

Poikkeuslupahakemus asuinrakennuksen muuttamisesta majoitus- ja kokoontumispalvelurakennukseksi

Khall 17.12.2024 § 258
280/10.03.00.05/2024

Julkinen

Valmistelija kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 187 7970.

Hakija

Paltamon Pappila Oy, Marisanna Jarva

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Puistokartano, 578-402-2-311
Osoite Kiehimäntie 3
Kaava Asemakaava
AP Asuinpientalojen korttelialue
Kaavatontti Kortteli 32, tontti 6
Pinta-ala 6 370 m²

Rakennukset

- Omakotitalo, kerrosala 288 k-m²
- Talousrakennus, kokonaisala 140 k-m²

Hakemus

Haetaan asuinrakennuksen muuttamista majoitus- ja kokoontumistilaksi. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa suuren asuinrakennuksen käytön muuhun alkuperäisestä poikkeavaan tarkoitukseen eli majoitus- ja kokoontumistiloiksi suhteellisen pienin muutoksin. Uusi käyttötapa ei muuta rakennusten piirteitä ja julkisivuja uutta patiota lukuun ottamatta.

Poikkeaminen

Käyttötarkoituksen muutos vaatii rakennusluvan. Hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta. MRL 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa .

Kaavamerkinnot ja määräykset.

- AP Asuinpientalojen korttelialue
- sk-2 Taajamakuvallisesti tärkeä alue, jonka tyylipiirteet tulee säilyttää. Mahdollisesta lisärakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- sr-2 Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Julkisivuihin liittyvissä korjaus- ja muutostöissä sekä kantaviin rakenteisiin ja huonejakoon liittyvissä muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto
- rakennusoikeus 700
- kerrosluku u ½

Poikkeamisvalta

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta. Paltamon kunta on pyytänyt lausunnot Kainuun museolta ja Kainuu ELY keskukselta suojelumerkintöjen osalta.

Kaavoittajan perustelut

Hanke sijaitsee keskustan asemakaava-alueella. Asemakaavan mukainen tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, AP. Tonttia ja rakennuksia koskee suojelumerkinnät sk-2 ja sr-2. Hakemuksen ja asemapiirroksen mukaan rakennuksen julkisivuihin ei tule muutoksia lukuunottamatta päärakennukseen suunniteltua terassia. Alueen ympäristö on kokonaisuudessa asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen ja asuinrivitalojen alueeksi ja on suurelta osin toteutunut.

Haettu käyttötarkoituksen muutos ja aiottu toiminta ei aiheuta läheiselle asumiselle juurikaan enempää haittaa kuin kaavan mukaisessa asuinkäytössäkään.

Haettu käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa pikemmitenkin kulttuurihistoriallisten rakennusten säilymisen hyvässä kunnossa muutoksien ollessa maltillisia. Rakennuksiin tehtävät pienet yksityiskohtaiset muutokset ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Poikkeamiselle on MRL 171 §:n mukaiset edellytykset. Hanke ei aiheuta huomattavaa haittaa kaavan toteutumiselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyt taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaavaote
Asemapiirros
Kainuun museon lausunto
Kainuun ELY-keskuksen lausunto

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 125 §, ja 171 §
Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut

Kunnanjohtajan
päättösehdotus:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan vakituisen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta kokous-, koulutus-, virkistys- ja majoituspalvelurakennukseksi asemakaavan korttelissa, tontti 6, kiinteistö Puistokartano, 578-102-2-311.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakennuslupa (MRL 125 §).

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päättösehdotuksen.

Toimeenpano: ote, päätöksestä Kainuun ELY-keskus, hakija, teknisten palveluiden palvelusihteeri (laskutus), kaavoittaja

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan MRL 171 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on MRL 193 §:n mukainen. Päätöksestä valitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika lasketaan päätöksenantopäivästä. Kun kokousta ja asiaa koskeva pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu, kunnan ilmoitustaululle laitetaan julkipanoilmoitus, josta ilmenee, minä päivänä tätä asiaa koskeva päätös annetaan antopäivä).