

Poikkeamishakemus / 615-408-85-42

1122/10.03.00/2020

VIRANOMA § 35

Hakija Tero ja Hanna Sirniö, Oulu

Aika ja peruste Kaupungille 11.3.2020 saapuneella hakemuksella MRL 171 § nojalla, rakennusalan ylitys, lattiapinta-alasta poikkeaminen päärakennuksen toisen kerroksen osalta, sekä rakennustapaohjeiden mukaisesta kattomuodosta poikkeaminen Pudasjärven Naamangan kylässä, Iso-Syötteellä korttelissa 27 ja tontilla 2.

Omistus Hakijoilla vuokraoikeus kiinteistöön.

Rakennuspaikka Kunta: Pudasjärvi
Kylä: Naamanka
Tila: Iso-Syöte 27/2 RN:o 615-408-85-42

Rakennustoimenpide Viisi loma-asuntoa joiden yhteenlaskettu kerrosala 311 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus 400 m². Rakennukset ylittävät kaavan mukaisen rakennusalueen rajan asemapiirroksen mukaisesti, sekä isoimman loma-asunnon osalta 2 krs. lattiapinta-ala poikkeaa kaavan mukaisesta ltu1/2.sta ollessaan ltu3/4. Lisäksi poiketaan rakentamistapaohjeen mukaisesta kattomuodosta.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt

Hakija on esittänyt seuraavaa: Poikkeamana on rakennusalueen rajan ylitys. Jotta kokonaisuus on toimiva arkkitehtonisesti ja sijoittelullisesti, tontin tontin takareunan oheistettu rakennusalan raja on perusteltua ylittää.

Kunnallistekniikka Alueella kunnallinen vesi ja viemäri.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa 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

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

Lausunnot Ei ole pyydetty.

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 johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen puh. 050-4382393

johtavan rakennustarkastajan esitys:

- 1) Viranomaislautakunta päättää ottaa asian esityslistaan kuulumattomana käsittelyyn:

sekä

- 2) Viranomaislautakunta päättää hyväksyä ko. tontille rakentamisen osittain rakennusalan yli 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 viiden loma-asunnon rakentamiseksi osittain kaavassa esitetyn rakentamisalueen ulkopuolelle, tilalle Iso-Syöte 27/2 RN:o 615-408-85-42. Ylitykset tulisivat tapahtumaan kiinteistöjen 85-43 sekä Metsähallituksen puistoalueen suuntiin. Molemmilla osapuoliilta on suostumus. Suunnitelmien mukaisesti kiinteistön 85-42 rakennuksiin jäisi matkaa noin 10,5 metriä. Metsähallituksen puoleinen alue on puistoaluetta, ei rakennuksia.

Hakija hakee poikkeamista myös kaavassa merkitystä 2.krs suurimmasta sallitusta lattiapinta-alasta. Kaavan mukaisesti toiseen kerrokseen voidaan sijoittaa asuintiloja, joiden kerrosalan määrä on enintään puolet 1. kerroksen alasta. Tässä tapauksessa ylitystä tulisi 14,5 m2 jota voidaan pitää vähäisenä ylityksenä rakennuksen kokonaismassaa ajatellen.

Hakemukseen on kuultu rajanaapurit ja vuokranantaja eikä poikkeamiseen ole ollut huomautettavaa.

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 rakennusalueen rajan ylityksiä sekä pieniä poikkeamisia rakennustapaohjeista (kattomuoto).

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.