

Lausunto hallinto-oikeudelle, poikkeamispäätös Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1

Rakltk 24.03.2025 § 26
249/10.03.00/2024

Päätösesitys	Rakennustarkastaja esittää rakennuslautakunnalle liitteen mukaista lausuntoa.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti rakennustarkastajan esitys.
Käsittely	
Perustelut	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon liitteessä olevan valituksen johdosta 1.4.2025 mennessä. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.
Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio, puh. 0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Tiedoksi	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Rakltk 16.12.2024 § 70

Päätösesitys	Hakija on esittänyt erityisiä syitä poikkeamiselle. Rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa eikä vaarantavan luonto- tai maisema-arvoja. Se ei myöskään estä alueen mahdollista myöhempää kaavoitusta eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennuslautakunta suostuu hakemukseen liitteen mukaisella päätöksellä. (MRL 171§).
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Käsittely	Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle sen, että hän on ostanut lisämaata ja laajennus tulee osittain lisämaan alueelle. Laajennusta ei pysty toteuttamaan ilman lisämaata. Poikkeamisen syy on siis maankäytöllinen syy.
Perusteluta	Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1 sijaitsee Pyhätunturilla Kallunkuja 8a, loma-asuntojen korttelialueella (RA) 377 tontti 1, jossa on voimassa oleva asema- ja yleiskaava.

Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1 poikkeamisluvan hakeminen koskee nykyisen korttelille määrätyn rakennusoikeuden määrän ylitystä. Tällä hetkellä korttelin kolmelle rakennukselle on sallittu 500 kem², joka on kokonaisuudessaan käytetty. Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajoista. Poikkeamislupa koskee tontteja 583-403-1-353 ja 583-403-1-229 korttelissa 377 tontteja 1 ja 7.

Rakennushankkeen tarkoituksena on laajentaa yhtä Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1:sin kolmesta rakennuksesta; Rakennus 9a 140 kem², rakennus 9b 182 kem² ja rakennus 9c 182 kem². Tällä poikkeamisluvalla haetaan lisärakennusoikeutta rakennukseen 9a yhteensä 50 kem². Laajennus tehdään yhteen kerrokseen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisesti.

Laajennuksen toteutusta varten Kiinteistö Oy on ostanut lisää tonttimaata naapurikiinteistöltä, saman korttelin 377 tontilta 7.

Laajennusta suunnitellaan toteutettavaksi niin, että rakennuksen alkuperäinen ja laajennusosa ovat tyylillisesti mahdollisimman samankaltaisia. Julkisivuissa pyritään käyttämään samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä rakennuksessa. Massoittelu ja mittasuhteet on myös suunniteltu alkuperäisen rakennuksen mukaan. Näillä toimenpiteillä pyritään vaalimaan alueen ulkomuotoa kokonaisuutena.

Laajennuksen muotoa rajaavat tekijät ovat Kallunkujan katu-alue sekä ostetun lisätonttimaan maastomuoto, joka on hyvin jyrkkä rinne. Laajennus on sijoitettu tontilla sille kohdalle, missä se on kohtuullisesti toteutettavissa. Nykyisen asunnon laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Rakennuksessa on kunnallinen vesi- ja viemärointi, sähköliittymä ja tie on. Jätehuolto on järjestetty.

Naapurit on kuultu, ei huomauttamista laajennuksesta.

MRL171 §

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.*

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio, puh. 0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Tiedoksi	Hakija, kunnanhallitus ja Lapin-ELY-keskus
Muutoksenhaku	Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallintovalituksen saa tehdä asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.