

POIKKEAMISLUPA, 494-402-71-14 / 494-402-71-10

240/6.60.604/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.06.2022 § 21

Valmistelija:kaavoittaja Timo Leikas (p. 044 4970 312)

Rakennuspaikka: Muhos, Rova, kiinteistötunnus 494-402-71-14, pinta-ala 3,97 ha + määräala kiinteistöstä 494-402-71-10, pinta-ala noin 3000 m². Määräala on tarkoitus yhdistää kiinteistöön 494-402-71-14

Rakennushanke: Uuden asuinrakennuksen rakentaminen (100 k-m²) ja talousrakennus (10 k-m²).

Yleiskaavatilanne: Alueella on voimassa Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava, osa-alue I, joka on hyväksytty 8.10.2008.

Maanomistaja on hakenut poikkeamislupaa 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi Rovalla sijaitsevalle kiinteistölle 494-402-71-14, johon on määrä liittää 3000 m² määräala kiinteistöstä 494-402-71-14. Rakentaminen sijoittuu määrälle. Kiinteistölle 494-402-71-14 on osoitettu yksi rakennuspaikka (AP, pientalovaltainen asuntoalue). Loppuosa kiinteistöstä, sekä mainittu määräala, on osoitettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys Rovantieltä. Kiinteistöllä sijaitsevalla rakennuspaikalla sijaitsee omakotitalo, jonka rekisterin mukainen pinta-ala on 74 m² sekä kolme talousrakennusta (yht. 144 m²). Rakennuspaikan kaavan mukainen rakennusoikeus on 250 k-m². Uusi asuinrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus on tarkoitus rakentaa olemassa olevan pihapiirin osaksi. Rakentamishankkeen myötä käytetty rakennusoikeus olisi 328 k-m². Rakennusjärjestyksen 36 §:n mukaan asemakaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

Naapureiden kuuleminen on suoritettu lukuun ottamatta kiinteistöä 494-402-71-4, jonka omistajaa ei ole tiedossa. Naapurit eivät ole antaneet asiassa huomautuksia.

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.”

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

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

Toisen asuinrakennuksen rakentaminen ja rakennusoikeuden nostaminen rakennusjärjestyksessä esitettyjen rajojen puitteissa ei muuta alueen rakentamistilannetta merkittävästi

Rakennuspaikalla on hyvin tilaa esimerkiksi kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn järjestämiselle

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

Rakennuspaikka on ominaisuuksiltaan rakentamiselle ja suunnitellulle käyttötarkoitukselle soveltuva

Vaikka alueen rakennuspaikat on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu, rakentaminen ei välittömän lähialueen pienen rakentamispaineen vuoksi aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen viljelykäytössä olevalle pellolle. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja.

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

Rakennushankkeella ei ole vaikutuksia rakennetun ympäristön suojeluun.

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.

Liite: sijaintikartta, asemapiirustus, tuloste yleiskaavasta

KAAVOITTAJAN ESITYS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamislupa kiinteistölle 494-402-71-14 / määrälalle kiinteistöstä 494-402-71-10 esitettyjen perusteiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.
