

Suunnittelutarveratkaisu Pinoola RN:o 39:4

Elinvltk 25.01.2022 § 4

218/10.03.00/2021

Valmistelija

Vs. rakennustarkastaja Hannu Okkonen, 0400 855 951,
hannu.okkonen@vaala.fi

Roivainen Hannu Kalevi ja Jenni-Maria Määttä ovat jättäneet maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaisen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen Vaalan kunnan Nuojuan kylässä Pinoola RN:o 39:4 -nimiselle tilalle. Suunnittelutarveratkaisu koskee rakenteilla olevan rakennuksen muuttamista hevostalliksi ja rakennuksen laajentamista siten, että rakennuksen kokonaisala olisi 150 m². Rakenteilla oleva rakennus täyttää Vaalan kunnan rakennusjärjestyksen luvun 2.1 mukaan *”lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan enintään 30 kerros-m²:n suuruisen lämmittämättömän talousrakennuksen rakentamisen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 50 kerros-m²:n suuruisen lämmittämättömän talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä”*.

Kaavatilanne

Rakennushanke sijoittuu vuonna 2007 hyväksytyn Oulujokivarren rantaosayleiskaavan alueelle. Rakennus sijoittuu kaavan M-alueelle (metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti metsätaloukseen). Rakennuspaikalla on hevostenpitotoimintaa, joka sijoittuu osittain rantaosayleiskaavan MA-alueelle (maisemallisesti arvokas viljelyalue. Määräyksessä mainittu mm.: alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä osoitetut avoimet viljelymaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurimaiseman rungon). Lisäksi lähialuetta koskee kaavassa laajempi raja-alue km (kulttuurimaisemavyöhyke. Määräyksessä mainittu mm.: rakentamisessa tulee huomioida kulttuurimaiseman arvot, rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta alueen luonto- ja kulttuurimaisemaan. Avoimille peltoaukeille rakentamista tulee välttää, uudet rakennukset tulee sijoittaa kulttuurimaiseman ehdoilla, sitä täydentäen tai olemassa olevien rakennusten yhteyteen). Rakennushanke ei sijoitu kaavassa osoitetun km-vyöhykkeen sisäpuolelle.

Aiempi käsittely

Rakennuspaikalle on aiemmin myönnetty rakennuslupa hevostallia varten, mutta lupa on kumottu hallinto-oikeuden päätöksellä. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on rakennusluvan kumoamista koskevassa päätöksessään

3.3.2021 todennut, että kun huomioidaan rakennushankkeen laatu ja hankkeen mahdollistamat muutokset rakennuspaikalla harjoitettavassa toiminnassa, on asiassa syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa säädetään. Kun otetaan huomioon suunnitellun rakennushankkeen laatu ja sijainti sekä yleiskaavan kysymyksessä olevaa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset, rakennushankkeen ei voida katsoa vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista. Rakennushanke ei siten edellytä poikkeamista yleiskaavasta aiheutuvasta ehdollisesta rakentamisrajoituksesta.

Aluetta on tämän vuoksi pidettävä suunnittelutarvealueena ja rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo on siksi ratkaistava soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n säädöksiä (suunnittelutarveratkaisu).

Kaavoittajan lausunto

Kaavoituksen osalta hevosten pito on tälle kulttuurimaisemavyöhykkeelle soveltuvaa toimintaa kulttuurimaiseman arvojen liittyessä maanviljelyyn. Hevosten pitäminen edellyttää soveltuvia rakennuksia ja rakenteita. Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus sijoittuu yleiskaavan M-alueelle. Kaavoituksen näkökulmasta rakentaminen on alueelle soveltuvaa ja se sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle ennestään rakennettuun pihapiiriin, joka sijoittuu peltoaukean laidalle. Omakotitalon rakennusluvasta päättämisen yhteydessä on arvioitu, onko paikalle soveltuvaa perustaa rakennuspaikka.

Ympäristötarkastajan lausunto kolmelle hevoselle ja lantala, joka sijaitsee rakennuksen sisällä

Lannan varastointitila tulee mitoittaa ns. nitraattiasetuksen mukaisesti (Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta 1250/2014) eli lantalaan tulee voida varastoida 12 kuukauden aikana kertyvä laskennallinen lantamäärä. Tästä voidaan vähentää samana laidunkautena hevosten laidunnuksen yhteydessä laitumelle jäävän lannan määrä. Lantalan minimimitoitus on 17 m³ hevosta, 12 m³ ponia ja 8 m³ pienponia kohden, joten kolmen hevosen 12 kk lantalatilavuuden tulee olla 51 m³. Lantalan hyötytilavuus lasketaan kertomalla lantalan pohjapinta-ala vesitiiviillä seinämäkorkeudella lisättynä enintään yhdellä metrillä ns. kukkuravaralla. Lantalaskelmassa lantalan hyötykorkeudeksi on arvioitu 2,55 metriä.

Lanta on varastoitava vesitiiviissä lantalassa, mutta piirustuksissa vesitiiviyttä ei ole osoitettu. Katetun lantalan vesitiiviiden reunojen korkeuden on oltava vähintään 1,5 m, joka yleensä erillisissä lantaloissa toteutetaan betonilla. Rakennuksen sisälle sijoitetussa lantalassa tulee huomioida, että betoniperustuksen ja vesivanerilevytyksen saumakohtien tulee olla nitraattiasetuksen mukainen eli vesitiivis, jotta valumat ympäristöön estetään. Lantalan tuuletuksen tulee myös olla riittävä, jotta

lantapaloa ei aiheudu. Lantavaraston edessä on oltava koneiden painon kestävä kovapohjainen (esim. sepeli) alusta, joka pidetään puhtaana lannasta.

Mikäli hevoset laiduntavat ympärivuorokautisesti kesäkauden, voidaan lantalan mitoitukselta vähentää 4 kk lantamäärä eli 17 m³, jolloin lantalan tilavuus tulee olla 34 m³.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

Hankkeelle on pyydetty myös Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, jonka lausunnon mukaan olemassa olevan heinävarastorakennuksen muuttamista hevostalliksi sekä rakennuksen laajentaminen eivät vaikuta heikentävästi alueen maisemallisiin arvoihin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole suunnittelutarvehakemukseen huomautettavaa.

Kuuleminen

Naapureita on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti. Hankkeesta on jätetty kaksi saman sisältöistä huomautusta, joissa tuodaan esille suunnittelutarveratkaisumenettelyn edellytys rakennuslupa- ja ympäristönsuojelun näkökohdat hevostallin toiminnalle. Huomautukset on otettu huomioon, eikä niissä ole esitetty sellaista, että sillä olisi vaikutusta suunnittelutarveratkaisun mukaiseen haettavaan rakennuslupapäätökseen.

Vs. rakennustarkastajan lausunto

Rakennuspaikan soveltuvuus hevostallin rakentamiseen, sekä muut kysymyksessä olevat rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset on ratkaistu Oulujokivarren rantaosayleiskaavassa ja aiemmassa hallinto-oikeuden rakennusluvan käsittelyssä, jossa aluetta on pidettävä suunnittelutarvealueena ja rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo on ratkaistava soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain 137 § säännöksiä (suunnittelutarveratkaisu). Kun otetaan huomioon rakennushankkeen laatu ja sijainti sekä yleiskaavan kysymyksessä olevaa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset, rakennushankkeen ei voida katsoa vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista. Rakennushanke ei siten edellytä poikkeamista yleiskaavasta aiheutuvasta ehdollisesta rakentamisrajoituksesta.

Edellä mainitun perusteella suunnittelutarvehakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaiset rakennusluvan edellytykset, eli rakentaminen:

- 1) *ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
 - Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus sijoittuu yleiskaavan M-alueelle. Hevostallin rakentaminen on maa- ja

metsätalousalueelle soveltuvaa toimintaa ja se sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle ennestään rakennettuun pihapiiriin, joka sijoittuu peltoaukean laidalle. Omakotitalon rakennusluvasta päättämisen yhteydessä on arvioitu, onko paikalle soveltuvaa perustaa rakennuspaikka.

- Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

- Rakennushanke sijoittuu olemassa olevaan asuttuun pihapiiriin. Hakemuksen mukainen lisärakentaminen ei aiheuta tarvetta yhdyskuntateknisten verkostojen laajentamiselle tai liikenneväylien toteuttamiselle, eikä hankkeella ole vaikutuksia liikenneturvallisuuteen tai palvelujen saatavuuteen.

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

- Rakennushanke ei Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon mukaan vaikuta heikentävästi alueen maisemallisiin arvoihin.
- Hevosten pito on tälle kulttuurimaisemavyöhykkeelle soveltuvaa toimintaa kulttuurimaiseman arvojen liittyessä maanviljelyyn.
- Rakennushankkeella ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun eikä virkistyskäyttöön varattuihin alueisiin.

Vs. rakennustarkastaja:

Elinvoimalautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun Pinoola RN:o 39:4 -nimiselle tilalle hakemuksen mukaisesti.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun Pinoola RN:o 39:4 -nimiselle tilalle vs. rakennustarkastajan esityksen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin
