

Poikkeamispäätös 583-403-1-384

Rakltk 19.09.2023 § 51

Pyhä Igloos Oy on hakemassa poikkeamislupaa kiinteistölle 583-403-1-384, jonne rakennetaan uusia rakennuksia. Rakennusoikeus on 1000m². Poikkeamista haetaan parkkipaikkoihin. Kaavassa on 2 parkkipaikkaa/asunto. Poikkeuslupahakemuksessa haetaan 1 parkkipaikka/asunto.

Poikkeamisen perustelut: Pyhä Igloos Oy (luvan hakijan) asiakkaat tulevat pääsääntöisesti Rovaniemelle lentokoneella ryhmänä, josta heidät siirretään linja-autolla Pyhälle. Sesonkina hakijan mukaan parkkipaikoissa on vain 1-5 parkkipaikan tarve. Kesällä asiakkaina on seniorimatkustajia, jotka tulevat pääsääntöisesti linja-autolla. Kesäisin hakijan parkkipaikkatarve on 6-10 autolle.

Rakennustarkastaja: Pyhän keskustan alueella yksi autopaikka per huoneisto on ollut yleinen käytäntö ydinalueen kaavoissa RM-tonttien kohdalla, kun taas RA-tonteilla on käytetty usein kahta autopaikkaa. Rakennukseen on tulossa hotellihuoneita 20 kpl + rivitalon asunnot 7 kpl ja henkilökunnan parkkipaikat, joten kaavan vaade kaksi autopaikkaa per asunto on kohtuuton vaade, koska asiakaskunta pääsääntöisesti liikkuu linja-autoilla.

171 § [\(18.3.2016/196\)](#)

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.*

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvun erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamislupahakemus on nähtävillä 15.9.2023 saakka Pelkosenniemen kunnan www-sivuilla / Päätöksenteko ja osallisuus / Kuulutukset sekä teknisellä toimistokka (Kemijärventie 6 B). Naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varataan tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio p. 040 198 0998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Päätösesitys	Rakennuslautakunta hyväksyy poikkeuslupahakemuksen
Käsittely	Pekka Nyman esitti, että asia palautetaan valmisteluun ja myös rakennusoikeus ja kellarin tasalle rakentaminen tarkasteltaisiin samalla. Tero Luoma-aho kannatti esitystä.
Päätös	Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.
Tiedoksi	Lapin Ely-keskus, hakija
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.
Rakltk 17.10.2023 § 57 228/10.03.00/2023	

Pyhä Igloos Oy hakee poikkeamislupaa kiinteistölle 583-403-1-384, jonne on tarkoitus rakennetaan majoitusrakennus. Rakennusoikeus on ko. kiinteistöllä 1000m². Kaavassa korttelin 394 asemakaavan muutos on kiinteistö RM-3 matkailua ja loma-asumista palveleva korttelialue. Kaavaan on merkitty, että parkkipaikkoja on oltava vähintään 2 kpl loma-asuin- tai majoitushuoneisto. Kellarikerroksen rakentamista ei ole kaavassa sallittu.

Poikkeamisluvassa:

Haetaan lupaa poiketa kaavan vaatimasta parkkipaikkavelvoitteesta 2 parkkipaikka/asunto siten, että vaatimukseksi muutetaan yksi parkkipaikka/ 80 kerros-m². Lähialueella on hyväksytty yksi parkkipaikka per 80m² asuntoa kohden vastaavan kaavamerkinnän omaavilla kortteleilla. Uudisrakennuksen tontilta osoitetaan autopaikkoja 5 kpl ja paikoitusalueeksi varattavalta tontilta 14 kpl. Lisäksi poikkeamisluvalla haetaan lupaa rakentaa kellarikerros majoitusrakennukseen. Kellarikerrokseen sijoitetaan toimintaa tukevia tiloja, kuten aamiaisravintola keittiöineen, henkilökunnan sosiaalitiloja sekä varastotiloja. Rakennusoikeuden ylitys: tontin rakennusoikeuden ylitys 10% mahdollistaa liiketaloudellisesti toimivan kokonaisuuden. Muutoksilla ei ole vaikutusta kaavoituksen toteutumiseen, luonnonsuojelutavoitteiden toteutumiseen, rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

tavoitteiden saavuttamiseen eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Uudisrakennuksen käyttötarkoitus ja ulkoasu on voimassa olevan kaavan mukainen.

Naapureiden kuulemiset tuodaan kokoukseen.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio p. 040 198 0998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Päätösesitys	Hakija on esittänyt hakemuksessa erityisiä syitä poikkeamiseen rakentaakseen majoitushuoneistoja ko. olevalle kiinteistölle. Rakennuslautakunta hyväksyy hakemuksen mukaisesti poikkeamiset.
Käsittely	<p>Naapurien kuulemisessa palautui 3 kpl vastauksia, joista yhdessä oli huomautus siitä, että kellarikerros on suunniteltu korkeaksi. Naapurin kuulemisia on huomioitava, joten rakennustarkastaja huomioi nämä siten, että muutti hieman päätösehdotusta.</p> <p>Rakennustarkastaja pitää päätösehdotuksen muuten alkuperäisenä paitsi, että parkkipaikat hyväksytään siten, että ne pitää järjestää majoituskiinteistön puolelle 1/80m² ja kellarikerros tulee olla maan sisällä 50 %, että se täyttää kellarikerrokselle asetetut rakennusmääräykset.</p>
Päätös	Rakennuslautakunta hyväksyi rakennustarkastajan muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	Lapin Ely-keskus, hakija
Muutoksenhaku	Päätöksestä saa tehdä valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.