

POIKKEAMISLUPA, 494-401-3-32

241/6.60.604/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.06.2022 § 22

Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (044 497 0312)

Rakennuspaikka: määräala tilasta 494-401-3-32, pinta-ala n. 8000 m²

Rakennushanke: omakotitalo 179 k-m² ja talousrakennus

Poikkeamislupaa on haettu uuden rakennuspaikan perustamiseksi kiinteistölle 494-401-3-32. Rakentamisrajoituksen ja poikkeamisluvan tarpeen muodostaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, jonka 1. momentin mukaan ”meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.” Rakennuspaikka sijoittuu Muhosjoen varrelle. Rakennuspaikka on viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnitellut rakennukset sijoittuvat olemassa olevan pihapiirin viereen.

Yleiskaavatilanne: 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 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.

Oulun seudun yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista ranta-alueilla. Muhosjoen ranta-alueiden rakentaminen tämän kaavan alueella ratkaistaan poikkeamislavin. Karpalo-karttapalvelun mukaan (tark. 9.6.2022) lähin käsitelty ranta-alueen poikkeamislupa on yli 4 km etäisyydellä Muhosjoen ylävirran suunnassa ja lupa

on käsitelty vuonna 1999. Rakennuspaikan läheisyyteen noin 200 metrin etäisyydelle on vuonna 2021 hyväksytty Huikolan ranta-asemakaava. Kaavasta on jätetty valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle, joka ei vielä ole antanut asiasta päätöstä.

Huikolan ranta-asemakaavan selostuksessa on todettu, että ”joen kapeudesta (n. 9-24 m), mataluudesta ja rantatöyrästä johtuen joki näkyy suhteellisen huonosti rakennuspaikoille ja vesistön virkistysarvo suhteellisen pieni, eikä esim. yleiskaavoissa useimmiten käytettyä ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mitoituseriaa pidetty tässä tapauksessa mielekkäänä käyttöä.” Ns. Etelä-Savon mallin sijaan ranta-asemakaavan mitoituksena on käytetty kantatilan pinta-alaan pohjautuvaa mitoitustarkastelua. Lisäksi ranta-asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon rantojen suunnittelun yleinen periaate, että noin puolet rantaviivasta jää rakentamisesta vapaaksi. Huikolan ranta-asemakaavassa mitoituksena on käytetty 3–4 ha maata yhtä rakennuspaikkaa kohti. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden tämän poikkeamisluvan osalta käytetään vastaavia periaatteita. Maastokartalta tulkittuna joen leveys rakennuspaikan kohdalla on noin 20–25 m.

Kantatilaselvityksen mukaan kantatilan (Rantala) pinta-ala on ollut 1.1.1968 noin 46,5 ha. Tämän jälkeen tilasta on lohkottu kaksi lohkotilaa, joista toiselle on rakennettu vapaa-ajan asunto. Lisäksi kantatilan rakennukset sijoittuvat rantavyöhykkeelle. Pinta-alaperusteisen mitoituksen perusteella tilalle on mahdollista myöntää uusi rakennuspaikka. Lisäksi kartatarkastelun perusteella rakentamisen jälkeenkin noin puolet kantatilan rantaviivasta jää rakentamisesta vapaaksi.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät ole jättäneet asiasta huomautuksia.

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:

- Kantatilalle voidaan alueella käytetyn pinta-alaperusteisen mitoituksen pohjalta myöntää uusi rakennuspaikka
- Ympäristö on perinteistä maaseutua, jonne sijoittuu sekä vakituisia että vapaa-ajan asuntoja

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

- Lähikiinteistölle laadittuun Huikolan ranta-asemakaavaan (kaava-alueen raja noin 200 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta) viitaten kyseessä olevalle kiinteistölle voidaan vastaavanlaista mitoitusperiaatetta käyttäen myöntää uusi rakennuspaikka. Näin ollen poikkeamisluvasta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle.

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

- rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja. Rakennuspaikka sijoittuu viljelykäytössä olleelle pellolle.

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

- rakennuspaikalla ei ole suojeltuja rakennuksia tai rakenteita

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: asemapiirustus, sijaintikartta, tuloste osayleiskaavasta

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 494-401-3-32. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.
