

**PELKOSENNIEMEN KUNNAN LAUSUNTO POIKKEAMISHAKEMUKSEEN
PYHÄ-SOMMELO OY**

Khall 25.02.2020 § 36

Pyhä-Sommelo Oy hakee tilalle Sommelo 4.9 käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi, loma-asuntojen korttelialueella Pyhätunturilla Pyhjärven rannalla. Lausuntopyyntö liitteineen on esityslistan liitteenä. Pelkosenniemen kunnan tila, Kunnansoutaja 4:133, on rajanaapurina Sommelon tilalle ja näin ollen rakennusvalvonta kuulee kuntaa naapurina poikkeamishakemuksen johdosta.

Pelkosenniemen kunta on linjannut 1.1.2020 voimaan tulleessa maapoliittisessa ohjelmassa 2019-2025 (KV 22.10.2019 § 47), että: *9.3 Kaavasta poikkeaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen Pelkosenniemen kunnan ja Pyhätunturin matkailualueella. Vakituinen asuminen tulee jatkossa keskittää niille varatuille tonteille ja kaava-alueille. Pelkosenniemen kunta linjaa, että poikkeamisten myöntöä vakitukselle asunnolle loma-asuntoalueilla ei enää myönnetä. Tämä on pääsääntö jota noudatetaan ja josta voidaan poiketa vain erityistapauksissa ja perusteluin.*

Aikaisemmin poikkeamisia on myönnetty alueella vuosittain mutta linjauksen tarkoituksena on ollut muuttaa käytäntöä, jotta uudet hakijat eivät voi vedota jo myönnettyihin poikkeamisiin vaan heillä on tiedossa että kunta on linjannut kantaansa uudelleen valtuustotason päätöksellä. Kunnan tavoitteena on, että vakituinen asuminen ei leviä hallitsemattomasti loma-asuntoalueilla ympäri matkailualueita ja siten aiheuta jatkossa kunnalle ennakoimattomia velvollisuuksia ja kustannuksia tulevaisuudessa. Lisäksi kunta on tehnyt vuosikymmenten aikana mittavasti kaavoitusta alueella ja lain näkökohdasta rakentamisen tulee perustua kaavoihin ja niiden sisällön noudattamiseen.

Luonnollisesti kuitenkin jokainen saapunut poikkeamishakemus käsitellään laillisessa järjestyksessä ja niissä tulee kiinnittää huomiota esitettyihin perusteluihin ja lainmukaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132**58 §**

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä



aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

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;

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895

4 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

Kyseisessä asemakaavassa tontti johon vakituista asumista haetaan on RA-tontti, joka tarkoittaa loma-asuntojen korttelialuetta. Täten esitys on voimassa olevan asemakaavan vastainen ja siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Lähtökohtaisesti käyttötarkoituksen muutos tulisi tehdä asemakaavan muutoksella, mutta koska esitys on myös yleiskaavan vastainen, jossa merkintä on myös RA, voi se olla hankalaa. Toki maanomistaja voi hakea alueelle kaavamuutosta, josta kunta päättää erikseen. Kunnanhallitus korostaa, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on nimenomaan valvoa kaavojen noudattamista kuten maankäyttö- ja rakennusasetuksessa todetaan. Kaavasta poikkeamisen myöntämiseen tulisi esittää erityisiä perusteita.

Lisätiedot: tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445

Kunnanjohtajan esitys: Pelkosenniemen kunta naapurina esittää, että hakija ei ole esittänyt erityisiä perusteluita, joilla asemakaavasta voidaan poiketa ja täten vastustaa käyttötarkoituksen muutosta sekä toteaa hakemuksen olevan lähtökohtaisesti maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Käsittely: -

Päätös: Kunnanhallitus päätti, että Pelkosenniemen kunta naapurina esittää, että hakija ei ole esittänyt erityisiä perusteluita, joilla asemakaavasta voidaan poiketa ja täten vastustaa käyttötarkoituksen muutosta sekä toteaa hakemuksen olevan lähtökohtaisesti maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Pöytäkirjan tarkastajat:



Kunnanhallitus

§ 36

25.02.2020

Ote: Pyhä-Sommelo Oy
Rakennusvalvonta

Liitteet Liite 3 POIKKEAMISHAKEMUS PYHÄ-SOMMELO OY



PELKOSENNIEMEN KUNTA
Tekninen toimisto
Kemijärventie 6 B
98500 PELKOSENNIEMI
Tel. 040-5424085, fax 016-851457

ILMOITUS / NAAPURIN KUULEMINEN

rakennushankkeen johdosta

- Hakemuksen vireilletulo
 Poikkeaminen / Suunnittelutarveratkaisu
 Vähäinen poikkeaminen

HAKIJA TÄYTTÄÄ

1. Hakija	Nimi Pyhä-Sommelo Oy	Puhelin virka-aikana	
	Osoite Aitatie 26, 98310 KEMIJÄRVI		
2. Rakennus- paikka	Kylä / Kunnanosa Pyhäjärvi / Soutaja	Tilan nimi ja rekisterinumero Sommelo 4:9	Kortteli ja tontti 65 / 1
	Osoite Korteniemi 10, 98530 PYHÄTUNTURI		
3. Toimenpide	<input type="checkbox"/> Uuden rakennuksen rakentaminen	<input type="checkbox"/> Rakennuksen tai sen osan purkaminen	
	<input type="checkbox"/> Rakennuksen laajentaminen	<input type="checkbox"/> Puiden kaataminen	
	<input type="checkbox"/> Korjaus- ja muutostyö	<input type="checkbox"/> Maankaivu tai maan käyttö	
	<input checked="" type="checkbox"/> Käyttötarkoituksen muutos	<input type="checkbox"/>	
	Kerrosala m ² 132	Kerroslukku kpl 1	Muun toimenpiteen pinta-ala m ²
4. Mahdollinen poikkeaminen säännöksistä	Käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnosta vakituisesti asunnoksi loma-asuntojen (RA) korttelialueella		
5. Ilmoittajan allekirjoitus	Päivämäärä, ilmoituksen tekijän allekirjoitus ja nimen selvennös, ammatti ja puhelin 04.02.2020 Kari Karppinen, teknisen toimen kanslisti 040 542 4085		
6. Liitteet	Asemakaava ja -määräykset, asemapiirros		

NAAPURI TÄYTTÄÄ

7. Naapurin tutustuminen rakennus- hankkeeseen	<input type="checkbox"/> Naapurina olemme saaneet tiedon rakennushankkeesta		
	<input type="checkbox"/> Olemme tutustuneet hakemukseen ja rakennushankkeen suunnitelmiin		
	<input type="checkbox"/> Naapurina meillä ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta		
	<input type="checkbox"/> Esitämme rakennushankkeen johdosta seuraavan huomautuksen:		
8. Naapuri	Nimi Pelkosenniemen kunta	Puhelin virka-aikana	
	Osoite Sodankyläntie 1, 98500 PELKOSENNIEMI		
9. Naapurin kiinteistö	Kylä / Kunnanosa Pyhäjärvi / Soutaja	Tilan nimi ja rekisterinumero Kunnansoutaja 4:133	Kortteli ja tontti VL
	Osoite Korteniemi, 98530 PYHÄTUNTURI		
10. Naapurin allekirjoitus	Paikka, päivämäärä, naapurin allekirjoitus ja nimen selvennös _____ . ____ . 20____ _____		

Viranomainen (hakemuksen vastaanottaja *)
Tekninen lautakunta

Saapumispvm

5-12, 2019 *ek*

Lupatunnus

2020-0005-pol

1. Hakija	Nimi Pyhä-Sommelo Oy		Puhelin virka-aikana 0400 224476	
	Osoite Aitatie 26, 98310 Kemijärvi			
2. Rakennus- paikka	Kylä / Kaava-alue Pyhäjärvi, Korteniemi asemakaava		Tilan nimi ja RN:o Sommelo RN:o 583-403-4-9	
	Korttelin nro 65	Rak.paikan nro RA1	Rak.paikan pinta-ala m ² 2100	Rakennusoikeus m ² 600
	Kiinteistön osoite Korteniemi 8, 98530 Pyhätunturi			
	3. Rakennus- hanke tai toimenpide			
<input type="checkbox"/> Uuden rakennuksen rakentaminen <input type="checkbox"/> Rakennuksen laajentaminen <input type="checkbox"/> Korjaus- ja muutostyö <input type="checkbox"/> Rakennuksen tai sen osan purkaminen <input checked="" type="checkbox"/> Käyttötarkoituksen muutos		<input type="checkbox"/> Muu, mikä <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Rakennuksen käyttötarkoitus Muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi				
Uudet rakennukset tai lisärakennus eriteltyinä rakennuksittain:			Rakennuksen kerrosala m ²	Kerros-luku
Käytetty rakennusoikeus		Olemassaolevien asuntojen lukumäärä	Purettava kerrosala	
4. Selostus poikkeuksista	Tilan päärakennus halutaan muuttaa vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi.			
5. Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista	Rakennus on vuosina 2002-2003 täysin remontoitu ympärivuotiseen, vakituiseen asumiskäyttöön soveltuvaksi. Pyhätunturin alueella tarvitaan vakituiseen asumiseen sopivia asuntoja mm. pitkäaikaisia, perheellisiä vuokralaisia varten. Päätös vakituisesta asunnosta mahdollistaa myöhemmin myös oman pitkäaikaisen asumisen Pyhätunturilla. Tyttäreni on asunut talossa vakituisesti 2018 keväästä alkaen sen jälkeen kun Pelkosenniemen kunnan rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio on todennut talon sopivan vakituiseksi asunnoksi. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole mitään negatiivisia vaikutuksia alueeseen/ympäristöön eikä muutoinkaan, päinvastoin toimenpiteellä on positiivinen vaikutus Pyhätunturin alueen vetovoimaisuuteen.			

*)Merkitään poikkeuksen myöntävä viranomainen: Tekninen lautakunta tai Lapin ympäristökeskus, mikäli poikkeamisvalta MRL 171 §:n nojalla alueellisella ympäristökeskuksella (Huom! Hakemus jätetään aina kuntaan)

PELKOSENNIEMI

Pyhäjärven kylä

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Muutos koskee kortteleita 65-70, ja kortteihin 64 tonttia 6, sekä pallolu- ja puistoalueita.

Muutoksella muodostuu kortteilit 65-70, 87-88 ja kortteihin 64 tontti 6 sekä VV+LV- ja ET-alue sekä VL-, VP- ja katualueet.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Päärakennuksen aivot on vehoittava. Rakennukset, pihalleit, autopaikat, kadut, ulkokuiret ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Lomarakennukset on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän ranta-alueesta ja ulkorakennukset vähintään 10 metrin päähän ranta-alueesta. Muut rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin tai kortteihin rajoista.

Rakennuksen päävärin on oltava samaan katuun rajoittuvilla kortteihin osa-alueilla sama, samoin kattovärialueiden.

Jos kiinteistöä ei voi liittää runkoviemärin viettoviemäriin, kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan pumppauksen rakentamisesta ja ylläpidosta.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:
RA-alueille vähintään 2 kpl / lomahuoneisto.





















Maaseutupaikat tai -hallitukset, kahtien ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaisesti.

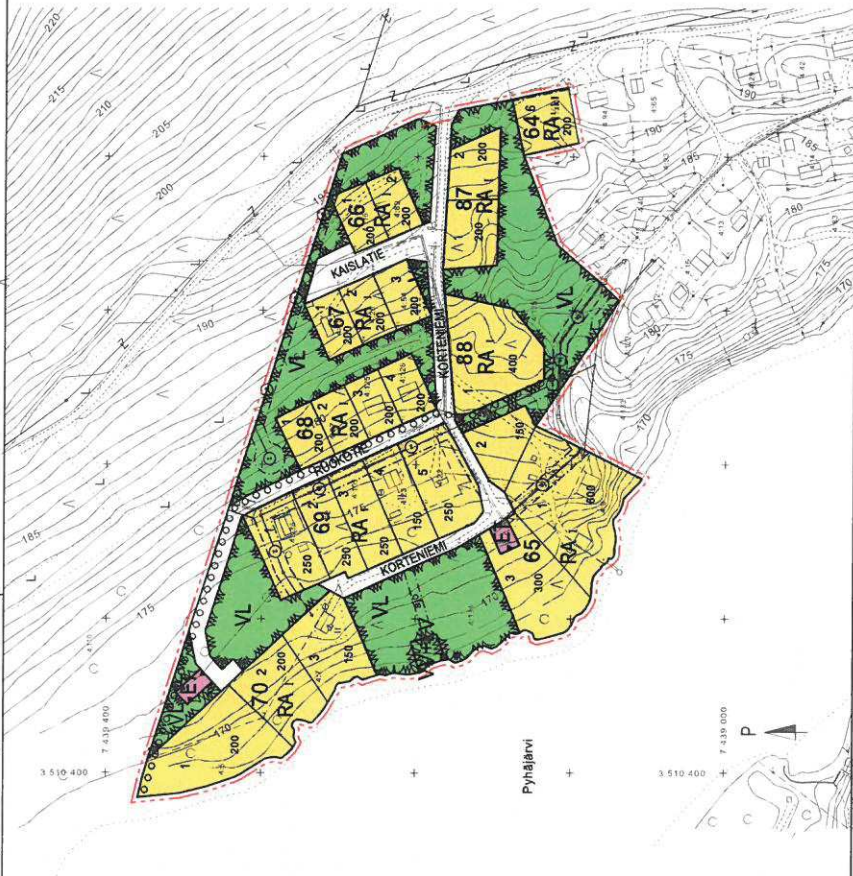
10.10.2008 PÄÄTTÄY ASEMKAANVAEHDOTUSTA ON KORJATTU 28.1.2009 MRA.32 §:N MUKAISETI.

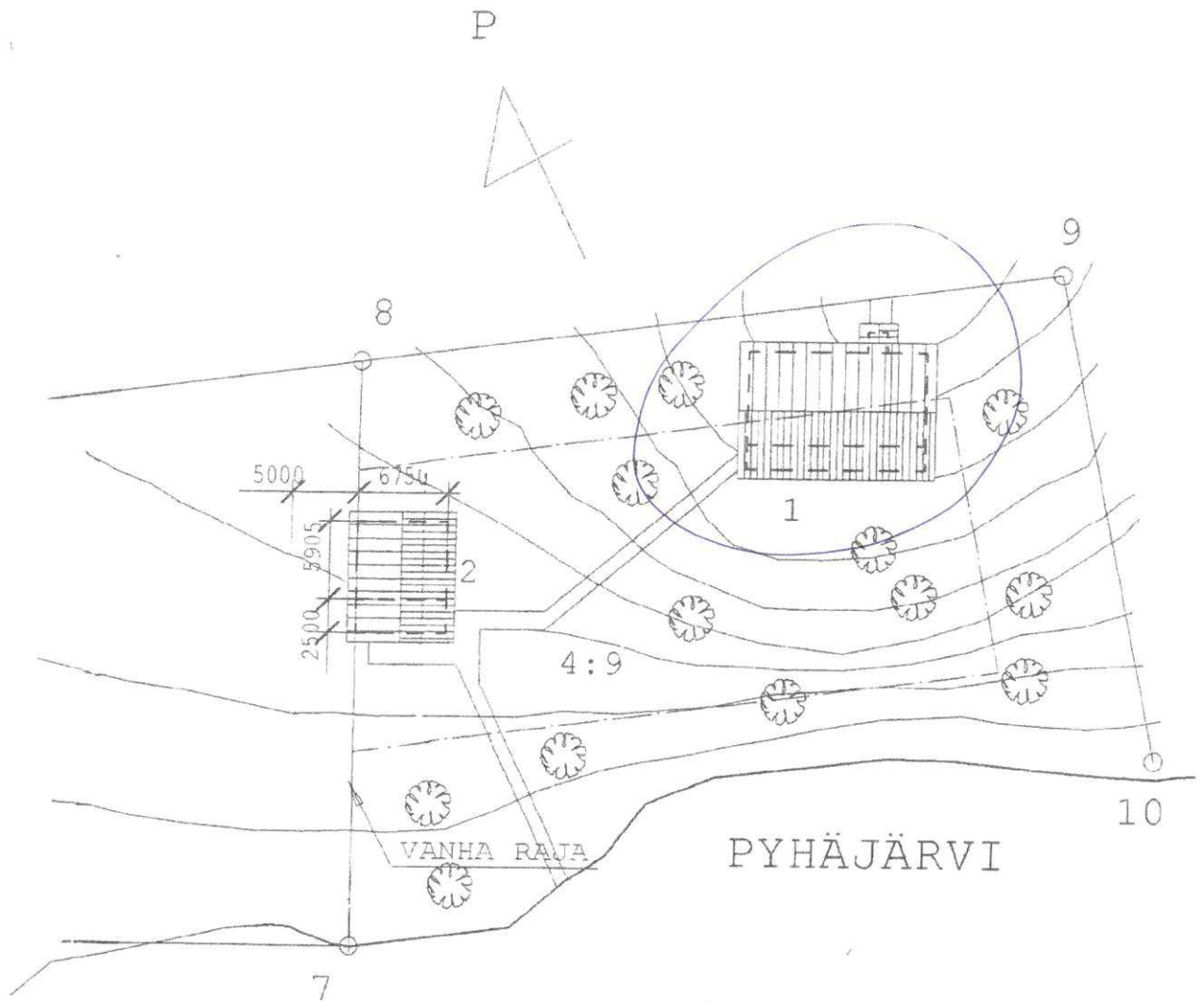
Kemijärven 28. päivänä tammiukuuta 2009

Kaupungingeodeetti Tapio Pöyry

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksynyt 20.8.2009 § 52

-  Puisto.
-  Lähivirkitysalue.
-  Uimaranta ja venevaihama-alue.
-  Loma-asuntojen korttelialue.
-  Yhyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.
-  Kortteihin, kortteliosan ja alueen raja
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  Kortteihin numero.
-  Ohjeellinen tontin numero.
-  Käskin, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
-  Rakennuskoikeus kerrosalueluokittelu.
-  Rakennuslain numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Murokuu roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalun luottotavaksi tilaksi.
-  Ajoyleisyydet.
-  Rakennusala.
-  Katu.
-  Ulkokuiret.
-  Johtoa varten varattu alueen osa.





1. NYK PÄÄRAKENNUS
2. UUSI SAUNAMÖKKI

SAUNAMÖKIN LAAJUUSTIEDOT:
 KERROSALA 39.9 M²
 TILAVUUS 135 M³