

SUUNNITTELUTARVERATKAISU 494-403-46-42

272/6.60.605/2022

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 25.10.2022 § 36

**Valmistelija: vs. maankäyttöinsinööri Miika Laurila (puh. 044 497 0301)**

Rakennuspaikka: Muhos, Suokyläntie 201/Raiviontie, kiinteistötunnus 494-403-46-42, kiinteistön pinta-ala noin 3367 m<sup>2</sup>.

Rakennushanke: yksiasuntoinen talo 110 k-m<sup>2</sup> ja siihen liittyvä talousrakennus 40 k-m<sup>2</sup>.

Maanomistaja on hakenut suunnittelutarveratkaisua 110 k-m<sup>2</sup> omakotitalon ja siihen liittyvän autotallin/talousrakennuksen rakentamiseksi Raiviontien varrella sijaitsevalle kiinteistölle 494-403-46-42.

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 virkistykseen 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, 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.

Rakennushankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulujokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, minkä johdosta hankkeesta on pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta. Museon lausunnon mukaan ” Kiinteistön pinta-ala on 3367m<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee Raiviontien varrella ja kiinteistön reunassa kulkee vesijohto, sähköjohto, valokuitu, telekaapeli ja sillä on tieoikeus Raiviontiehen. Hankkeessa rakennettaisiin pienehkö omakotitalo n.100m<sup>2</sup> ja autotalli/talouksrakennus hakemuksen kiinteistölle. Suokylä on maatalousvaltaista seutua/kylä -aluetta, jolle on tyypillistä myös omakotitalot ja omakotitaloryhmät. Kyseisen kiinteistön lähialueilla on omakotitaloja. Rakennuspaikan ympärillä on tiheitä metsiä eikä rakennus tulisi kovin selvästi näkymään Suokyläntien suuntaan. Suunnitelmien mukaan toteutettu talo ja autotalli eivät vaikuttaisi merkittävästi alueen arvokkaaseen maisemakuvaan. Rakennusten mallin, muodon, materiaalin ja värityksen tulee mukailla lähialueelle ominaista rakennuskantaa ja soveltua arvokkaaseen maisemaan. Museo katsoo, että maisemallisten, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten seikkojen osalta haetuille toimenpiteille ei ole estettä.”

Rakennuspaikka täyttää Muhoksen kunnan rakennusjärjestyksessä asetetut ehdot.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Yhden naapurikiinteistön omistaja on esittänyt hankkeesta seuraavan huomautuksen: ”Kiinteistön Hyväri pohjoispäässä oleva tierasite tulee huomioida ja jättää vapaaksi”. Hakija on hakemukseen täydentänyt huomautukselle vastineen, että: ”Tämä asia onkin luonnollisesti huomioitu asemapiirroksessa ja rakennusten sijoittelussa. Lähimmästä rakennuksesta eli autotallista jää vielä n. 25 m matka tuohon tierasitteelle”.

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 metsätalouksvaltaiseksi 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 Raiviontien kautta.

Rakennuspaikalle on saatavissa vesiliittymä. Etäisyys Muhoksen

kirkonkylän palveluihin on noin 6,5 kilometriä.

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

Rakentamisella ei ole suuria maisemavaikutuksia. Museon lausunnon mukaan maisemallisten, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten seikkojen osalta haetuille toimenpiteille ei ole estettä.

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

VS.MAANKÄYTTÖINSINÖÖRIN EHDOTUS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun kiinteistölle 494-403-46-42, koska maankäyttö- ja rakennuslain § 137 mukaiset ehdot täyttyvät.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyy vs. maankäyttöinsinöörin ehdotuksen.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

-----

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lunastusmaksu on 525 €.

Liitteet: Sijaintikartta, Asemapiirros

Tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Pohjois-Pohjanmaan museo

Valitusosoitus	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite	Valitusaika	Päätöksen antopvm
Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus Isokatu 4, 3. krs PL 189 90101 OULU pohjois-suomi.hao@oikeus.fi puh. 029 56 42800, telekopio 029 56 42841	30 päivää	
	Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää		

	lukuun ottamatta.	
	<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. 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 hallinto-oikeudessa 270 euroa.</p>	