Poikkeamislupa 261-2026-289

RakYmplk 26.11.2026
584/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä 040 7524201

Sirkan rekisterikylään tilalle Zero-Point Rno 56:136 haetaan lupaa poiketa korttelin asemakaavan määräyksistä (AkL 58 §) rakentaa hotelli-liikerakennuksia. Haetaan poikkeamista asemakaavan rakennusalojen rajoista. Kokonaisuuden kannalta rakennusoikeutta ei tulla ylittämään, mutta mm. em poikkeamisista johtuen taloittain ja tonttien välillä voi olla voi olla rakennusoikeuden siirtoja.

Hakemus on tullut vireille 16.10.2026.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit.
Tilan Koutalaki Rno [redacted] edustaja on jättänyt hakemuksesta muistutuksen. Muistutuksessa on ollut huoli kulku Samilandin tiloihin ja saamelaisnäyttelyyn. Muistuttaja on pyytänyt, että hankkeen hyväksymisen edellytykseksi ja tarvittaviksi lupamääräysiksi asetetaan seuraavat vaatimukset:
l. Pysyvä kulkuyhteys säilytetään toimivana.
2. Kulku turvataan rakennustöiden kaikissa vaiheissa.
3. Kulkureitit osoitetaan suunnitelmissa.
4. Järjestelyt sovitetaan yhteen Samilandin toiminnan kanssa

Hakija on antanut vastineen muistutukseen.

Samilandian huomautus koskien Zeron kulman rakentamisaikaista kulkua saamelaisnäyttelyyn näyttelyyn portaiden kautta tullaan turvaamaan rakennustöiden aikana. Kulku kyseiselle alueelle ei tule kulkemaan rakennustyömaan kautta, vaan kaavassa on osoitettu myös toinen kulkuyhteys kylpylän ja kylpylän lammen välistä. Hotellin rakennustyömaa ei ulotu Samilandiin meneville portaille saakka.

Haettu poikkeaminen Zero pointin asemakaavan muutokseen. Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa liiketiloja, asuin- ja majoitustiloja sekä urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa liike-, pysäköinti-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä sosiaali- ja huoltotiloja. Osoitetun rakennusalan ulkopuolelle voi rakentaa toiminnan edellyttämiä rakenteita, kuten hissirakennelmia. Korttelialueen maanalaista pysäköintiä tai pysäköintikerrosta tonteilla 1 ja 2 ei lasketa kerrosalaan.

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

1. Poiketaan rakennuksen jätettävän kulkuaukon osalta siten että rakennuksen maantasokerrokset 3500 m² ja 4300 m² rakennusmassan välillä yhdistyvät. Poiketaan myös rakennusalueen rajasta siinä kohdalla siten, että yhdistäminen tehdään leveämpänä kuin asemakaavassa on esitetty. Perusteluna hotellin toimintaan liittyvät syyt.

2. Ylitetään rakennusala istutettavan alueen osan kohdalla siten että 4300 m² ja 1100 m² rakennusmassat yhdistyvät maantasokerroksesta. Perusteluna hotellin toimintaan liittyvät syyt.

3. Poiketaan rakennusalueen ja esitetyn tontin rajasta istutettavalle alueen osalle rinteen juurella olevan rakennusmassan osalta. Perusteluna haasteellinen rakennuspaikka ja siitä aiheutuva reunaehdot rakennuksen sijoittelulle.

4. Poiketaan Zero Pointin kahvila/ravintolalaajennuksen osalta rakennusalueen rajasta. Perusteluna toiminnalliset syyt. Rakennusalueen raja on piirretty vinoon suhteessa olevaan rakennukseen, mikä hankaloittaa tehokkaan laajennusosan sijoittelua. Ratkaisulla haetaan tehokkuutta ja toimivuutta.

Hakemuksen johdosta on pyydetty lausunto kaavoittajalta.

Kaavoittaja on lausunnossaan lausunut, että hakemuksen mukainen rakentaminen kokonaisuudessaan ei ylitä rakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeuden kokonaismäärää. Rakennusoikeuden jakautuminen suunnitellulla tavalla ei olennaisesti haittaa kaavan toteuttamista. Suunniteltu rakentaminen ylittää kaavan mukaisia rakennusalueen rajoja rakennusmassojen välissä ja rakennuspaikan laitamilla. Suunnitelman mukaiset rakennusalan rajojen poikkeamiset eivät olennaisesti aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan.

Suunnitelman mukaiset rakennusalojen poikkeamiset eivät olennaisesti syrjäytä asemakaavan määräyksiä ja tavoitteita eikä aiheuta haitallisia toimintoja tai häiriöitä kaavassa osoitetuille muiden alueiden käytölle.

Hakija on esittänyt hakemuksensa perusteeksi erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet AkL 58 §.

Päätös