

POIKKEAMISLUPA 494-402-2-113

178/6.60.604/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 08.02.2022 § 7

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (044 497 0312)

Rakennuspaikka: tila 494-402-2-113, pinta-ala 18745 m², josta rantaan osoitetun RA-alueen osuus noin 3070 m².

Rakennushanke: omakotitalo 220 k-m², talousrakennus 60 k-m² ja rantasauna 25 k-m², yht. 305 k-m², sekä venelaituri.

Poikkeamislupaa on haettu yleiskaavassa osoitetun RA-rakennuspaikan (loma-asuntoalue) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vastaamaan saman kaavan AP-merkintää (pientalovaltainen asuntoalue). Rakennuspaikka sijaitsee Päivärinteiden läheisyydessä. Rakennuspaikalle on suunniteltu kulkuyhteys Turkintieltä.

Yleiskaavatilanne: Alueella on voimassa Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos Päivärinteiden alueella, joka on hyväksytty 27.1.2014. Osayleiskaavassa rakennuspaikan kohdalle on osoitettu merkinnällä RA/3 (loma-asuntoalue) yksi rakennuspaikka.

Käytäntö rakennuspaikan käyttötarkoitusta koskevien poikkeamislupien osalta on ollut, että käyttötarkoituksen lisäksi myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan käyttötarkoituserkintää. AP-määräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja neljä talousrakennusta. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m². Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön osalta 3070 m² x 10 % = 307 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala on riittävä pysyvän asunnon rakentamiseen.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hankkeesta.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 171):

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muusta 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.”

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Poikkeamiselle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy:

- Lähialueille joen molemmin puolin sijoittuu sekä loma-asumiseen että vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Tästä syystä tontin ranta-alueen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen käyttöön ei aiheuta erityistä haittaa alueelle sijoittuvalle loma-asumiselle.

1) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

- kun huomioidaan lähiympäristön muu rakentaminen, poikkeamislupa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle

2) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

- rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja, paikalle on osoitettu rakennuspaikka vuonna 2014 hyväksytyssä osayleiskaavassa.

3) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

- rakennuspaikalla ei ole suojeltuja rakennuksia tai rakenteita

4) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

- poikkeaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä sen seurauksena synny haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet: asemapiirustus, sijaintikartta, tuloste yleiskaavasta

KAAVOITTAJAN ESITYS: maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 494-402-2-113. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian päätöksenteon jälkeen Anu Plaketti poistui

kokouksesta klo 18:08
