

POIKKEAMISLUPA, 494-402-38-152

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 21.04.2022 § 15
Dnro 211/6.60.604/2022

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

Rakennuspaikka: Muhos, Laitasaari, kiinteistötunnus 494-402-38-152, pinta-ala 2,22 ha.

Rakennushanke: Uuden asuinrakennuksen rakentaminen (160 k-m²) ja vanhan talousrakennuksen (138 k-m²) korjaus- ja muutostyö.

Yleiskaavatilanne: Alueella on voimassa Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava, osa-alue I, joka on hyväksytty 8.10.2008.

Maanomistaja on hakenut poikkeamislupaa 160 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi Laitasaarella sijaitsevalle kiinteistölle 494-402-38-152. Kiinteistöstä noin 1,68 ha osuus on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä P (palvelujen ja hallinnon alue) ja loppuosa merkinnällä MY (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Rakennushanke sijoittuu merkinnän P alueelle. Rakennuspaikalle on entuudestaan rakennettu kevytrakenteisia kasvihuoneita ja talousrakennus. Kiinteistöllä toimii tällä hetkellä Oulujoen taimisto Ky, joka on lopettamassa toimintansa kesän 2022 aikana. Rakentamishankkeen yhteydessä puretaan olemassa olevat kasvihuoneet. Talousrakennukseen tehdään muutostöitä, mutta rakennus säilyy talousrakennuksena. Rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys Rantatieltä.

Valtatie 22:n läheisyyden vuoksi kiinteistölle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakentaminen sijoittuu alueelle, jolla liikenteestä aiheutuva melu ei ylitä asuinrakentamiseen asetettuja raja-arvoja.

Sekä yleiskaavassa että Suomen ympäristökeskuksen tulvavaaravyöhykkeiden (vesistötulva 1/250 a) paikkatietoaineistossa kiinteistön pohjoisosalle on osoitettu tulvariskialuetta. Rakentaminen ei sijoitu tulvariskialueille.

Rakennusoikeus tulkitaan rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusjärjestyksen 36 §:n mukaan asemakaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m².

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät ole antaneet asiassa huomautuksia lukuun ottamatta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskusta, jonka L-vastuualue on antanut vt22:n tienpitäjänä lausunnon. Lausunnossa todetaan: ”asemakuvassa rakennukset on sijoitettu valtatie 22 suoja-alueen ulkopuolelle ja

kulkuyhteys kiinteistölle on osoitettu olemassa olevasta liittymästä Rantatien puolelta. Kiinteistölle on laadittu meluselvitys, jonka perusteella valtatie 22 liikenteestä aiheutuva melu ei ylitä asuinrakentamiseen asetettuja raja-arvoja esitetyn uudisrakennuksen kohdalla. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ei vastaa mahdollisten kiinteistölle tehtävien melusuojausten toteutuksesta tai kustannuksista. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa hankkeeseen.”

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:

- Yritystoiminta kiinteistöllä on loppumassa ja asuinkäyttö on alueelle luonteva uusi käyttömuoto. Rakennuspaikka sijoittuu kyläympäristöön, jossa uudelle asuinrakentamiselle on kysyntää.

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

- Rakennuspaikka on ominaisuuksiltaan rakentamiselle ja suunnitellulle käyttötarkoitukselle soveltuva. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

- Rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja.

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.

Liite: sijaintikartta, asemapiirustus, ote yleiskaavasta

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 494-402-38-152 esitettyjen perusteiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.
