

POIKKEAMISLUPA 494-404-1-206

242/6.60.604/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 25.10.2022 § 35

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

Rakennuspaikka: tila 494-404-1-206, pinta-ala 1100 m<sup>2</sup> + 494-404-1-224, pinta-ala 1040 m<sup>2</sup>.

Rakennushanke: olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi, 70 m<sup>2</sup>

Poikkeamislupaa on haettu yleiskaavassa RA-rakennuspaikalla (loma-asuntoalue) sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Rokualla Tulijärven rannalla. Rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys Tulijärventieltä. Rakennus on valmistunut vuonna 2018. Rakennuspaikalla on porakaivo. Jätevesien käsittely on järjestetty umpisäiliöllä.

Yleiskaavatilanne: Alueella on voimassa Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteinen Rokuan yleiskaava, joka on hyväksytty 29.5.2006 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 4.9.2009. Osayleiskaavassa rakennuspaikan kohdalle on osoitettu yksi RA-rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus on yleiskaavan mukaisesti enintään 140 k-m<sup>2</sup> siten, että päärakennuksen kerrosala on enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka sijoittuu Rokuan pohjavesialueelle, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E). Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu Rokuan Natura-alueelle (SACFI1102608) ja valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Rokuanvaaran maisemat.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Yhden naapurikiinteistön omistaja on esittänyt hankkeesta seuraavan huomautuksen: "Yleisesti ottaen olen sitä mieltä, että Rokuan kaavan loma-asuntojen alueet olisi säilytettävä kaavan mukaisina. Mutta mikäli Muhoksen kunta on päättänyt/päätää hyväksyä tasapuolisesti Rokuan kaava-alueella ehdot täyttävät käyttötarkoituksen muutoshakemukset, niin minulla ei ole huomautettavaa hankkeen johdosta."

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:

•Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen käyttöön ei aiheuta naapurien kuulemisen perusteella erityistä haittaa alueelle sijoittuvalle loma-asumiselle.

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

•Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja, paikalle on osoitettu rakennuspaikka osayleiskaavassa

•Rakennuspaikan ympäristöllä on erityisiä luontoarvoja, mutta huomioiden rakentamisen laajuus ja jätevesien käsittelyratkaisut, ei käyttötarkoituksen muutos vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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: sijaintikartta, tuloste yleiskaavasta

**KAAVOITTAJAN VS. MAANKÄYTTÖINSINÖÖRIN EHDOTUS:**

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää määräaikaisen poikkeamisluvan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi

kiinteistölle 494-404-1-206 seuraavin ehdoin:

- Myönteisen poikkeamisluvan saatuaan hakijan on kahden vuoden kuluessa päätöspäivästä haettava rakennuslupaa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen.
- Poikkeamislupa on voimassa kymmenen vuotta rakennusluvan myöntämispäivästä.
- Lupa myönnetään kiinteistön nykyiselle omistajalle. Mikäli kiinteistö vaihtaa omistajaa tai haltijaa, raukeaa myönnetty poikkeamislupa ja asuinrakennus palautetaan loma-asunnoksi.
- Poikkeamislupa on voimassa vain, mikäli kiinteistöllä asutaan vakituisesti. Mikäli kiinteistöllä ei ole vakituista asumista, raukeaa myönnetty poikkeamislupa ja asuinrakennus palautetaan loma-asunnoksi.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy vs. maankäyttöinsinöörin ehdotuksen.

KÄSITTELY: Vs. maankäyttöinsinööri Miika Laurila esitteli asiaa maankäyttö- ja kaavoitusjaostolle.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

---