

Poikkeamislupapäätös Metelin asemakaavan korttelialueen 286 tontti 3 rakennusoikeuden ylityksestä

Khall 20.12.2022 § 299
447/10.03.00.05/2022

Valmistelija rakennustarkastaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Hakija

Heikki Airio / Alpo Klasila

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Satama, 578-402-3-194
Kaava Metelinniemen asemakaava-alue, kortteli 286, tontti 3
Osoite Spinnikuja 5, 88300 PAltamo

Hakemus

Lupahakemus Metelin asemakaavassa kaavamerkinnällä AO (erillispientalo) osoitetun tontin rakennusoikeuden ylityksestä.

Metelin asemakaavan korttelialueella 286 tontilla 3 on rakennusoikeutta 190 k-m². Tontilla on kaksiasuntoinen vapaa-ajan asunto ja rantasauna. Rakennusten kerrosala on yhteensä 217 k-m². Poikkeamislupaa haetaan uuden autokatoksen yhteyteen rakennettavien varastojen (26 k-m²) ja asunnon yhteydessä olevan varaston laajentamiseen (5 k-m²).

Hakemuksessa esitetyjen varastojen rakentamisen jälkeen tontin yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan yhteensä 248 k-m².

Poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa ylittää tontin rakennusoikeus 58 k-m²:llä.

Kaavamääräys

Tontti on kaavamerkinnällä AO osoitetulla erillispientalojen korttelialueella. Tontin rakennusoikeus on 190 k-m².

Poikkeus

Hakija hakee poikkeamislupaa MRL 58 §:n momenteista 1 ja 2.

MRL 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Hakijan esittämät perustelut

" Alueella on vuonna 2003 rakennettu kaksiasuntoinen vapaa-ajan asunto ja rantasauna. Poikkeamislupaa haetaan pihapiiriin

rakennettavalle talousrakennukselle, jonka molempiin päihin tulee kerrosalaan laskettavat varastotilat ja väliin auto-/ venekatos. Erityiset perusteet: Voimassa olevassa 2017 laaditussa asemakaavassa on rakennusoikeudeksi osoitettu 190kem2. Asemakaavan laatimisen aikana alueella oli toteutettuna nykyinen olemassa oleva kokonaisuus, jonka yhteenlaskettu toteutettu rakennusoikeus on 217kem2. Asemakaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon olemassa olevaa tilannetta. Vapaa-ajan asunto on tarkoitus luvittaa lähitulevaisuudessa vakituisesti asunnoksi. Autokatos ja lisävarastotila ovat välttämättömiä vakituisen asumisen kannalta. Alueen välittömässä läheisyydessä Kiehimäpuron toisella puolella Luhtaniemen alueella on asemakaavassa vastaavanlaisilla AO-tonteilla 250kem2:n asuinrakennusoikeuden lisäksi asemakaavassa osoitettu 100kem2 talousrakennusoikeutta yhtä rakennuspaikkaa kohti. Hakijan mukaan suunniteltu rakentaminen ei haittaa asemakaavan toteutumista Metelinniemen kaava-alueella.”

Poikkeamisvalta

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Hankkeen osalta on kuultu naapureita, eikä naapureilla ole huomautettavaa hakemuksesta.

Poikkeamisen edellytykset

Korttelialue 286 on Metelin asemakaava-alueen itäreunalla oleva erilliskorttelialue. Korttelialue 286 rajoittuu Luhtaniemen asemakaavan kaavamerkinnällä AP osoitettuun erillispientalojen korttelialueeseen 262. Korttelialueen AP kaavamerkinnällä osoitettujen tonttien rakennusoikeus on 250 k-m2 + 100 k-m2 talousrakennuksille.

Metelin asemakaavan korttelialueen 286 ja Luhtaniemen asemakaavan korttelialueen 262 välissä on noin 20 – 40 metriä leveä Kylänpuro. Asemakaavojen kaavamerkinnällä osoitetut AO osoitetut asuinpientalojen tontit ovat puron vastarannoilla. Korttelialueen 286 tontti 3 vastapäätä olevat tontit Luhtaniemen puolella ovat kooltaan noin 2 200 – 4 100 m2. Korttelialueen 286 tontti 3:n pinta-ala on noin 3 300 m2.

Liitteet

- ote Metelin asemakaavasta
- asemapiirustus

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus myöntää Heikki Airiolle ja Alpo Klasilalle poikkeamisluvan ylittää 58 k-m2:llä Metelinniemen asemakaavan korttelialueen 286 tontti 3:n rakennusoikeuden siten, että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 248 k-m2.

Poikkeamiselle on MRL 171 §:n mukaiset edellytykset. Hanke ei aiheuta huomattavaa haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavassa osoitetuille muiden alueiden käytölle, eikä poikkeaminen aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia tai ole niitä rajoittavien asemakaavamääräysten vastaisia.

Korttelialue 286 on Metelin asemakaava-alueen itäreunalla oleva kaavamerkinnällä AO osoitettu erilliskorttelialue, joka rajoittuu Luhtaniemen asemakaavan kaavamerkinnällä AO osoitettuun korttelialueeseen 262. Vastarannalla olevien vastaavankokoisten AO tonttien rakennusoikeus on 250 k-m² + 100 k-m² talousrakennuksille.

Metelinniemen korttelialueen korttelialue 286 AO tontti 3:n rakennusoikeus, varastojen rakentamisen jälkeen, on yhteensä 248 k-m² ja se jää 102 k-m² pienemmäksi, kuin tonttiin rajoittuvan Luhtaniemen kaava-alueella olevan vastaavan AO tontin rakennusoikeus.

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 § ja 125 §

Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösesityksen

Toimeenpano: ote, päätöksestä Kainuun ELY-keskus, hakija, teknisten palveluiden palvelusihteeri (laskutus).

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan MRL 171 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on MRL 193 §:n mukainen. Päätöksestä valitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika lasketaan päätöksenantopäivästä. Kun kokousta ja asiaa koskeva pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu, kunnan ilmoitustaululle laitetaan julkipanoilmoitus, josta ilmenee, minä päivänä tätä asiaa koskeva päätös annetaan (antopäivä).