

POIKKEAMISLUPA, 494-402-32-87

177/6.60.604/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 08.02.2022 § 6

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (044 497 0312)

Rakennuspaikka: määräala tilasta 494-402-32-87, pinta-ala 4200 m²

Rakennushanke: omakotitalo 100 k-m² ja talousrakennus 60 k-m²

Poikkeamislupaa on haettu uuden rakennuspaikan perustamiseksi kiinteistölle 494-402-32-87. Rakennuspaikka sijaitsee Huovilan koulun läheisyydessä ja sinne on kulkuyhteys Rantakujan kautta.

Yleiskaavatilanne: Alueella on voimassa Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alue II, joka on hyväksytty 25.4.2004. Osayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu merkinnällä AP/2 (pientalovaltainen asuntoalue) yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Rakennus on kaavan laatimisen jälkeen korvattu uudella asuinrakennuksella. Muu osa kiinteistöstä on osoitettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kaavassa on osoitettu rantavyöhykkeen raja-alue merkinnällä rv. Rantavyöhykkeen raja-alue kulkee Oulujoen pohjoispuolella pääsääntöisesti 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Hakemuksen mukainen uusi rakennuspaikka sijoittuu kaavan M-alueelle ja rantavyöhykkeen alueelle.

Rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakennuspaikat on jaettu kaavaa laadittaessa ns. kantatilamitoituksen perusteella. Kantatilan todellinen rantaviivan pituus on noin 154 metriä ja muunnetun rantaviivan pituus noin 77 metriä. Kantatilalle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa, mikä vastaa mitoituslukua 26 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva-km (rp/mrv). Mikäli hakemuksen mukainen poikkeamislupa myönnettäisiin, muodostuisi mitoitusluvaksi 39 rp/mrv. Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen mitoituslukuna mantereella hyvin rakentamiseen soveltuvilla alueilla on käytetty lukua 24,2 rp/mrv.

Hakija on esittänyt poikkeamislupalta erityiseksi syyksi rakennuspaikan sijainnin yli 100 metrin etäisyydellä rannasta, viitaten Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan rantavyöhykkeeseen, joka on paikoin osoitettu noin 100 metrin etäisyydelle rannasta.

Uusien rakennuspaikkojen perustaminen ns. toiseen riviin rannasta nähdessä edellyttäisi alueen yleiskaavan muutosta, jolla tutkittaisiin laajemmalla alueella rantavyöhykkeen rajauksen muuttamisen vaikutukset. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön omistajat ja rajanaapurikiinteistöjen omistajat esittivät kunnalle

keväällä 2021 yleiskaavan muutosta.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Yhden kiinteistön omistajat huomauttivat, että hankkeesta ei ole esitetty tarvittavia suunnitelmia (pohjapiirustukset, leikkauspiirustukset ja julkisivupiirustukset), ja lisäksi kyseiselle paikalle ei ole kaavassa määritetty rakennuspaikkaa, minkä vuoksi he eivät voi puoltaa hanketta.

Vastineena naapureille todetaan, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaan poikkeamislupahakemuksen liitteeksi tarvita mainittuja suunnitelmia. Tarkemmat suunnitelmat käsitellään rakennuslupavaiheessa.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 171):

”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
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeamiselle ei ole esitetty sellaista erityistä syytä, joka muodostaisi oikeuden toisen rakennuspaikan myöntämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle ja se saattaisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Liite: asemapiirustus, sijaintikartta, ote osayleiskaavasta

Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyä Kirsi Airaksinen ilmoitti olevansa esteellinen (lähisukulainen asianosainen) ja poistui kokouksesta klo 17.13.

KAAVOITTAJAN ESITYS maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se ei myönnä poikkeamislupaa kiinteistölle 494-402-32-87, koska poikkeamisen edellytykset (MRL § 171) eivät täyty.

KÄSITTELY: Keskustelun kuluessa puheenjohtaja esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian käsittelyn aikana Jarkko Happo poistui kokouksesta klo 17:38 ja Jaakko Räisänen, Aimo Manelius ja Janne Kuusela poistuivat kokouksesta klo 17:54

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi puheenjohtajan esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan,että asian päätöksenteon jälkeen Kirsti Airaksinen palasi kokoukseen klo 18:00 ja Mikko Kari poistui kokouksesta klo 18:00
