

Poikkeamishakemus / 615-408-85-30

696/10.03.00/2019

VIRANOMA § 27

Hakija Nissilä Erkki ja Leena, Oulu

Aika ja peruste Kaupungille 11.3.2019 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylässä, Iso-Syötteen asemakaavan vastainen rakentaminen, MRL 58 §.

Omistus Kiinteistö 615-408-85-30, Iso-Syöte 19/1, Kauppa tehty 18.10.2018, omistajat Nissilä Erkki ja Leena.

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: ISO-SYÖTE 19/1 RN:o 615-408-85-30

Rakennustoimenpide Loma-asunto. Rakennusoikeutta ei ylitetä. Rakennetaan kaavan vastaisesti RM-3-alueelle.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Asemakaavassa tontilla on merkintä RM-3 ja rakentamistapaohjeissa ohjataan rakentamaan ensisijaisesti useamman huoneiston loma-asuntorakennus.

Kaavan mukaisen matkailu- ja majoituspalvelualueen muutos vapaa-ajan asumiseen. Rakennetaan loiva pulpettikatto. Kaavan käyttötarkoituksen muutoksella ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Kunnallistekniikka Alueella kunnallistekniikka.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa oleva Iso-Syötteen asemakaava.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

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.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit, jotka ovat antaneet hankkeelle suostumuksensa.

Lausunnot Hakija kuullut Metsähallitusta jolle ei ole ollut huomauttamista asiaan.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 § ja 174 §.

Peruste Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle.

Asian on valmistellut johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen puh. 050-4382393

johtavan rakennustarkastaja esitys:

Viranomaislautakunta päättää, että kyseiselle paikalle on mahdollista myöntää rakennuslupa loma-asunnolle kaavan vastaisena. Rakentaminen on mahdollinen MRL 171 § mukaisesti ehdolla, että rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista loma-asunnon rakentamiselle voimassa olevan Iso-Syötteen asemakaavan korttelille 19 tontille yksi. Kortteli 19 on merkitty RM-3 alueeksi, matkailu- ja majoituspalvelualue. Alueen rakentamistapaohjeiden mukaan kyseiset korttelit on tarkoitettu ensisijaisesti suuremmille, useamman loma-asuinhuoneiston loma-asuntorakennuksille, tältä osin poiketaan myös rakentamistapaohjeista. Hakija on tietoinen, että alueelle voi tulla kaavan mukaista matkailu- ja majoituspalvelua rakentamista. Rakentamistapaohjeiden mukaisesti RM-3 kortteleihin tulee laatia korttelikohtainen suunnitelma, josta ilmenevät korttelin sisäiset liikennejärjestelyt, rakennustyytit ja niiden sijainti. Suunnitelma tulee laatia, mikäli kortteliin 19 tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan suurempaa matkailu- ja majoituspalvelua tukevaa rakentamista. Korttelin 19 tontille kaksi on myönnetty Pudasjärven viranomaislautakunnan poikkeaminen 16.1.2019 loma-asunnolle samoin perustein. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti korttelin 19 tontteja on lähtökohtaisesti kohdella yhdenvertaisesti.

Viranomaislautakunta katsoo, että edellä mainituin perustein rakentaminen kaavanvastaisena sekä rakentamistapaohjeista poiketen ei vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelua koska poikkeavalle päätökselle on olemassa perusteet ja vastaavasti tietyt esitetyt ehdot pitää täyttyä, jotta varsinainen lupapäätös voidaan hakemuksesta tehdä. Hakemuksen mukainen rakennus esitetyin ehdoin ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.