

Poikkeamishakemus / 615-408-17-79, 54/11

1090/10.03.00/2020

VIRANOMA § 21

Hakija Lumo Rakennus Oy

Aika ja peruste Kaupungille 19.2.2020 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Naamangan kylän Luokkavaaran asemakaavan vastainen rakentaminen.

Omistus Kiinteistö 615-408-17-79, kortteli 54, rakennuspaikka 11. Omistaja, Pudasjärven kaupunki. hakijalla vuokrasopimus 10.01.2020.

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: Luokkavaara 615-408-17-79, 54/11.

Rakennustoimenpide Rakennetaan yksikerroksinen kahdenasunnon loma-asunto, 143 m2. Kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä. Loma-asunto poikkeaa asemakaavassa määrätystä 100 m2 yhden kerroksen suurimmasta sallitusta kerrosneliömäärästä. Lisäksi rakennus poikkeaa kattomuodoltaan rakentamistapaohjeesta (pulpettikatto)

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

100 m2:n suurimman kerrosneliömäärän rajoitus on liian rajoittava kaksiasuntoiselle loma-asunnolle.

Kunnallistekniikka Alueella kunnallistekniikka.

Kaavoitustilanne Pudasjärven kaupungin Naamangan kylän Luokkavaaran asemakaava. Rakennuspaikka sijaitsee kaavan mukaisesti RA, loma-asuntojen korttelialueelle, jolle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia loma-asuntoja. Yhden kerroksen sallittu kerrosneliömäärä on 100 m2. Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja.

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.

Lausunnot Keskustelu Maankäyttöinsinööri

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 135 §, 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:

- 1) Viranomaislautakunta päättää ottaa asian esityslistaan kuulumattomana käsittelyyn:

sekä

- 2) Viranomaislautakunta päättää, että poikkeaminen kaavanmukaisesta yhdenkerroksen suurimmaksi sallitusta kerrosneliömäärästä, sekä rakentamistaohjeesta kattomuodon osalta on mahdollista MRL 171 § mukaisesti, eikä aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. 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 Pudasjärven kaupungin Naamangan kylän Luokkavaaran asemakaavan määräyksestä koskien yhden kerroksen suurinta sallittua kerrosneliömäärää sekä rakentamistaohjeesta kattomuodon osalta.

Kaavamääräyksen mukaisen yhden kerroksen suurimman sallitun kerrosneliömäärän rajoittamisella pyritään lähtökohtaisesti vähentämään pengerryksien tarvetta rakentamisessa. Maankäyttöinsinöörin kanssa käytyjen keskustelujen, kiinteistön 615-408-17-79 korttelin 54

rakennuspaikan 11 maastonmuotojen sekä hakijan esittämien suunnitelmien mukaisesti kyseiselle rakennuspaikalle olisi mahdollista kaavan vastaisesti sijoittaa loma-asunto jonka yhden kerroksen kerrosala olisi yli 100 m², ilman että se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle taikka lisäksi mahdollisen pengerryksen tarvetta kohtuuttomasti. Tulevien loma-asuntojen sijoittamisesta, myös suurimman sallitun kerrosneliömäärän osalta yhteen kerrokseen, korttelin 54 rakennuspaikoille tulee tarkastella rakennuspaikkakohtaisesti.

Poikkeamisen tarkoitus on poiketa asemakaavasta ja siten myös MRL 58 §:stä. Mikäli poikkeamislupa saa lainvoiman, voidaan rakennuslupa myöntää, vaikka hanke ei olisi asemakaavan mukainen. Poikkeamislupa asemakaavasta tarkoittaa myös poikkeamista MRL 135 §:sta. Mikäli poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja erityinen syy on olemassa, on poikkeaminen mahdollista myöntää MRL 171 § mukaisesti

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja erityinen syy on olemassa. Näin ollen voidaan todeta, ettei poikkeaminen vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelua eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, taikka vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.