminen tulee toteuttaa aikaisemman rakennusluvan mukaisesti. Mikäli halutaan toteuttaa hakemuksen mukainen laajennus, vaatii se ensin kaavamuutoksen.

Perustelut

Rakennushanke muuttuu muutoslupan suunnitelmien mukaan liikaa kaavanvastaiseksi, jotta sitä voidaan muutosluvalla käsitellä. Muutoksen vaikutus ja kaavanvastaisuus on myös aikaisemmat poikkeamiset hankkeen kohdalla huomioiden sellaista suuruusluokkaa, ettei hanketta voida käsitellä myöskään enää poikkeamislupakäsittelyllä.

Muutossuunnitelmien mukainen rakennuksen kerrosluvun korottaminen neljään vaatii kaavamuutoksen. Viranomaislautakunta on jo poikkeamispäätöksessään antanut huomattavia poikkeamia kaavamääräyksistä mm. rakennusoikeuden ylittämisestä. Viranomaislautakunta ei myöskään puuttunut myönnetyssä rakennusluvassa aikaisempaan kaavamääräyksen vastaiseen kerroslukuun, kolme kerrosta, vaan salli kerroksella korkeamman laajennuksen rakentamisen sen ollessa linjassa olemassa olevan hotellirakennuksen kanssa ja siihen nähden alisteinen korkeussuhteeltaan.

Kiinteistön omistaja voi käynnistää kaavamuutoksen mikäli näkee sen ajankohtaiseksi ja tarpeelliseksi.

Mahdollisen kaavamuutoksen tulee perustua vaikutuksiltaan ja periaatteiltaan valmisteilla olevaan Syötteen osayleiskaava 2035 merkintöihin ja henkeen kuten maankäyttöpäällikkö on lausunnossaan velvoittanut ottamaan huomioon.

Johtavan rakennustarkastajan muutosesitys

Hakija on pyytänyt 19.2.2025 sähköpostilla, ettei muutoshakemusta käsitellä viranomaislautakunnan kokouksessa. Hakija on sopinut palaverin maankäyttö- ja rakennusvalvontaviranomaisten kanssa asian tiimoilta.

Viranomaislautakunta päättää jättää hakijan pyynnöstä muutoslupahakemuksen käsittelemättä.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Jakelu