Poikkeamispäätös Huhanniemi 1, Pyhätunturi

Rakltk 17.11.2026 § 65
187/10.03.00/2026

Päätösesitys

Rakennustarkastaja ehdottaa,että rakennuslautakunta myöntää hakemuksesta rakentamislain 57 § mukaisen muutetun poikkeamisluvan asemakaavassa kahdelle saunan rakennuspaikalle osoitetun rakennusoikeuden uudelleenjärjestelyyn seuraavasti: Saunan rakennuspaikan jo rakennetun rakennusoikeus muutetaan 130 k-m², Toisen rakentumattoman saunan rakennuspaikan rakennusoikeus poistetaan. Kiinteistön rakennusoikeuden kokonaismäärä säilyy ennallaan.Kylpylän etäisyys rantaviivasta vähintään 20 metriä ja kylpylän koko on pienenettävä vastaamaan rakennusoikeutta. Poikkeamislupa koskee ainoastaan rakennusoikeuden jakautumista saunan rakennuspaikkojen välillä, muilta osin asemakaavan määräykset jäävät voimaan. Poikkeamislupa ei sellaisenaan oikeuta rakentamisen aloittamiseen, vaan hankkeelle on haettava tarvittava rakentamislupa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti rakennustarkastajan päätösesitys.

Käsittely

Perustelut

Experience Pyhä Oy hakee lupaa poiketa asemakaavasta siten, että saman kiinteistön alueella sijaitsevien kahden saunan rakennuspaikan rakennusoikeuksia järjestellään uudelleen. Asemakaavassa on osoitettu kaksi erillistä saunan rakennuspaikaksi merkittyä aluetta. Kummallekin alueelle on osoitettu oma rakennusoikeutensa (60 kem+70 kem.)

Hakemuksen tarkoituksena on siirtää rakennusoikeutta saunan rakennuspaikalta toiselle rakennutetulle siten, että kiinteistön rakennusoikeuden kokonaismäärä ei kasva.

Rakennuspaikkoja ei ole muodostettu erillisiksi kiinteistöiksi tai tonteiksi, vaan ne sijaitsevat saman laajemman kiinteistön alueella.

Jos Experience Pyhä Oy rakentaa kylpylärakennuksen ko. toiselle rakennuspaikalle, joudumme tekemään myös tien, viemäröinnin, parkkialueen ym., jolloin nyt luonnontilainen ranta-alue häviää. Rakentamalla olemassa olevien rakennusten väliin, ei synny tarvetta koskea ympäröivään luontoon, koska nykyisellä saunalla on tie, viemäröinti, sähkö ja vesi, sekä parkkialue.

Ranta-asemakaavan mukaisuus

Kiinteistö (583–403–8–131) sijaitsee Huhanniemi 1, Pyhätunturilla, Pyhäjärven rantakaavan muutos, korttelin 21 tontti 1 alueella matkailua palvelevan kaavatontin alueella (RM-alue).

Asemakaavassa on osoitettu kaksi saunan rakennuspaikaksi tarkoitettua aluetta, joille kummallekin on määritelty oma rakennusoikeutensa.

Haettu järjestely merkitsee muutosta asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden jakautumiseen. Vaikka molemmat saunan rakennuspaikat sijaitsevat samalla kiinteistöllä ja asemakaavan mukaisilla rakennusalueilla, rakennusoikeuden uudelleenjärjestely edellyttää asemakaavan poikkeamislupaharkintaa, mikäli kaavamääräykset sitovat rakennusoikeuden erikseen kumpaankin alueeseen.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus

Hakemuksen mukainen järjestely ei lisää kiinteistön kokonaisrakennusoikeutta. Kyse on ainoastaan rakennusoikeuden jakautumisen muuttamisesta saman kiinteistön sisällä.

Rakentamisen kokonaismäärä ei siten kasva alkuperäiseen asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Rakennusoikeutta jää käyttämättä kiinteistön rakennusoikeudesta 314 kerros-m2, saunojen rakennusoikeus ylittää rantasaunojen rakennusoikeuden 19 kerros-m2.

Vaikutukset kaavoitukseen ja ympäristöön

Hakemuksen mukaisen järjestelyn vaikutukset on arvioitu suhteessa asemakaavan tavoitteisiin, rakennuspaikkojen käyttötarkoitukseen, rakennusten sijoittumiseen sekä ympäröivään maankäyttöön.

Arvioinnin perusteella järjestely ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai asemakaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista.

Erityinen syy

Poikkeamiselle on esitetty erityiseksi syyksi saman kiinteistön kahden saunan rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö ja rakennusoikeuden joustavampi sijoittaminen kiinteistön sisällä.

Rakennusoikeuden kokonaismäärä ei kasva, eikä järjestelyllä muodosteta uusia rakennuspaikkoja tai lisätä kiinteistön rakentamisen kokonaismäärää.

4. Sovelletut oikeusohjeet

- Rakentamislaki (751/2023) 7 §
- Rakentamislaki 44 §
- Rakentamislaki 57 §
- Rakentamislaki 61 §
- Alueidenkäyttölaki (132/1999) 55 § ja 58 §

Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeen johdosta.

Maankäyttöinsinööriltä ei ole huomauttamista hankkeen johdosta.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio puh.0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio

Tiedoksi	Hakija Lupa- ja valvontavirasto/ ympäristöasiat
Muutoksenhaku	Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen