

POIKKEAMISLUPA, 494-403-7-24

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 13.09.2022 § 29

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (puh. 044 497 0312) ja vs. maankäyttöinsinööri Miika Laurila (044 4970 301)

tontti noin 1470 m².

Rakennushanke: Rivitalon (330 m²) rakentaminen.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa neljän huoneiston rivitalon ja erillisen autokatoksen rakentamiseksi Muhoksen kirkonkylän asemakaava-alueella Ponkilantien varrella sijaitsevalle kiinteistölle.

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuskaavan muutoksena ja laajenuksena 20.11.1973. Kiinteistö on osoitettu merkinnällä AO1 (kytkettyjen tai erillisten enintään kaksiasuntoisten omakotirakennusten korttelialue). Lisäksi kaavamääräyksessä sanotaan, että autosuoja ja taloustilat on sijoitettava asuinrakennusten yhteyteen. Kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeus on osoitettu e-luvulla e=0,40. Rakennusoikeutta on näin ollen 600 k-m². Ohjeellisilla merkinnöillä on osoitettu rakennuksille ja niihin liittyville autopaikoille ohjeelliset sijainnit.

Kiinteistön pohjoispuoleinen naapuritontti on osoitettu samalla merkinnällä AO (kytkettyjen tai erillisten enintään kaksiasuntoisten omakotirakennusten korttelialue), ja sillä sijaitsee v. 1952 rakennettu omakotitalo, ja kiinteistön länsipuolinen naapuritontti on osoitettu merkinnällä AOR (rivitalojen tai erillisten enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten korttelialue) ja sillä sijaitsee v. 1988 rakennettu omakotitalo. Ponkilantien ja Konttilantien toisella puolella sijaitsevat naapuritalot ovat omakotitaloja.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu naapurikiinteistöjen 7:26 ja 7:88 sekä Ponkilantien ja Konttilantien toisella puolella sijaitsevien naapurien osalta. Kaikki ovat vastanneet kuulemiskirjeeseen. Yhden naapurikiinteistön omistaja on huomauttanut hakemuksesta. Hän ei hyväksy, että alun perin kaavoitetulle pientaloalueelle rakennetaan rivitalo ja liian lähelle hänen omistamansa kiinteistön rajaa.

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:

- poikkeamislupa edistää alueen rakentumista
 - 1) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- Poikkeamislupa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle
 - 2) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- rakennuspaikka sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja
 - 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, tuloste asemakaavasta

KAAVOITTAJAN JA VS.MAANKÄYTTÖINSINÖÖRIN EHDOTUS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 494-403-7-24. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS :Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy kaavoittajan ja vs. maankäyttöinsinöörin ehdotuksen.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen yksimielisesti.
