

Poikkeamislupahakemus Sairaالات 2

Khall 17.11.2025
278/10.03.00.05/2025

Julkinen

Valmistelija

kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 187 7970.

Hakija

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehin

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Arila, 578-402-41-8
Osoite Sairaالات 2
Kaava Asemakaava
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Kerrosuku III
Rakennusoikeus 0,35 (xxx k-m²)

Kaavatontti Kortteli 23, tontti 1

Pinta-ala 3 252 m²

Omistajat Paltamon kunta

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehin rakennuttaa uuden, energia-
tehokkaan asuin- ja liikekäyttöön tarkoitettun nelikerroksisen asuin- ja
liikekerrostalon Paltamon keskustaan. Hankkeen tarkoituksena on
vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta, tarjota laadukkaita ja
kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja sekä luoda tiloja palveluille.
Rakennus toteutetaan nykyaikaisin energiaratkaisuin. Hanke tukee
Paltamon kunnan elinvoima- ja asunstrategiaa.

Hanke poikkeaa kaavan kerroskorkeudesta ja rakennusoikeuden
ylitys.

Poikkeaminen

Suunniteltu hanke sijoittuu Paltamon keskustan asemakaava-
alueelle, jossa on voimassa Eino Leino -puiston ja terveyskeskuksen
ympäristön asemakaava (hyväksytty 22.9.2022 § 33).
Asemakaavassa rakennuspaikka on merkitty AL-korttelialueeksi
(asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), jolle on osoitettu
kerrosuku III ja rakennusoikeus $e = 0,35$, tontin pinta-alan ollessa
3252 m² (rakennusoikeus 1138 k-m²).

Hakemuksessa esitetään nelikerroksisen, energiatehokkaan asuin-
ja liikekerrostalon rakentamista, jonka kokonaiskerrosala on 1650 k-
m². Poikkeamista haetaan kaavamääräyksen mukaisesta
kerrosluvun ylittämisestä yhdellä kerroksella sekä rakennusoikeuden
ylittämisestä 512 k-m² (44 %).

Poikkeamisvalta

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut ympäristössä olevat naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa hakemuksesta. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen.

Kaavoittajan perustelut

Hanke sijaitsee keskustan asemakaava-alueella. Alueella on voimassa Eino Leino puisto ja terveyskeskus ympäristöineen asemakaava (hyv.22.9.2022 § 33). Suunnitellussa rakennushankkeessa haetaan kerrosoikeuden ylitystä 1 kerroksella ja rakennusoikeuden ylitystä 512 k-m² (44%). Hanke on multa osin asemakaavan mukainen.

Alueen asemakaava on suhteellisen tuore, mutta kaavaprosessin aikana ei ole laadittu laajempia havainnekuvia tai korkeustarkasteluja rakennusten vaikutuksista. Kaava-asiakirjoissa on todettu, että korttelin 22 (viereinen tontti) kerrosluku on nostettu II -> III ja tehokkuusluku 0,30 ->0,35. Rakentamisen korkeuden ja tehokkuuden maltillinen lisääminen korttelissa 23 (hakemuksen kohde) tukee tätä kehityssuuntaa.

Rakennuksen korottaminen nelikerroksiseksi on perusteltua:

- Rakennus sijoittuu korttelin 22 taustalle, eikä se peitä merkittävästi näkymiä Oulujärvelle.
- Rakennuksen korkeustaso vastaa viereisen korttelin suunniteltua kattokorkeutta. Rakennuksen perustamiskorkeus on alempana korttelia 22. Hanke tuo keskustaan toivottua näkyvyyttä valtatie 22:n suuntaan, toimien samalla taajaman visuaalisena "pysäyttäjänä".
- Hanke tukee Paltamon keskustan elinvoima- ja asuntostrategiaa, lisää keskustan uusien asuntojen määrää ja luo liiketilaa palveluille. Rakentaminen voi toimia myös vieressä olevan korttelin 22 kehittämisen käynnistäjänä.
- Rakennusoikeuden ylitys perustuu tarpeeseen sovittaa rakennuksen tilaratkaisut neljään kerrokseen. Ylitys ei muuta alueen luonnetta eikä vaikeuta kaavan toteuttamista tai naapuruston käyttöä.
- Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.
- Rakennus toteutetaan nykyaikaisin, energiatehokkain ratkaisuin. Tämä tukee kunnan tavoitteita.

Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä on erityisestä syystä perusteltu. Hanke tukee asemakaavan ja kunnan strategisia tavoitteita sekä keskustan kehittämistä elinvoimaisena asuin- ja palvelualueena. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €

- päätös kielteinen 500 €

Liitteet

Sijaintikartta
Asemakaavaote
Asemapiirros
Havainnekuvat

Sovelletut oikeusohjeet

Aluidenkäyttölaki 57§ ja 58 § ja rakentamislaki 57 §.
Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan
päättösehdotus:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti seuraavin perustein:

- rakennuksen nelikerroksisuus on taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltua
- rakennus sijoittuu korttelin 22 taustalle, eikä se peitä merkittävästi näkymiä Oulujärvelle
- rakennuksen korkeustaso vastaa viereisen korttelin suunniteltua kattokorkeutta ja hanke tuo keskustaan toivottua näkyvyyttä valtatie 22:n suuntaan, toimien samalla taajaman visuaalisena "pysäyttäjänä".
- hanke tukee kunnan strategisia tavoitteita ja keskustan elinvoimaisuuden vahvistamista.
- 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 (RakL 187 §).

Kunnanhallitus:

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

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan RakL 57 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on RakL 180 §:n mukainen. Päätöksestä voi valittaa 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).