

SUUNNITTELUTARVERATKAISU, MÄÄRÄALA KIINTEISTÖSTÄ 494-403-5-64

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 14.12.2021 § 40

Dnro 155/6.60.605/2021

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (puh. 044 497 0312)

Rakennuspaikka: Muhos, Hyrkkäänpysäkkitie, kiinteistötunnus 494-403-5-64, lohkottavan määräalan pinta-ala noin 4000 m².

Rakennushanke: yksiasuntainen talo 180 k-m² ja siihen liittyvä talousrakennus 80 k-m².

Maanomistaja on hakenut suunnittelutarveratkaisua 180 k-m² omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamiseksi Hyrkkäänpysäkkitien varrella sijaitsevasta kiinteistöstä 494-403-5-64 lohkottavalle määräalalle. Kiinteistölle on haettu v. 2018 suunnittelutarveratkaisu, jonka mukainen rakennuslupa on hyväksytty v. 2020. Nyt haettava lupa ei kohdistu samalle rakennuspaikalle.

Naapurikiinteistölle v. 2015 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun mukaista rakennuslupaa ei ole haettu määräaikaan mennessä ja päätös on rauennut.

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 virkistysalueen kehittämisen kohdealue (mv-3) ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue / valtakunnallisesti arvokkaaksi ehdotettu 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, suojele- 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 suunnittelusuositus, 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 ”rakentamaton tila määrääloinen sijaitsee maisema-alueen takana, metsän reunassa eikä rajoitu vesialueeseen. Lohkottava määrääla rajoittuu Hyrkkään pysäkkitiehen, jossa on mahdollisuus liittyä alueella olevaan vesijohtoverkkoon, mutta alueella ei ole viemäriverkostoa. Jätevedet ratkaistaan imeytyskentällä. Uusi rakennettava pihapiiri muodostaa parin vastapäisen asuinpihiirin kanssa, sijoituksella ei ole uhkaa alueen kulttuuriympäristön arvolle eikä museolla ole huomautettavaa suunnittelutarveratkaisusta.”

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 hyvin saavutettavissa Hyrkkäänpysäkkien kautta. Rakennuspaikalle on saatavissa vesiliittymä. Etäisyys Muhoksen kirkonkylän palveluihin on noin 8,5 kilometriä.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

- Rakentamisella ei ole suuria maisemavaikutuksia. Rakennuspaikka ei aiheuta museon lausunnon mukaan uhkaa alueen kulttuuriympäristön arvolle.

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

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun määräälalalle kiinteistöstä 494-403-5-64, koska maankäyttö- ja rakennuslain § 137 mukaiset ehdot täyttyvät.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan 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