

Poikkeamislupapäätös

YMPTEKLT 29.11.2023 § 268

1077/10.03.00.02/2023

Kaavoittaja

Rakennuspaikka

Kunta	Sotkamo
Kiinteistö	Rautakangas 765-401-94-22
Osoite	Kuurakatu
P-koordinaatti	7115480
I-koordinaatti	28514420

Rakennustoimenpide

Kolmen viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, kerrosala 3 x 2250 krs-m²

Selostus hankkeesta

Suunniteltu rakennushanke sijoittuu Vuokattiin vielä rakentamattoman Kuurakadun varrelle Snowpolisin kaakkoispuolelle. Rakennushankkeen vaatimasta paikoituksesta 42 autopaikkaa on osoitettu rakennuspaikalta ja 48 viereiseltä asemakaavan mukaiselta autopaikkojen korttelialueelta (LPA), jota ei ole vielä rakennettu hankkeen vaatiman paikoitustarpeen osalta. Paikoitusalue on kunnan omistuksessa ja kunta on antanut suostumuksen hakea poikkeuslupaa siten, että rakennushankkeen vaatimasta autopaikoituksesta 48 paikkaa sijoittuu kyseiselle LPA -alueelle.

Selostus poikkeamisesta

Rakennuspaikka sijoittuu Vuokatinharjun asemakaava-alueelle kortteliin 417 liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa opetus-, majoitus-, tutkimus-, kokoontumis- ja urheilutoimintoja palvelevia tiloja (K-1). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla on pääosin viisi, mutta 3. talo sijoittuu puoliksi rakennusalueelle, jolla suurin sallittu kerrosluku on neljä. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta. Lisäksi 3. talo poikkeaa asemakaavasta kerrosluvun osalta ja paikoitus sijoittuu LPA -alueelle, joka on varattu kortteleiden 406 ja 407 paikoitusta varten. Kulku paikoitusalueelle tapahtuisi Kuurakadun kautta asemakaavassa osoitetun noin neljä metriä leveän virkistys- ja retkeilyalueen (VR) halki. Paikoitusalueella koskeva asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 2003 ja rakennuspaikkaa koskeva asemakaava vuonna 2009.

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Hanke sijoittuu Vuokatin yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle. Yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi on osoitettu Vuokatin urheiluopiston alue lähiympäristöineen Masterplanin mukaisesti. Yleiskaavan tavoitteena on ollut Vuokatin ydinkeskustan laajentaminen ja palveluiden monipuolistaminen. Lähialueelle on osoitettu pysyvää asumista kunnanvaltuuston vuonna 2017 hyväksymässä Urheiluopiston asemakaavassa. Asuinrakennusten rakentaminen rakennuspaikalle on yleiskaavan mukaista ja edistää yleiskaavoituksen yhteydessä asetettujen

tavoitteiden toteutumista sekä sopeutuu ympäröivään maankäyttöön.

Kuurakadun varrella asemakaavan mukainen suurin sallittu kerroskorkeus vaihtelee neljän ja viiden välillä maaston korkeusasemasta riippuen. Kolmas rakennus on osa asemakaavan sallimien viisikerroksisten rakennusten kokonaisuutta ja sen 1. kerroksen lattiataso on ainoastaan 20 cm korkeammalla kuin rakennuksen numero 2. Rakennus sopeutuu ympäristöön, vaikka sijoittuukin osittain rakennusalueelle, jossa suurin sallittu kerrosluku on neljä. Rakentamisen vaikutuksia on havainnollistettu liitteenä olevalla visualisointikuvalla. Kunnanhallitus on päättänyt 7.11.2023 § 205 asemakaavamuutoksen vireille tulosta Kuurakadun ympäristössä. Kaavahankkeen tavoitteena on mm. selvittää asuinkäytön ja viisikerroksisen rakentamisen edellytykset Kuurakadun varren kortteleissa. Visualisointikuva on tehty asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointia varten ja siinä koko Kuurakadun varren rakennuskanta on viisikerroksista.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) sijoittuu tällä hetkellä osa korttelin 406 paikoituksesta. Autopaikkojen korttelialueesta on laadittu suunnitelma, jossa on huomioitu kokonaisuutena kortteleiden 406 ja 407 paikoitustarve, ja poikkeusluvan kohteena olevan rakennuspaikan käyttöön on varattu se osa paikoitusalueesta, jota ei tarvita kortteleiden 406 ja 407 mitoituksen mukaiseen paikoitukseen. Kortteli 417 sijoittuu kunnanvaltuuston 22.6.2009 hyväksymän Vuokatinhovin ympäristön asemakaavan alueelle ja jo tätä asemakaavaa laadittaessa on paikoituksen mitoituslaskemissa huomioitu, että osa korttelin 417 paikoituksesta voisi sijoittua hakemuksen mukaiselle LPA -alueelle, mutta LPA -aluetta ei ole voitu osoittaa korttelin 417 paikoitustarpeisiin, sillä se ei ole sisältynyt asemakaavoitettavaan alueeseen.

Virkistys- ja retkeilyalueella (VR) ei ole reittejä, ja sen merkitys on lähinnä erottaa paikoitusalue rakennetusta korttelista. VR -alueen halki kulkeva ajoneuvoyhteys ei vaikeuta alueen käyttämistä asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Lisätiedot

Sotkamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee ympäristö- ja tekninen lautakunta.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu, eikä laajempi kuuleminen ole tarpeen. Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Huomautuksen jättäneen naapurin kanssa on järjestetty neuvottelu, jossa naapuri on tarkentanut, että huomautus koskee lähinnä liikenne- ja paikoitusjärjestelyjä. Neuvottelun jälkeen alueen paikoitussuunnitelmaa on muutettu siten, että paikoitusaluetta on jäsennelty ja poikkeuslupahakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan tarvetta palvelevalle paikoitusalueen osalle on järjestetty kulku Kuurakadun kautta.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144 tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

Vs. tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan seuraavin perustein ja ehdoin;

- Rakennushanke on yleiskaavan mukainen ja edistää yleiskaavoituksen yhteydessä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumista.
- Suunniteltu rakentaminen sopeutuu ympäröivään maankäyttöön
- Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta poikkeava rakennus on osa viisikerroksisten rakennusten kokonaisuutta, eikä sen korkeusasema maastossa poikkea olennaisesti muusta suunnitellusta rakennuskannasta
- Poikkeuslupahakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan käyttöön on varattu vain se osa paikoitusalueesta, jota ei tarvita kortteleiden 406 ja 407 mitoituksen mukaiseen paikoitukseen.
- Korttelia 417 palvelevalla paikoitusalueen osalle tulee järjestää kulku Kuurakadun kautta. Virkistys- ja retkeilyalueen halki kulkeva ajoneuvoyhteys ei vaikeuta alueen käyttämistä asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen.
- Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §

Sotkamon rakennusvalvontaviranomaisen maksut, ympäristö- ja tekninen lautakunta 21.12.2022 § 167

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupaa.

Maksu

450,00 €

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi vs. teknisen johtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana ja poistui kokouksesta klo 17.35.

Otteet

SR Rakennuttajat Oy/Sotkamon Rakennus Oy
Osuuskauppa Maakunta
Kainuun ELY-keskus
Rakennusvalvonta

VALITUSOSOITUS

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Päätöksen antamispäivä 1.12.2023

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa luettuna yllä mainitusta päätöksen antamispäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42841

Puhelinnumero: 029 56 42800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimuksen perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sotkamon kunnan kirjaamosta.

Kirjaamon yhteystiedot: Sotkamon kunta
Posti- ja käyntiosoite: Markkinatie 1, 88600 Sotkamo
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sotkamo.fi
Puhelinnumero: 08 615 5811/vaihde

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9:00 – 15:00.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 1.12.2023.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisesti 1.12.2023.

