

SUUNNITTELUTARVERATKAISU, VUOKRA-ALUE KIINTEISTÖSTÄ 494-402-39-10

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 08.06.2021 § 26

Dnro 86/6.60.605/2021

Valmistelija: arkkitehti Timo Leikas (044 497 0312)

Rakennuspaikka: Muhos, Matokorventie, kiinteistötunnus 494-402-39-10, vuokrattavan osa-alueen pinta-ala 2500 m².

Rakennushanke: yksiasuntoinen talo 136 k-m².

Maanomistaja on hakenut suunnittelutarveratkaisua 136 k-m² omakotitalon rakentamiseksi Matokorventien varrella sijaitsevasta kiinteistöstä 494-402-39-10 vuokratulle alueelle.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava koostuu 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavoista. Maakuntakaavoissa rakennuspaikka sijoittuu seuraavien merkintöjen alueelle: maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-3), matkailun vetovoima-alueen / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-3) ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Alueella on voimassa Oulun seudun kuntien yhteinen yleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2005. Kaava on saanut lainvoiman 25.8.2006. Yleiskaava esitetään kahdella yleiskaavakartalla, joista ensimmäisessä on esitetty tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet ja merkittävät seudulliset hankkeet, ja toisessa luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet ja alueet.

Oulun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisestä syystä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa. Lisäksi aluetta koskee suunnittelu- ja suojelusuositus, jonka mukaan asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin, eikä asuinrakentamisesta saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä. Hakemuksen mukaisen rakentamisen katsotaan olevan määräyksessä esitetyn mukaista.

Rakennushankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulujokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, minkä johdosta hankkeesta on pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta. Museon lausunnon mukaan Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet 2015 -kuvailutekstissä kerrotaan Muhoksen taajaman lounaispuolella Oulujokiuoman avautuvan alavaksi ja avoimeksi

viljelytasangoksi, missä maisemalle ominaisia ovat avoimet, pitkät ja laajat näkymät. Oulun seudun yleiskaavassa tavoitteena on säilyttää arvokkait maisema-alueet nykyisellään. Alueella tapahtuvat rakentaminen tulee tukeutua olevaan rakennuskantaan, maatilakeskusten tuntumaan.

Museo toteaa lausunnossaan, että esitetyllä ratkaisulla maisema muuttuu vain vähäisissä määrin, eikä museo näin ollen näe estettä suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle.

Rakennuspaikka täyttää Muhoksen kunnan rakennusjärjestyksessä asetetut ehdot.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu, eivätkä he ole antaneet hankkeesta huomautuksia.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska suunnittelutarveratkaisun edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 137) täyttyvät, eli rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - Myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei ole ristiriidassa voimassa olevan kaavan kanssa. Rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisestä syystä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennuspaikka on rakentamiselle ja suunnitellulle käyttötarkoitukselle soveltuva.
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
 - Rakennuspaikka on saavutettavissa yksityistieverkoston kautta. Hakijan mukaan rakennuspaikalle on saatavissa vesiliittymä. Etäisyys Muhoksen kirkonkylän palveluihin on noin 4,5 kilometriä.
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
 - Rakentamisella ei ole suuria maisemavaikutuksia. Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan taloryhmän yhteyteen, jolloin vaikutukset valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle ovat vähäisiä. Rakennushanke ei sijoitu avoimelle peltoaukealle.

Liite: asemapiirustus, sijaintikartta, ote yleiskaavasta, Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

ARKKITEHDIN EHDOTUS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun vuokra-alueelle kiinteistöstä 494-402-39-10, koska maankäyttö- ja rakennuslain § 137 mukaiset ehdot täyttyvät.

Tekninen johtaja Mikko Kari on ilmoittanut olevansa estynyt ja vs.teknisenä johtajana ja asian esittelijänä toimii kiinteistöpäällikkö Jaakko Männikkö

VS.TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy arkkitehdin ehdotuksen.

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

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lunastusmaksu on 500 €.

Tiedoksi: Hakija
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan museo

<p>Valitusosoitus Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella</p>	<p>Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite</p> <p>Pohjois-Suomen hallinto-oikeus Isokatu 4 PL 189 90101 OULU Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi</p> <p>Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.</p>	<p>Valitusaika</p> <p>30 päivää</p> <p>Päätöksen antopvm</p>
	<p>Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.</p> <p>Valituskirja on valittajan tai muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.</p> <p>Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.</p> <p>Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.</p> <p>Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 3 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua</p>	

hallinto-oikeudessa 260 euroa.