

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto

AIKA 15.06.2022 klo 16:00 - 16:58

PAIKKA Muhoksen kunnanvirasto, kunnanhallituksen kokoushuone

KÄSITELLYT ASIAT

Pykälät:		Sivu
19	KOKOUKSEN PUHEENJOHTAJAN VALITSEMINEN	43
20	TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEN	44
21	POIKKEAMISLUPA, 494-402-71-14 / 494-402-71-10	45
22	POIKKEAMISLUPA, 494-401-3-32	48
23	MUUT ASIAT	51

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto

AIKA 15.06.2022 klo 16:00 - 16:58

PAIKKA Muhoksen kunnanvirasto, kunnanhallituksen kokoushuone

LÄSNÄOLLEET:

JÄSENET	Plaketti Anu Kiesilä Hilikka Kylmänen Lari	jäsen varajäsen varajäsen	
POISSA	Keränen Veli-Jaakko Happo Jarkko Airaksinen Kirsti Puolitaival Valtteri Manelius Aimo Kari Mikko Rämet Jussi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen kh:n pj tekninen johtaja kunnanjohtaja	
MUU	Pöykiö Heidi Räisänen Jaakko Leikas Timo Hiltunen Tarja	kh:n edustaja tkn ltk pj kaavoittaja pöytäkirjanpitäjä	läsnä etäyhteydellä poistui klo 16.46/§23

LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS PÄÄTÖS: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

ASIAT 19 - 23 §:t

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS- PÄÄTÖS: Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Hilikka Kiesilä ja Lari Kylmänen
TUSTAPA

PÖYTÄKIRJAN ALLE- KIRJOITUS JA VAR- MENNUS | Puheenjohtaja Pöytäkirjanpitäjä

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS- Tarkastusaika Allekirjoitukset Anu Plaketti Tarja Hiltunen
Muhos

PÖYTÄKIRJAN NÄHTÄVILLÄPITO Hilikka Kiesilä Lari Kylmänen
Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus pidetään yleisesti nähtävillä Muhoksen kunnan verkkosivuilla 20.6.2022 lukien.

toimistonhoitaja Tarja Hiltunen

KOKOUKSEN PUHEENJOHTAJAN VALITSEMINEN

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.06.2022 § 19

Maankäyttö- ja kaavoitusjaoston kokouksesta 15.6.2022 ovat poissa sekä puheenjohtaja Veli-Jaakko Keränen että varapuheenjohtaja Jarkko Hoppo Hallintosäännön mukaan tällaisessa tilanteessa toimiten valitsee itselleen tilapäisen puheenjohtajan iältään vanhimman jäsenen johdolla.

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto valitsee 15.6.2022 kokoukseen tilapäisen puheenjohtajan.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto totesi, että 15.6.2022 kokouksen tilapäinen puheenjohtaja valitaan paikalla olevan jäsenen Anu Plaketin johdolla.

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto valitsi kokouksen puheenjohtajaksi Anu Plaketin

TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEN

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.06.2022 § 20

KAAVOITTAJAN ESITYS: Esityslistalla oleva asiaa numero kolme poikkeamislupa 494-404-1-206 ei käsitellä puuttuvien asiakirjojen vuoksi.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

.

POIKKEAMISLUPA, 494-402-71-14 / 494-402-71-10

240/6.60.604/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.06.2022 § 21

Valmistelija:kaavoittaja Timo Leikas (p. 044 4970 312)

Rakennuspaikka: Muhos, Rova, kiinteistötunnus 494-402-71-14, pinta-ala 3,97 ha + määräala kiinteistöstä 494-402-71-10, pinta-ala noin 3000 m². Määräala on tarkoitus yhdistää kiinteistöön 494-402-71-14

Rakennushanke: Uuden asuinrakennuksen rakentaminen (100 k-m²) ja talousrakennus (10 k-m²).

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

Maanomistaja on hakenut poikkeamislupaa 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi Rovalla sijaitsevalle kiinteistölle 494-402-71-14, johon on määrä liittää 3000 m² määräala kiinteistöstä 494-402-71-14. Rakentaminen sijoittuu määrälalle. Kiinteistölle 494-402-71-14 on osoitettu yksi rakennuspaikka (AP, pientalovaltainen asuntoalue). Loppuosa kiinteistöstä, sekä mainittu määräala, on osoitettu merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Rakennuspaikalle on olemassa oleva kulkuyhteys Rovantieltä. Kiinteistöllä sijaitsevalla rakennuspaikalla sijaitsee omakotitalo, jonka rekisterin mukainen pinta-ala on 74 m² sekä kolme talousrakennusta (yht. 144 m²). Rakennuspaikan kaavan mukainen rakennusoikeus on 250 k-m². Uusi asuinrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus on tarkoitus rakentaa olemassa olevan pihapiirin osaksi. Rakentamishankkeen myötä käytetty rakennusoikeus olisi 328 k-m². 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 lukuun ottamatta kiinteistöä 494-402-71-4, jonka omistajaa ei ole tiedossa. Naapurit eivät ole antaneet asiassa huomautuksia.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 171):

”Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä 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:

Toisen asuinrakennuksen rakentaminen ja rakennusoikeuden nostaminen rakennusjärjestyksessä esitettyjen rajojen puitteissa ei muuta alueen rakentamistilannetta merkittävästi

Rakennuspaikalla on hyvin tilaa esimerkiksi kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn järjestämiselle

- 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

Vaikka alueen rakennuspaikat on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu, rakentaminen ei välittömän lähialueen pienen rakentamispaineen vuoksi 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 olevan rakennuspaikan yhteyteen viljelykäytössä olevalle pellolle. 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, tuloste yleiskaavasta

KAAVOITTAJAN ESITYS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 494-402-71-14 / määräalalle kiinteistöstä 494-402-71-10 esitettyjen perusteiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | SIJAINTIKARTTA 494-402-71-14 |
| 2 | ASEMAPIIRROS 494-402-71-14, 494-402-71-10 |
| 3 | YLEISKAAVA_494-402-71-14 |

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 käyttää.” 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 karttatarkastelun 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 rakentamisesta 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 mitoituseriaatetta käyttäen myöntää uusi rakennuspaikka. Näin ollen poikkeamislupasta 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.

Liitteet

4	SIJAINTIKARTTA 494-401-3-32
5	ASEMAPIIRROS_494-401-3-32
6	YLEISKAAVA_494-401-3-32

MUUT ASIAT

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 15.06.2022 § 23

KÄSITTELY: Asiakohdassa otettiin esille seuraavat asiat

- Kirkkosaaren tilannekatsaus

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian kohdalla Jaakko Räisänen poistui kokouksesta klo 16.46.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto merkits tiedoksi käydyn tilannekatsauksen ja keskustelun .

OIKAISUVAATIMUSOHJE/VALITUSOSOITUS:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto

15.6.2022

OIKAISUVAATIMUSOHJE JA VALITUSOSOITUS

Päätökseen, mikäli se ei ole luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanemista, on oikeutettu hakemaan muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen.

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja sen peruste

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

§:t 19-22

Muu peruste, mikä
§:t

Oikaisuvaatimuksena muutosta haetaan kunnanhallitukselta. Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisena, siitä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Kunnanhallituksen osoite on: Muhoksen kunnanhallitus, PL 39, 91501 MUHOS.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksena (kunnallisvalitus tai hallintovalitus) muutosta haetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksena vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista, ellei erityislainsäädännöstä muuta johdu.

Muutosta haetaan kirjallisella valituksella (valituskirja). Valituskirjassa on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon muutosta haetaan
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perustelut

Valituskirja on valittajan tai muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje/valitusohje liitetään pöytäkirjanotteeseen.
