

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto	§ 29	13.09.2022
Kunnanhallitus	§ 278	10.10.2022

POIKKEAMISLUPA, 494-403-7-24

303/6.60.604/2022

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

säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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.

Khall 10.10.2022 § 278

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

- asemapiirustus
- asemakaavaote

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, joulukuun 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.