

Poikkeuslupahakemus Salmelankuja 7a

Khall 04.11.2025
276/10.03.00.05/2025

Julkinen

Valmistelija kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 187 7970.

Hakija

Jarva Anu Marisanna Kristiina
(perustettava yhtiö Paltamon Jokirinne Oy)

Rakennuspaikka

Kunta	Paltamo
Tila	Joenniemi, 578-402-41-48
	Vuokraoikeus
Osoite	Salmelankuja 7a
Kaava	Asemakaava
Kaavatontti	Kortteli 27, vuokraalue
Pinta-ala	2 935 m ²
Rakennukset,	VTJ-PRT 100005949B (129)
Rakennusluokka	Avopalvelujen rakennukset
Valmistumispäivä	1.9.1983
Kokonaisala	915 m ²
Huoneistoala	402 m ²
Kerrosala	582 m ²
Kerrosluku	1
Huoneistoja	15
Lämmitystapa	Vesikeskuslämmitys
Osoitteet	Salmelankuja 7, 88300 PALTAMO
Omistajat	Jarva Anu Marisanna Kristiina

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Haetaan vanhan hoivapalvelurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ravintola- ja majoituskäyttöön (majoitushuoneet ja yhteiskeittiö). Valmistuskeittiön rakentaminen ravintolan yhteyteen. Pienimuotoisen tanssi- ja esiintymistilan rakentaminen. Ravintolan suurin henkilömäärä 60 henkeä. Ravintolalla aidattu ulkoterassi. Majoitushuonetilojen suurin henkilömäärä 10 henkeä, yhteiskeittiön ja -saunan rakentaminen. Rakennus soveltuu muutokseen pienillä tilojen ja varustelujen muutoksilla. Mahdollisesti äännekkäämmät toiminnot ohjataan itäpuolelle.

Poikkeaminen

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

Aluetta ja rakennusta koskeva kaavamerkintä

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen

rinnastettavaa palveliasumista. Haettu käyttötarkoitus ravintola- ja majoitusrakennukset poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Poikkeamisvalta

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Vuokratontti rajoittuu kunnan omistamiin kiinteistöihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen.

Kaavoittajan perustelut

Hanke sijaitsee keskustan asemakaava-alueella. Alueella on voimassa Eino Leino puisto ja terveyskeskus ympäristöineen asemakaava (kunnanvaltuusto 22.9.2022 § 33). Asemakaavassa hakemuksen alue (kortteli 27) on osoitettu merkinnällä YSA-1, *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista*. Hakemuksen mukaan rakennus on pienillä muutoksilla soveltuva majoitus- ja ravintolakäyttöön. Paikoitusalueet ja toiminnot sijoittuvat kunnantalon ja Kiehimänjoen puolelle.

Alue on aikaisemmin ollut samassa käyttötarkoituksessa kuin vuonna 2022 hyväksytyssä kaavassa. Lähiympäristö on toteutunut suurelta osin. Ympäristössä on kunnantalo ja Paltamon kunnan omistamat rakennukset, joiden tiloissa toimii Kainuun hyvinvointialueen palveluita.

Asemakaavassa ei ole yksityiskohtaisesti annettu määräyksiä alueen rakentamisesta. Kaavaselostuksen mukaan merkintä on tarkoituksella laaja, koska alueelle on jo muodostunut monenlaista niin julkista kuin yksityistäkin palvelua ja aluetta voidaan jatkossakin kehittää monipuolisena palvelukeskittymänä.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä (RakL 57 § 3.mom).

Olemassa olevan rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset täyttävät rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen verrattain pieneillä muutoksilla aiottuun käyttötarkoitukseen, joten se edistää rakennuksen muuntojoustavuutta, tilankäytön tehokkuutta sekä tyhjen tilojen määrän vähentämistä ja sitä kautta tukee rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 500 €

Liitteet

Sijaintikartta
Vuokratontti kartta
Asemakaavaote
Asemapiirros

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 57§, 58 §.

Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut.

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan
päättösehdotus:

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan haetulle rakennukselle käyttötarkoituksen muuttamiseksi ravintola- ja majoitusrakennukseksi seuraavin perustein:

- olemassa olevan rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset täyttävät aiotun käyttötarkoituksen verrattain pienillä muutoksilla
- rakennuksen ottaminen haettuun käyttöön edistää rakennuksen muuntojoustavuutta, tilankäytön tehokkuutta sekä tyhjien tilojen määrän vähentämistä
- käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä
- 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.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakentamislupa.

Kunnanhallitus:

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

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan RakL 57 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on RakL 180 §: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).