

Suunnittelutarveratkaisu (137 §) osalle kiinteistöä 272-420-31-1, lupatunnus 272-2024-426

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.11.2024 § 148
751/10.03.00.01/2024

Valmistelijat rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat
Sijaintikartat, KTJ-kartta, asemapiirros ja ilmakeku alueesta
Liite A kartat

Rakennuspaikka:
Rakennuspaikkana on osa Kokkolan kaupungin Marinkaisten kylän Haasala -nimistä tilaa RN:o 31:1 (272-420-31-1). Kuudesta palstasta muodostuvan tilan kokonaispinta-ala on 81,56 ha -, rakennuspaikkana olevan palstan pinta-alan ollessa noin 17,76 ha. Rakennuspaikka oleva tila on kokonaisuudessaan rakentamaton. Rakennuspaikka on hakijoiden omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä.

Kulku rakennuspaikalle on tarkoitus järjestää Vanhalta rantatieltä uuden liittymän kautta. Vanha rantatie on valtion ylläpitämä yhdystie, johon uuden liittymän rakentaminen edellyttää ELY-keskuksen myöntämää liittymälupaa.

Hanke:
Pihattonavetta (noin 3100 k-m²), lantala (noin 200 k-m²), sekä 2 kpl lietesäiliötä (á 2500 m³), sekä laakasiilo (pohja-alaltaan yht. noin 2200 m²)

Haettu ratkaisu:
Hankkeelle haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ratkaisua rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä yleiskaavaa.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:
"[...] Maatilamme toiminta on tällä hetkellä vuokraamissamme tuotantorakennuksissa, rakennukset ovat vanhoja ja käyttöikänsä päässä. Toiminta on tarkoitus siirtää uudelle kiinteistölle uusiin nykyaikaisiin tuotantorakennuksiin. Uuden rakennuspaikan sijaintiin ovat olleet vaikuttamassa oman asuinrakennuksen läheisyys, maaperän laatu ja eläinten laidunnusmahdollisuus. Navetan sijoittaminen metsäsaarekkeeseen mahdollistaa lehmille isomman laidun alueen, kun peltomaata säästyy rakennuksen alta. Sijainti noudattaa myös ympäristöluvan asettamia ehtoja mm. naapureiden suhteen ja on omistamistamme kiinteistöistä soveltuvin paikka rakentamiseen.

Uudet tuotantorakennukset mahdollistavat tuotannon jatkumisen pitkälle tulevaisuuteen ja turvaavat osaltaan maatalouden huoltovarmuutta. Välillisesti työllistävä vaikutus on mielestämme merkittävä lähialueelle. Uudet tuotantotilat luovat paremmat olosuhteet eläimille ja työntekijöille.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai yleiskaavaa.

Keski-Pohjanmaan viides vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021. Vaihemaakuntakaavojen yhdistelmässä hanke sijoittuu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalle maisema-alueelle (IV vaihemaakuntakaava). Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema- ja kulttuuriarvojen sekä perinnebiotooppien ja muiden alueelle ominaisten luontoarvojen säilymien alkutuotannon toiminta- ja kehittämisedellytyksiä vaarantamatta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet ja tarpeen mukaan antaa niiden säilymisen turvaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita. Kohde sijoittuu myös uudessa ehdotuksessa maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun maisema-alueeseen Pohjanmaan rantatien kulttuurimaisemat, Ruotsalo, Marinkainen, Lohtaja. Lisäksi hanke sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän tie tai reitti läheisyyteen (IV sekä RKY2009, Pohjanmaan rantatie). Hankkeen etäisyys Marinkaisten osayleiskaavan alueesta on noin 950 m ja Marinkaisten asemakaavoitetusta alueesta noin 1,4 km.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että osa naapureista on tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole tullut kirjallisia muistutuksia.

Alueellista ELY- keskusta on tienpitoviranomaisena kuultu viran puolesta. Antamassaan naapurinkuulemislausunnossa ELY-keskus ilmoitti, ettei puolla hankkeen asemapiirroksessa esitettyä liittymän paikkaa (vanha olemassa oleva maatalousliittymä, jolle ei kuitenkaan ole virallista liittymälupaa ELY-keskuksen rekistereissä elinkeinon harjoittamiseen) vedoten liikenneturvallisuusseikkoihin. ELY-keskus toteaa lausunnossaan muun ohella seuraavaa: “[...] asemapiirustukseen merkitystä liittymän paikasta vaikuttaisi olevan heikko liittymisnäkemä etelän suuntaan (ehkä korkeintaan 100 metriä). Liittymisnäkemän tulisi olla liittymästä 200 metriä (poikkeuksellisesti 150 metriä) molempiin suuntiin 6 metriä maantien reunasta 1,1 metrin korkeudesta mitattuna.

Liittymälle on löydettävä paikka, joka täyttää liittymisnäkemävaatimukset sekä liittymävälivaatimukset (liittymäväli 200-100 metriä tai poikkeuksellisesti 50 metriä, lasketaan liittymät maantien kummallakin puolella, ei maatalousliittymiä). Liittymälle on haettava virallinen liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

ELY-keskus myöntää mahdollisen liittymäluvan, mikäli liittymä täyttää liikenneturvallisuus ym. vaatimukset.

Liittymäluvan hakemisen yhteydessä ELY-keskus tutkii tarkemmin liittymäpaikan liikenneturvallisuuden ynnä muiden seikkojen suhteen.

ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen valtatie sivuojaan.

ELY-keskus ei vastaa maanteiden aiheuttamista pöly- melu- tai värinähaitoista. [..]”

Lausunnossaan ELY-keskuksen liikennevastuualue ei vastusta uudisrakennusten rakentamista suunnittelutarvealueelle, koska rakennukset on suunniteltu sijoitettavaksi huomattavan etäälle maantien 7715 keskilinjasta, eikä niiden käyttö lausunnon mukaan vaikeuta tienpitoa tai olennaisesti huononna liikenneturvallisuutta.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta hanketta koskevia suunnitelmia on muutettu siten, että uuden liittymän paikkaa on siirretty noin 100 m pohjoiseen. ELY-keskus on ilmoittanut, ettei anna muutetuista suunnitelmista lausuntoa, vaan prosessi jatkuu normaalina liittymälupaprosessina, jossa uudelle liittymälle haetaan liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta on pyydetty kaavoittajan -, , ympäristötarkastajan – ja Vesiosuuskunnan lausunto.

Kaavoittaja toteaa puoltavassa lausunnossaan, että ”hanke sijoittuu kaavattomalle, maaseutumaiselle alueelle. Kaupungin ympäristönsuojelu puoltaa hanketta. Lähellä ei sijaitse asuinrakennuksia. Hanketta voidaan puoltaa.”

Ympäristötarkastajan puoltavassa lausunnossa todetaan seuraavaa: ”Suunniteltu eläinsuojahanke on ympäristönsuojelulain mukaista ilmoituksenvaraista toimintaa ja eläinsuojan on täytettävä valtioneuvoston asetuksen ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019) vaatimukset sekä myöhemmin ilmoituspäätöksessä annettavat määräykset. Eläinsuojan sekä lantavarastojen suunnitellut sijoituspaikat täyttävät asetuksessa annetut vähimmäisetäisyydet. Hakijan on silti suositeltavaa hyödyntää mahdollisimman paljon asetuksen mukaisia hajua vähentäviä tekniikoita, kuten lantakanavien jäähdytystä.”

Tilakeskuksen suunniteltu sijainti on Kannuksen vesiosuuskunnan toiminta-alueen aluerajauksen välittömässä läheisyydessä. Tästä syystä hakemuksesta on pyydetty lausunto myös Kannuksen vesiosuuskunnalta. 31.10.2024 saapuneessa lausunnossa todetaan seuraavaa:

” Verkoston nykyinen kapasiteetti rakennuskohteen välittömässä läheisyydessä ei riitä kyseisen kohteen tarpeisiin.

Alueelle voidaan lisätä vedentoimituskapasiteettia rakentamalla uusi runkolinja Marinkaisten nuorisoseuralta Hyypänperän alueelle n. 1,3 km ja sieltä edelleen muutoinkin tarvittava uusi linjahaara rakennuskohteelle.

Rakennushankkeen toteuttajan tulee varautua kattamaan osaltaan näitä verkoston muutos/uudistamiskustannuksia, mikäli rakennushankkeeseen ryhdytään.”

Valmistelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleen muutoksen (21.4.2017/230) myötä suunnittelutarvealuetta - ja suunnittelutarveratkaisumenettelyä (MRL 16 § ja 137 §) ei enää sovelleta olemassa olevan maaseutuyrityksen maa- ja metsätalouden tai niiden liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisessa rakentamisessa, mikäli uudisrakennushanke sijoittuu olemassa olevan tilakeskuksen ja -toiminnan yhteyteen. Vireillä olevassa hankkeessa suunnittelutarvealuetta koskevat säädökset tulevat sovellettaviksi, koska kyse on uuden erillisen tilakeskuksen perustamisesta ja koska alue on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealuetta.

Marinkaisten alueella on aiemmin ollut vireillä osayleiskaavan laatiminen. Marinkaisten kylän vaiheyleiskaavan laatimisesta kaupunginhallitus teki käynnistämispäätöksen 9.11.2009 § 661 ja vaiheyleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.2.-12.3.2010 välisenä aikana. Vielä vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa pysähdyksissä olleen vaiheyleiskaavan laatimista oli tarkoitus mahdollisesti jatkaa vuonna 2021, mutta kaavatyön laatimista ei kuitenkaan ole jatkettu. Vireillä ollutta kaavatyötä varten laadittiin selvitykset muun ohella alueen luontoarvoista, muinaisjäännöksistä, asuntopaineesta, sekä rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (hyv. 7.3.2022) Marinkaisten alueelle kohdistuvat muun ohella merkinnät: palvelukylä (joiksi on osoitettu seudullisesti merkittävä kyläverkosto), saaristokaupunki (kaavoituksella osa loma-asutuksesta mahdollista muuttaa pysyvään asumiseen), sekä osoitettu kyläkaavojen laatimistarve (Peltokorven ja Marinkaisten kyläalueet). Strategisen aluerakenneyleiskaavan mukaan näillä viimeksi mainituilla kyläalueilla maankäytön ohjaus yleiskaavalla tulee ajankohtaiseksi, kun kylien rakennuspaine on niin korkea, että rakennushankkeita ei voida luvittaa yksittäisinä hankkeina suunnittelutarveharkinnan kautta.

Rakennuspaikkana oleva palsta sijaitsee Marinkaisten Konttiperän / Hyypänperän alueella Vanhan Rantatien länsi- ja Konttiperäntien pohjoispuolella. Yhtenäinen tuotantopiha on suunniteltu sijoitettavaksi viljelysten keskellä sijaitsevan noin 7000 m²:n suuruisen metsäsaarekkeen kohdalle noin 60-70 metrin päähän Vanhasta rantatiestä.

Asemapiirroksen on merkitty laajennusvaraus pihaton pohjois- ja eteläpäätyyn -, laakasiilon laajenukselle länteen, sekä varaus kolmannelle lietesäiliölle tuotantopihan pohjoispuolelle. Rakennettava eläinsuoja sijoittuu lähimmillään noin 300 m:n etäisyydelle lähimmästä naapuritilalla sijaitsevasta asuinrakennuksesta. Hakemuksessa mainitut korjaamo ja konehallit on tarkoitus toteuttaa vasta myöhemmässä vaiheessa.

Maisemallisesti hanke sijoittuu viljelyskäytössä olevalle kiinteistölle alueella, jolla kyläasutuksen lisäksi on perinteisesti ollut maatalouden harjoittamiseen liittyvää elinkeinotoimintaa ja jossa maatalouselinkeinon harjoittamisen tuloksena eri aikoina syntyneitä rakennuskantaa on runsaasti myös säilynyt. Hyypänperällä nykyisen Konttiperäntien varrella sijaitsee lukumääräisesti usean tilan muodostama keskittymä. Alueen olemassa oleva kyläasutus ja maatilatalouskeskukset sijaitsevat viljelyaukeiden laitamilla Konttiperäntien, Vanha Hyypäntien ja Uusi-Saarentien varrella. Konttiperältä, Hyypänperältä sekä Vanhalta rantatieltä avautuu useista kohdin avointen viljelysten poikki näkymiä merelle.

Rakennuspaikalla ei sijaitse muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähimmät kulttuuriperintökohteet ovat suunnitellusta rakennuspaikasta noin 350-550 metrin etäisyydellä lounaaseen sijaitsevat historiallisen ajan asuinpaikat (Puutio, Hyypä ja Kippo2). Kohteet on tallennettu muinaisjäänösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena. Lähin historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänös on Juoksukalliot (työ- ja valmistuspaikka), joka sijaitsee suunnitellusta rakennuspaikasta noin 750 m koilliseen. Aiemmin vireillä ollutta vaiheyleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä rakennuspaikkana olevalla metsäsaarekkeella -, tai sitä ympäröivällä peltokuviolla ei havaittu erityisiä luontokohteita, eikä Hyypänperän osa-alueella havaittu liito-oravia.

Rakennuspaikka sijaitsee Kannuksen vesiosuuskunnan toiminta-alueen rajan välittömässä läheisyydessä. Talousveden osalta ko. vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen sisältyvät lähiympäristön olemassa oleva kyläasutus. Rakennuspaikkana olevalle palstalle ei ole viemärijohtoa -, etäisyys paineviemäriin palstan metsäsaarekkeesta mitattuna on käytettävissä olevien johtokarttatietojen perusteella noin 1,2 km. Vesiosuuskunnan lausunnon perusteella arvioituna talousvesijohdon ulottamiselle kohteeseen ei sinällään ole estettä, mutta se vaatii alueen verkoston ja vedentoimituskapasiteetin lisäämistä, josta aiheutuviin kustannuksiin rakennushankkeen toteuttajan tulee varautua.

Toiminnan sijoittaminen nyt haetulle paikalle haetussa laajuudessa on perusteltua, maisemallisesti suunnitellussa sijainnissa on otettu huomioon sekä maakuuntakaavan, että voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset. Hakija on esittänyt hakemukselleen asianmukaiset perustelut ja ilmoittanut hankkeesta naapureille, jotka ovat sen kirjallisesti hyväksyneet. Hankkeen toteuttamisessa ja toiminnassa on otettava huomioon annetut viranomaislausunnot. Uudelle liittymälle on haettava liittymälupa Pirkanmaan EY-keskukselta.

Uuden eläinsuojan toiminta edellyttää, että rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy hakijan tekemän ympäristönsuojelulain 115a §:n mukaisen ilmoituksen eläinsuojasta kyseessä olevalle palstalle.

Edellä esitetystä johtuen, sekä viitaten hakemuksesta saatuihin lausuntoihin voidaan todeta, että hakemuksen mukaisessa laajuudessa esitettynä hanke ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle ja maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset edellytykset rakentamiselle ovat olemassa.

Päätösesityksen perustelut:

Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- uusi tilakeskus sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle kyläalueelle, jossa perinteisesti on sijainnut maatilojen talouskeskuksia ja -tuotantorakennuksia
- kyseessä on uuden eläinsuojan rakentaminen maatalouskäytössä olevalla kiinteistöllä
- etäisyydet lähimpiin asuinrakennuksiin ovat riittävät

Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, koska:

- rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kyläasutuksen ja tiestön läheisyyteen
- suunnitelmia on uuden liittymän osalta muutettu ELY-keskuksen naapurinkuulemislausunnon johdosta

Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, koska:

- alue on viljelyskäytössä olevaa maatalousaluetta ja suunniteltu rakennushanke sijoittuu valtaosin maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen – ja sille ominaisten laajojen viljelysaukeiden ulkopuolelle
- rakennuspaikalla ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöskohteita, eikä hankkeeseen liity purkamistoimenpiteitä
- rakennuspaikalla ei vuonna 2016 tehdyn luontoselvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja

Rakentaminen ei myöskään johda ympäristöönsä nähden vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska:

- olemassa oleva asutus on eläinsuojan haettuun sijaintiin nähden riittävän etäällä
- alueella sijaitsee vastaavaa maatalouselinkeinon harjoittamiseen liittyvää toimintaa jo nykyisellään
- uuden eläinsuojan toimintaan ja toiminnan sijoittumiseen liittyvät asiat ratkaistaan rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksytyä hakijan tekemän ympäristönsuojelulain 115a §:n mukaisen ilmoituksen eläinsuojasta kyseessä olevalle palstalle

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on voimassa yhden vuoden
4. että päätös on maksullinen (620 euroa)
5. ilmoittaa hakijalle, että ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tätä suunnittelutarveratkaisua vastaava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava suunnittelutarveratkaisupäätöksen voimassaoloaikana.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.