

Poikkeaminen/varastorakennus laajennus 145 k-m2

KHALL 29.01.2024 § 37
413/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Veikko Laurila

Hakija

Rakennuspaikka

kunta Siikajoki
tila [REDACTED]
pinta-ala 4,577 ha
osoite [REDACTED]

Haettu rakentaminen

Poikkeaminen/varastorakennuksen laajennus 145 k-m2

Poikkeaminen

mistä MRL 43
minkä nojalla MRL 171 §

Ratkaiseva viranomainen

Siikajoen kunnanhallitus

Kaavatilanne

Paavola Siikajoki osayleiskaava. Tämä osayleiskaava selostuksineen on Siikajoen kunnanvaltuuston 29.8.2007 §:n 115 päätöksen mukainen. Kaava on saanut lainvoiman kunnanhallituksen kuulutuksella 25.10.2007.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Puurakenteisen, lautaverhoillun eristetyin varastorakennuksen laajentaminen. Rakennusoikeuden ylittyminen. Olemassa olevat asuinrakennus 149 m2, varasto (1) 235 m2, varasto (2) 250 m2, Yht. 634 m2 varasto (3) (v 1995) 212 m2, yht. 846 m2. Tontin (n. 1,0 ha) josta n. 0,6 ha osayleiskaavassa 2007 kaavoitettu AM-alueeksi maatalojen talouskeskuksen alueeksi), jolle sallittu rakennusoikeus 10 % ei viemäroitynä 600 m2 ja viemäroitynä 15 % ollen 900 m2. Laajennuksen, varasto (3) ala on 145 m2, josta saadaan uudeksi rakennusalaksi 991 m2".

Naapureiden kannanotot:

Hakija on kuullut naapureita poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautuksia jätettiin yksi. Huomautuksessa on todettu näin: "Kyseessä ei ole laajennus, niin kuin virheellisesti on ilmoitettu 15.12.2023 laaditussa Asemapiirroksessa. Rakennus on rakennettu alunperin vuonna 1995 kooltaan 357 m2 suuruiseksi. Silloin naapureita ei informoitu hankkeesta ollenkaan. Emme naapureina hyväksy kyseistä toimenpidehakemusta laajennuksena. Onko veroviranomainen tietoinen asiasta?"

Rakennusvalvonnan lausunto:

Poikkeamista haetaan jo rakentuneeseen varastorakennuksen laajennukseen 145 k-m2 Siikajoen Paavolassa sijaitsevalle kiinteistölle [REDACTED] osoitteeseen [REDACTED] Paavola.

Haettu rakentaminen sijoittuu Paavola Siikajoki oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa maatalojen talouskeskusten alueelle (AM). Yleiskaava

määräyksissä todetaan seuraavaa: AM-alueilla rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 15% tontin pinta-alasta niillä rakennuksilla, jotka liittyvät vesihuoltolaitoksen viemäriin ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10% tontin pinta-alasta niillä rakennuksilla, jotka eivät liity vesihuoltolaitoksen viemäriin.

Poikkeaminen koskee kaavassa sallitun rakennusoikeuden ylittämistä. Rakennus ei ole vesihuoltolaitoksen viemäriverkossa, jolloin rakennusoikeus määräytyy 10%:n mukaan. Kiinteistön rakennukset eivät sijaitse Paavolan Vesi Oy:ltä saamien tietojen mukaan vesihuoltolaitoksen viemäriin toiminta-alueella. Siikajoen valtuusto on kokouksessaan 10.10.2012 §58 hyväksynyt Vesihuollon kehittämissuunnitelman päivityksen, jonka kohdassa 3.3.1 todetaan seuraavaa: "Viemäriin toiminta-alueeseen kuuluvat ne kiinteistöt, joiden lähimmät viemäriin liitettävät rakennukset sijaitsevat enintään 10 m:n etäisyydellä vesihuoltolaitoksen omistamasta runkoviemäristä".

Rakennuspaikan rakennuskanta on muodostunut ennen tällä hetkellä voimassa olevan osayleiskaavan voimaan tuloa. Nyt haettava varastorakennuksen laajennus on rakentunut hakijan antamien tietojen mukaan myös ennen tällä hetkellä voimassa olevan osayleiskaavan voimaantuloa.

Rakennusoikeus määräytyy kiinteistölle sijoittuvan AM-alueen mukaan, jonka pinta-ala on noin 6000 m², jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 600 k-m².

Kiinteistön pinta-alasta osa alueesta on osayleiskaavassa merkinällä MT eli maatalousalue ja AP eli asuinpientalojen alue. Lisäksi samalla kiinteistötunnuksella kiinteistön pinta-alasta sijoittuu kaava merkintä AP eli pientalovaltainen asuntoalue. Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajentumisalue. Alue on erillään nyt poikkeamishakemuksen kohteena olevasta alueesta.

AM-alueelle rakennuttujen rakennusten yhteen laskettu kerrosala on yhteensä 991 m², kun lasketaan nyt haettava jo rakentunut laajennus. Rakennusoikeuden ylitys tulisi olemaan 391 k-m².

Rakennuspaikan kaava on saanut lainvoiman vuonna 2007, jolloin rakennuspaikan rakennukset ovat olleet hakijan antamien tietojen mukaan jo nykyisessä muodossaan eli rakennuspaikalle oli jo rakentunut 991 k-m² mukaan lukien jo rakentunut nyt haettava laajennus, johon hakija ei ole hakenut rakennuslupaa 357 k-m² suuruisena vaan rakennuslupa on vuonna 1995 myönnetty 212 k-m² suuruisena.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteenä kartta-aineisto ja asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pertti Severinkangas

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan kiinteistölle [REDACTED].

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään vaikeuta luonnonsuojelutavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennushankkeelle on esitetty erityiset edellytykset ja poikkeamislupa on myönnettävissä maankäyttö- ja rakennuslain 171 § perusteella.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien, minkä aikana rakennushankkeelle on haettava rakennuslupa.

Kunnanhallitus on päättänyt poikkeamis- ja suunnittelutarve päätöksen hinnoiksi 3.9.2018 § 277 seuraavat:

- myönteinen päätös 500 euroa
- kielteinen päätös 250 euroa
- viranomaisten suorittama kuuleminen ja lausunnot peritään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut -maksuperusteen mukaisesti.

Päätös

Aino Liisa Haapakoski ilmoitti esteellisyytensä (osallisuusjävi, lausunnon antaja) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin.