

Poikkeamishakemus / 615-408-85-47

770/10.03.00/2019

VIRANOMA § 37

Hakija Laurinen Perttu

Aika ja peruste Kaupungille 6.5.2019 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, rakennusalan- ja rakennusoikeuden ylitys Pudasjärven Naamangan kylässä, Iso-Syötteellä korttelissa 32 ja tontilla 1.

Omistus Hakijalla vuokrasopimus Idalgo Oy:n kanssa, kortteli 32, tontti 1, 15.4.2019 päivätty vuokrasopimus.

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: 32/1 RN:o 615-408-85-47

Rakennustoimenpide Vapaa-ajan asuinrakennus, jossa kokonaiskerrosala 326. Loma-asunto tulisivat RA-alueelle kaavan vastaisesti osittain rakennusalueen ulkopuolelle. Räystään ulottuminen 30 cm viheralueen puolelle ja autotallin puoleinen seinä 3.7 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennus ylittäisi kaavanmukaisen rakennusoikeuden (300 kem2).

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Vapaa-ajan asunto ylittää tontilla olevan rakennusoikeuden 26 neliömetrillä. Ylitys johtuu pääasiassa siitä, että kellarikerros on järkevintä sekä kustannusten, että tilojen puolesta tehdä samankokoisena kuin rakennuksen ensimmäinen kerros. Tästä johtuen rakennukseen tulee tilaa lisää, mutta se ei vaikuta käytännössä rakennuksen ulkonäköön millään tavalla, koska kellari on Iso-Syötteen rinnettä vasten.

Arvio keskeisistä vaikutuksista: ei keskeisiä vaikutuksia, rakennus ei poikkea naapuritonteilla olevista rakennuksista ulkonäöltään tai kooltaan. Rakennus sijoittuu tyylikkäästi ympäristöönsä.

Kunnallistekniikka Alueella kunnallinen vesi ja viemäri.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Iso-Syötteen asemakaava, kaava-alue 058.

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

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapuria, joka on antanut hankkeelle suostumuksensa.

Lausunnot Rakennus sijaitsee 30 cm viheralueen puolella jonka hallinnoivana viranomaisena toimii Metsähallitus. Metsähallituksella ei ole tähän huomautettavaa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 va. johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen
puh. 050-4382393

johtavan rakennustarkastajan esitys:

Viranomaislautakunta päättää hyväksyä ko. tontille rakentamisen osittain rakennusalan yli sekä rakennusoikeuden ylittämisen esitetyllä tavalla, koska se täyttää MRL 171 § ehdot. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista loma-asunnon rakentamiseksi osittain kaavassa esitetyn rakentamisalueen ulkopuolelle sekä rakennusoikeuden ylittämiseksi, Pudasjärven kaupungin, Naamangan kylässä sijaitsevalle kiinteistölle, kiinteistötunnus 615-408-85-47, kortteli 32, tontti 1. Rakennushankkeen toteuttaminen hakijan esittämällä tavalla tarkoittaisi rakennuksen siirtämistä lähemmäksi samassa korttelissa olevia tontteja 2 sekä osittain Metsähallituksen hallinnoivan puistoalueen puolelle. Kyseisten alueiden omistajat ovat antanut suostumuksensa tähän. Rakennusluvassa tullaan päättämään lopullisesti kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot, mutta erityisesti tulee ottaa huomioon korttelin 32 tontin 2 puoleisen seinämän mahdolliset palo-osastoinnit.

Iso-Syötteen asemakaavassa rakennusoikeutta korttelin 32 tontille 1 on merkitty 300 kem². Hakemuksen mukainen rakennusoikeudenylitys tarkoittaisi 8 % ylitystä, jolloin prosentuaalista ylitystä voidaan pitää vielä kohtuullisena.

Hakemuksen tarkoittaman rakentaminen ja rakennusoikeudenylitys ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista taikka vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä kyseiselle alueelle on aiemminkin myönnetty kohtuullisia rakennusoikeuden sekä rakennusalueen rajan ylityksiä.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.