

POIKKEAMISLUPA 494-404-1-270

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.12.2020 § 36

Dnro 381/6.60.604/2020

Valmistelija: arkkitehti Timo Leikas (044 497 0312)

Rakennuspaikka: Muhos, Rokua, kiinteistötunnus 494-404-1-270, pinta-ala 7,538 ha.

Rakennushanke: erä-/metsäkämpä 30 k-m2

Maanomistaja on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa 30 k-m2 kokoisen erä-/metsäkämpän rakentamiseksi Rokuaalla sijaitsevalle kiinteistölle 494-404-1-270. Hakemuksen mukaan rakennus toteutetaan käsinveistetyistä pyöröhirsistä maastoon hyvin sovitettuna ja tummaksi sävytettynä. Alueella on voimassa Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kuntien yhteistyöelimessä 29.5.2006. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2009. KHO on hylännyt kaavasta tehdyt valitukset ja kaava on saanut lainvoiman vuonna 2011. Yhteisen yleiskaavan tavoitteena on ohjata arvokkaan luonto- ja matkailualueen maankäytön kehittämistä ja rakentamista.

Maakuntakaavatilanne: Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava koostuu 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavoista. Maakuntakaavoissa rakennuspaikka sijoittuu seuraavien merkintöjen alueelle: arvokas harjualue (MY-hs), tuuli- ja rantakerrostuma (ge-3), matkailun vetovoima-alueen / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-3), maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja tärkeä pohjavesialue. Rakennuspaikka ei sijoitu maakuntakaavan virkistysalueelle (V), johon kohdistuu MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Yleiskaavatilanne: Rokuan yleiskaavan yleismääräyksissä on määrätty koko yleiskaava-alueen olevan suunnittelutarvealuetta. Rakennuspaikka sijoittuu kaavamerkinnän MY-2 (metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja) alueelle. Alue varataan merkinnän mukaan pääosin maa- ja metsätaloukseen. Rakennuspaikka sijoittuu Rokuan 1E-luokan pohjavesialueelle. Yleiskaavassa on annettu määräyksiä rakentamisesta pohjavesialueella, eikä hakija ole hakenut näistä määräyksistä poikkeamista. Kaavamääräysten mukaisesti toteutettuna hankkeella ei ole vaikutusta alueen pohjavesitilanteeseen.

Kiinteistöllä sijaitsee maastokartan mukaan kaksi tervahautaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo ei ole tutkinut näitä kohteita, eikä tervahautoja ole siksi merkitty muinaisjäännösrekisteriin. Museolle tulee varata mahdollisuus inventointiin ennen rakentamistoimenpiteiden aloittamista. Oletetut tervahaudat sijaitsevat vähintään noin 50 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Tervahaudat on osoitettu myös alueen yleiskaavassa merkinnällä SM-1 (kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen likimääräinen sijaintipaikka). Merkinnän mukaan kohteessa tulee ympäristö säilyttää siten, ettei alueen luonne oleellisesti muutu.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Yksi naapureista on huomauttanut, että rakennushankkeesta ei ole suoranaista haittaa heidän kiinteistölleen, mutta hän ei

kuitenkaan puolla uusien rakennuspaikkojen muodostamista Rokualle vastoin voimassaolevaa kaavaa. Vastauksena naapurille todettakoon, että kunta katsoo eräkämpän olevan kaavan metsätalousvaltaiselle alueelle soveltuvaa rakentamista, eikä rakentamisen myötä muodostu uutta vakituisen tai vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n mukaan ennen poikkeamislupa-asian ratkaisemista kunnan tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta; 2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta. Rakennushankkeen rakennuspaikka sijaitsee Natura 2000 -kohteella Rokua, SACFI1102608. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan ”kohde sijoittuu alueelle, jossa Natura-alueen suojelun toteuttamistapana maa-aineslaki. Pienehkön eräkämpän rakentaminen siten, että kämpän pihapiiri säilytetään metsäisenä, ei merkittävästi heikennä niitä suojeluarvoja, joiden perusteella Rokua on liitetty Natura 2000 -verkostoon.”

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 171):

”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.”

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Poikkeamiselle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy:

- Poikkeamisluvalla toteutetaan metsänhoito- ja virkistyskäyttöä (kalastus, ulkoilu, marjastus, sienestys, ym) tukeva rakennus, joka kuitenkin on luonteeltaan eräkämpä, ei varsinainen vapaa-ajan asunto. Käyttötarkoitus ja rakennushankkeen koko ovat yleiskaavan metsätalousvaltaiselle alueelle soveltuvat.

1) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

- Myönteinen poikkeamislupa johtaa pienimuotoiseen rakentamiseen, josta kuitenkin ei ole haittaa alueen kaavoitukselle. Rakennuspaikka on osoitettu alueen yleiskaavassa metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja, ja se sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella. Rakennuspaikka on rakentamiselle ja suunnitellulle käyttötarkoitukselle soveltuva.

2) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

- Rakennuspaikka sijaitsee Natura 2000

–suojeluohjelmakohteella. Rakentaminen ei ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaan vaaranna suojeluohjelmakohteen arvoja.

3) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

- Rakennushankkeella ei ole vaikutuksia rakennetun ympäristön suojeluun.

4) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

- Poikkeaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä sen seurauksena synny haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ELY-keskus on todennut lausunnossaan, että asiassa tulee tehdä päätökset sekä poikkeamislupasta että suunnittelutarveratkaisusta. Muhoksen kunnassa poikkeamislupapäätökset tekee kunnanhallitus, mutta suunnittelutarveratkaisujen päätösvalta on delegoitu maankäyttö- ja kaavoitusjaostolle.

Liite: sijaintikartta, asemapiirustus, ote yleiskaavasta, ELY-keskuksen lausunto

ARKKITEHDIN EHDOTUS:maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 494-404-1-270 esitettyjen perusteiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Ennen rakennusluvan myöntämistä museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus oletettujen tervahautojen inventoimiseen.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy arkkitehdin ehdotuksen

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen yksimielisesti.
