

ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU, KIINTEISTÖ 494-403-198-1

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 23.11.2022 § 41

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

Rakennuspaikat: Muhos, Halokankaantie, Karhuntaival, Hirvenpolku, Jänönpolku
kiinteistötunnus 494-403-198-1

Maanomistaja on hakenut maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n mukaista alueellista suunnittelutarveratkaisua Montta-Pyhänsivu yleiskaava-alueella sijaitsevalle Halokankaan alueelle kiinteistölle 494-403-198-1. Tonttien sijoittelu Halokankaan alueella poikkeaa osittain kaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen sijainnista. Tonttien lukumäärä (32 kpl) on sama. Heti kaavan hyväksymisen jälkeen vuonna 2007 Ameta Oy on tilannut FCG Suunnittelukeskus Oy:ltä kaavanmukaiset käyttösuunnitelmat, jonka mukaan tontit on suunniteltu lohkottavan ja alueelle on rakennettu tiet sekä vedetty vesi- viemäri ja sähköliittymät. Kaavan- ja käyttösuunnitelmien laatija on tulkinnut kaavaa siten, että käyttösuunnitelmassa tonttien sijaintien ei täysin tarvitse vastata kaavaan merkittyjä rakennuspaikkoja. Maanomistaja on hakenut alueellista suunnittelutarveratkaisua, jotta käyttösuunnitelman mukaisille rakennuspaikoille saisi rakennusluvut, koska infra on jo rakennettu vilpittömästi siinä uskossa, että käyttösuunnitelma on kaavanmukainen. Rakennuspaikkojen osittainenkin siirtäminen olisi mahdotonta purkamatta jo rakennettua infraa mikä ei olisi taloudellisesti, luonnonvaroja ajatellen tai käytännössä järkevää.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava koostuu 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavoista. Maakuntakaavoissa rakennuspaikat sijoittuvat seuraavien merkintöjen alueelle: maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-3), matkailun vetovoima-alueen / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-3) ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue / valtakunnallisesti arvokkaaksi ehdotettu maisema-alue. Maakuntakaavoissa käyttösuunnitelman alueen läpi on osoitettu tärkeä ulkoilu- tai retkeilyreitti sekä moottorikelkkailureitti tai -ura.

Alueella on voimassa Montta-Pyhänsivu osayleiskaava. Kaava on saanut lainvoiman 7.5.2007. Yleiskaavassa rakennuspaikat ovat pääosin osoitettu merkinnällä AP (pientalovaltainen asuntoalue). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Yleiskaavassa pientalovaltaisen asuntoalueen ympärillä on osoitettu alue merkinnällä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Yleiskaavassa rannalla oleva alue on osoitettu merkinnällä MY (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Käyttösuunnitelman alueella

rakennuspaikkojen ulkopuolella on hiihto- ja patikkareitti, moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

Rakennushankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulujokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, minkä johdosta hankkeesta on pyydetty lausunto Pohjois-Pohjanmaan museolta. Museon lausunnon mukaan ” Hankealue on tällä hetkellä rakentamatonta, joten yleiskuva tulee muuttumaan merkittävästi. Maisema-alue on kuitenkin nykyisellään vaihtelevasti rakennettua myös rantojen läheisyydessä. Rakennuspaikkojen sijoittelun poikkeamisella ei ole olennaista vaikutusta maisemallisiin arvoihin, jos kyseinen alue joka tapauksessa rakennetaan. Kyseessä on kuitenkin maisemallisesti arvokas ja herkkä alue, joten tuleva rakennuskanta tulee suunnitella tähän kulttuurimaisemaan luonnollisesti sopeutuvaksi esimerkiksi korkomaailmaltaan, materiaaleiltaan, sävyiltään ja istutuksiltaan. Museo katsoo, että maisemallisten, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten seikkojen osalta haetuille toimenpiteille ei ole estettä.” Rakennuspaikat täyttävät Muhoksen kunnan rakennusjärjestyksessä asetetut ehdot.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Yhden naapurikiinteistön omistaja on esittänyt hankkeesta seuraavan huomautuksen: ”En hyväksy tontin läpi menevää virkistyspolkua, tai siis suunniteltua polkua. Merkattu karttaan.” Kyseinen merkattu kohta on huomautuksen esittäjän kiinteistön puolella ja se on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Montta-Pyhänsivu osayleiskaava on hyväksytty 7.5.2007 ja toisaalta naapurin puoleinen alue ohjeellisen ulkoilureitin osalta ei ole mukana tässä haettavassa käyttösunnitelman mukaisessa alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska suunnittelutarveratkaisun edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 137) täyttyvät, eli rakentaminen

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla esitetyn asuinrakentamisen kokonaismäärä on mitoitettu siten, että se vastaa yleiskaavassa määriteltyjen rakennuspaikkojen lukumäärää. Rakennuspaikat on osoitettu yleiskaavassa pientalovaltaiseksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Rakennuspaikat ovat rakentamiselle ja suunnitellulle käyttötarkoitukselle soveltuvia.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

- Rakennuspaikkojen infra on jo rakennettu valmiiksi. Etäisyys Muhoksen kirkonkylän palveluihin on noin 5 kilometriä.

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

- Rakentamisen sijoittelun poikkeamisella ei ole olennaisia maisemavaikutuksia.

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

Liitteet: tontinkäyttösuunnitelma, sijaintikartta, ote yleiskaavasta, Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

VS.MAANKÄYTTÖINSINÖÖRIN EHDOTUS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto myöntää alueellisen suunnittelutarveratkaisun kiinteistölle 494-403-198-1, 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 yksimielisesti.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Alueellinen suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kymmenen vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lunastusmaksu on 525 € x 32 kpl = 16 800 €.

Tiedoksi: Hakija
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
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. | | |
| | 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. 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. 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.

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 3 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa.