

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 21	15.06.2022
Kunnanhallitus	§ 194	20.06.2022

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 määrälalle. 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 / määräalalle 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.

Khall 20.06.2022 § 194

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto käsittelee asiaa kokouksessaan 15.6.2022.

KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitusjaoston esityksen.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lunastusmaksu on 525 €.

Liitteet

- sijaintikartta
- asemapiirustus
- tuloste yleiskaavasta

Tiedoksi

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle

Valitusosoitus Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite

Päätöksen
antopvm

Tähän
päätökseen
voidaan hakea
muutosta
kirjallisella
valituksella

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Isokatu 4, 3. kerros
PL 189
90101 Oulu

sähköpostiosoite:
pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Valitusaika 30 pv.

Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 3 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa.