

Poikkeamispäätös vuokra-alueelle 272-109-9903-0-V1, lupatunnus 272-2024-468

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
785/10.03.00.01/2024

Valmistelijat

vt rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja
Minna Torppa

Kartat:

Virallinen karttaote sekä asemapiirros. Karttaliite on kokousasian
ohesisaineistona.

Oheisaineisto A

Karttaliite ja asemapiirros

Rakennuspaikka:

Halkokarintien luoteispuolella sijaitseva vuokra-alue tunnuksella 272-109-9903-0-V1. Pinta-alaltaan noin 200 m²:n suuruine alue on vuokrattu Kokkolan kaupungilta. 18.1.2024 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika päättyy 31.12.2053.

Rakennuspaikkana oleva vuokra-alue on rakentamatonta metsää. Kulku rakennuspaikalle on suunniteltu toteutettavaksi Halkokarintieltä. Rakennuspaikkana olevan vuokra-alueen läheisyydessä kulkee olemassa oleva ulkoilupolku, jonka alkuosaa noin 35 metrin pituudelta on tarkoitus hyödyntää hankkeen asemapiirroksen mukaan 4 metrin levyisenä huoltotienä, josta rakennetaan uusi noin 15 metrin pituinen ja 4 m:n levyinen huoltotie vuokra-alueelle saakka.

Hanke:

Vapaasti seisova ristikkomasto (matkaviestintukiasema / putkimasto), korkeus 48m, sekä tekninen laitetila 10m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeusta haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla 58 §:n 1 momentin säännöksistä. Hanke poikkeaa asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta: masto ja laitetila sijoittuvat asemakaavassa lähivirkistysalueelle, VL.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa asemakaava n:o 110/2, joka on hyväksytty 28.8.2017. Asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta, VL, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Hakemuksen perustelut:

"Halkokarintie mastolla taataan nykyaikaiset ja nopeat langattomat televiestintäpalvelut läheisille asuinalueille. Maston rakennuspaikka sijaitsee Halkokarintien ja Kompassitien risteyksen viereisessä metsikössä.

Tietoliikennemasto on suunnitellulla paikalla tarpeen vaatima, eikä vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ole alueella. Hanke sijaitsee virkistysalueella, noin 80 metrin päässä lähimmästä asutuksesta. Suunniteltu huoltotie on tarkoitus tehdä nykyistä ulkoilupolkua pitkin, eikä siten vaikuta oleellisesti ympäristön näkymään, eikä se haittaa kaavassa osoitetun ohjeellisen virkistysyhteyden toteutumista. Hanke ei haittaa kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.”

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksesta on kuultu rakennuspaikan naapurusto viran puolesta kirjeitse. Kuulemisen yhteydessä saatiin 2 erillistä kirjallista muistusta, sekä yhteishuomautus (adressi), jossa on 55 allekirjoittajaa. Huomautuksissa haluttiin muun ohella säilyttää alue virkistysalueena ja rakentamattomana metsänä. Maston vaikutusta maisemaan, alueen virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin pidettiin haitallisena. Myös jään ja lumen putoamisvaara, haitalliset terveysvaikutukset, sekä kiinteistöjen arvon lasku tuotiin huomautuksissa esiin. Annetut huomautukset on koottu kokousasian oheisaineistoksi.

Oheisaineisto B

Poikkeamishakemuksesta annetut muistutukset

Hakija on laatinut huomautuksiin vastineen. Vastineen yhteenvedossa todetaan muun ohella seuraavaa.

”[...] Kuten jo aiemmin tehdyssä MRA64 selvityksessä on kuvattu hankkeen tarpeellisuutta ja tärkeyttä, sekä sijainnin valintaan liittyviä huomioitavia asioita.

Nykyaikainen tietoliikenneverkko kuuluu perusinfrastruktuuriin samoin, kuin sähkö-, vesi-, viemäri-, ja tieverkosto. Juuri näitä perustarpeita on tällä hankkeella tarkoitus toteuttaa, turvallisuuden lisäksi. Pikemminkin päinvastoin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, alueen asuntojen arvo nousee ja asumisen mukavuus ja edellytykset paranevat silloin, kun perusinfrastruktuurin edellytykset täytyy.

Tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne tuovat parhaan mahdollisen kuuluvuuden alueen asukkaille ja sellaisiin paikkoihin, joissa palveluita tarvitaan. Tällä hankkeella on tarkoitus parantaa erityisesti Kaanaanmaan alueelle, jossa sijaitsee palvelutalo. Matkapuhelinkuuluvuudella pyritään parantamaan mm. asukkaisen ja henkilökunnan turvallisuutta. Tämän lisäksi matkapuhelinkuuluvuutta ja erityisesti datakapasiteettia pyritään parantamaan halkokarin alueelle, jossa sijaitsee Halkokarin koulu. Sijainti valitaan aina niin, että siitä aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa alueen asukkaille ja ympäristölle. Sijainti on katsottu yhteistyössä viranomaisien kanssa niin, että se tulisi mahdollisimman vähän näkyviin. Sijainnin valinnassa on nimenomaan huomioitu alueen asukkaat, maisemalliset arvot, turvallisuus sekä kaavan toteutuminen. Mastokiinteistön vuokratontti 200 m² ei vaikuta virkistysalueen 9,89 ha käyttöön.

Nykyiseltä halkokarintieltä lähtee jo tällä hetkellä polku, joka on sorastettavissa huoltotieksi ja kohteen rakentamisen jälkeen liikkuminen alueella on vähäistä, n. 1–3 kertaa vuodessa. Maston latvaosa tulee näkymään pistemäisenä maamerkinä korkeutensa vuoksi, mutta ei ole ristiriidassa kaavan toteutumisen, luonnon, eikä alueen asukkaiden kanssa. Pienikokoinen, pinta-alaltaan 10 m² laitetila ei tule juurikaan näkymään ulkopuolisille, vaan jää alueen puuston katveeseen.

Pyydämme huomioimaan, että tämä hanke parantaa merkittävä alueen matkaviestinverkon toimintaa ja tarjoaa vapaita antennipaikkoja kaikille tarvitsijoille, eikä alueella ei ole tiedossa muita hankkeita.”

Laaditussa vastineessa on lisäksi otettu huomautuksissa esitettyihin seikkoihin yksityiskohtaisemmin kantaa. Vastine on kokonaisuudessaan kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto C Vastine huomautuksiin

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu - vastuualue), metsäpalveluiden (kaupunkialueet -vastuualue, infrasuunnittelijan (kaupunkisuunnittelu-vastuualue, sekä ympäristöpalveluiden (kaupunkiluvitus -vastuualue) lausunnot.

Kaavoittaja toteaa puoltavassa lausunnossaan seuraavaa.
”Rakennuspaikka on voimassa olevassa kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Masto sijaitsee kaukana tiestä (yli 40 metriä) ja asutuksesta. Hanke on käsitelty maankäyttötiimissä. Hanke ei vaikeuta VL-alueen käyttöä. Hanketta voidaan puolttaa.”

Metsäpalvelut toteaa ehdollisessa lausunnossaan seuraavaa.
”Puuston poistamiselle vuokra-alueelta ja kulku-/tieyhteyden kohdalla ei sopimuksellisia esteitä. Alueella on myös liito-oravareviiri. Ennen puuston poistamista tulee tarkastaa, onko em. alueilla kolopuita ja/tai risupesä, joissa mahdollisesti luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Kaupunki haluaa poistettavan puuston omaan käyttöönsä. Poistettavan puuston katkonnasta, kuljetuksesta ja varastoinnista on sovittava kaupungin metsätalousinsinöörin kanssa ennen työn aloittamista.”

Infrasuunnittelulta pyydettiin lausuntoa nykyisen polun muuttamisesta huoltotieksi, jonka liittymä sijaitsee Halkokarintien ja Kompassitien risteyksen tutumassa. Lausunto oli puoltava.

Ympäristöpalvelut toteaa ehdollisessa lausunnossaan seuraavaa.
”Maston rakentaminen on ehdollisesti mahdollista. Alue on kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (LV), ja alueella on paljon ulkoiluun käytettyjä polkuja sekä luontoarvoja.

Maastotarkastuksen perusteella tieuralla tai tontilla ei ole käytössä olevia liito-oravan levähdys- tai pesäpaikkoja. Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida seuraavat asiat.

Tieuran ja tontin ulkopuolista puustoa ei saa vahingoittaa, ja työkoneet saavat liikkua vain rakennettavalla alueella ja valmiilla urilla (alkupään kulku-ura tontille). Kulku-uran leveyden tulee pysyä maksimissaan suunnitellussa 4 m leveydessä. Tontilla oleva kaatunut lahopuu ja pystyssä oleva pötkelö tulee säätää ja siirtää tontin ulkopuolelle. Maston ja rakennelmien väriytykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota: metsää vasten oleva alaosa (n. 15 metrin korkeuteen asti) tulee toteuttaa ympäristön väriytykseen sopivana ja taivasta vasten oleva yläosa vaalean/harmaan sävyisenä. Aitaus tulee mitoittaa laitetalan ja maston tilatarpeen mukaan. Kulku-uran alkupäähän, lähelle Halkokarintietä, tulee laittaa puomi tai vastaava estämään moottoriajoneuvojen parkkeeraamisen ja moottoriajoneuvoilla ajon.”

Valmistelu:

Rakennuspaikkana oleva – ja kaupungilta vuokrattu alue sijoittuu asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Hankkeena on maapinnasta mitattuna 48 metrin korkuisen haruksettoman putkimaston ja matkaviestintukiasemaan liittyvän erillisen laitetalan (10 m²) rakentaminen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 64 §:n mukaan, jos rakennuslupaa tai toimenpidelupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin, selvitys lähimmistä suunnitelluista mastoista, sekä selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä. Hakemuksen liitteenä on MRA:n 64 §:n mukainen selvitys, jota on valmistelun aikana täydennetty havainnekuvalla ja kartalla alueen olemassa olevista mastoista. Hakemuksen liitteenä on lisäksi ilmailulain 158 §:n edellyttämä ja Liikenne ja viestintövirasto Traficomien myöntämä lentoestelupa (TRAFICOM/20184/05.00.16.00/2023) maanpinnasta 48 m - ja merenpinnasta 58 m (N2000) korkuisen maston rakentamiselle nyt haetulle paikalle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:n mukainen selvitys liitteinen, sekä lentoestelupapäätös on kokousaisan oheisaineistona.

Oheisaineisto D
Oheisaineisto E

MRA 64 §:n mukainen selvitys
Lentoestelupa

Rakennuspaikkana oleva vuokra-alue sijoittuu Vikåbergintien, Vikåntien ja Halkokarintien rajaaman metsäalueen kaakkoislaidalle. Kokonaispinta-alaltaan tämä yhtenäinen viheralue on noin 9,795 ha (97 952 m²), josta noin 2,72 ha - eli alueen länsilaita -, on 20.8.1980 vahvistetussa asemakaavassa puistoaluetta (ohjeellista noin 1200 m²:n suuruista leikkikenttäaluetta lukuun ottamatta) ja noin 7,18 ha:n suuruinen osa alueesta on 28.8.2017 hyväksytyssä asemakaavassa

lähivirkistysaluetta. Myös Vikåbergintioen pohjoispuolella on pinta-alaltaan yhtenäinen laaja lähivirkistysalue, joka on 15.11.2021 hyväksytyssä asemakaavassa lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään. Nyt kyseessä oleva 200 m²:n suuruinen vuokra-alue muodostaa siten noin 0,2 % ensin mainitun katujen ja asutuksen rajaaman viheralueen pinta-alasta. Noin 1 – 2 k-m:n säteellä nyt kyseessä olevasta vuokra-alueesta mastoja ja/tai matkaviestintukiasemia (olemassa olevat tai luvan saaneet) on tällä hetkellä yhteensä 6 kpl.

Tehdyn selvityksen (MRA 64 §) - , selvityksen täydennyksen ja huomautuksiin laaditun vastineen mukaan putkimaston ja tukiaseman paikka on pyritty valitsemaan mahdollisimman edulliseen paikkaan niin ympäristön, ympäröivän asutuksen, teiden, kuin teleteknisten vaatimustenkin mukaan. Varsinaisen maston maisemallinen näkymähaitta muodostuu pääasiassa puuston yläpuolelle ulottuvasta ristikko-osasta, joka näkyy neulamaisena kohteena esimerkiksi kauempaa Kompassitietä katsottaessa. Muutoin maston runko-osa ja laitetila jäävät puuston suojaan. Mastoon ei myöskään asennetta lentoestevaloja. Annetun selvityksen ja laaditun vastineen mukaan matkaviestintukiasemat eivät määräysten mukaisesti toteutettuna ole vaaraksi ihmisille (esim. sähkömagneettinen säteily). Selvityksen mukaan kyseessä on tavanomainen kaupunkialueen tukiasematyyppi, jolla parannetaan lähialueen kuuluvuutta, peittoalueen ollessa 400 m +/- 100 m.

Mastojen sijaintipaikan valintaan vaikuttavat sähköisten mobiiliviestintäverkkojen toimivuuden varmistaminen, sekä tarvealueen vaatima kapasiteetti. Toimiva matkaviestinverkko on myös turvallisuuskysymys ja mastohankkeiden sijoittaminen osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja asutuksen läheisyyteen on käytännössä välttämätöntä. Hakemuksen valmistelun yhteydessä on pyydetty lausunnot koskien poikkeamista asemakaavasta, kulkuyhteyttä, olemassa olevan puuston poistoa, sekä luonto- ja virkistysarvoja.

Vuokra-alue muodostaa vain pienen osan laajasta virkistyskäytössä olevasta - ja edelleen sellaiseen käyttöön jäävästä alueesta. Kohde on rakentamiskohteena pienialainen ja puuston kaato alueella on pienimuotoista. Vuokra-alueella tai kulkuyhteyden osalla ei sijaitse käytössä olevia liito-oravan levähdys- tai pesimäpaikkoja. Myös kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut poikkeamisen myöntämistä. Rakentamishankkeella ei ole vaikutusta rakentamiseen ympäröivän alueen asemakaavan mukaisilla rakennuspaikoilla, eikä hanke olennaisesti vaikeuta kyseessä olevan virkistysalueen käyttöä - tai vaikeuta muun ympäröivän alueen asemakaavan mukaista käyttöä.

Hankkeen maisema- ja muiden vaikutusten pienentämiseksi on kuitenkin syytä asettaa maston rakentamishankkeelle ja sen toteuttamiselle seuraavat hakemuksesta annetuissa lausunnoissa asetetut ehdot:

- turvallisuuden vuoksi alue tulee aidata laitetilan ja maston tilatarpeen verran

- vuokra-alueen ja tieuran ulkopuolisen alueen puustoa ei saa vahingoittaa (vuokra-alueella sijaitseva kaatunut lahopuu ja pystyssä oleva pötkelö tulee säästää ja siirtää tontin ulkopuolelle)
- huoltotien leveys saa maksimissaan olla 4 m
- huoltotien käyttö pysäköintiin - tai muuhun moottoriajoneuvolla tapahtuvaan ajoon ao. huoltoajoa lukuun ottamatta, tulee estää esim. puomilla tai muulla vastaavalla rakenteella
- maston metsää vasten oleva alaosa (noin 15 korkeuteen saakka) tulee olla ympäristön värityksen mukainen ja yläosa vaalean/harmaan sävyinen

Edellä esitetystä johtuen ja asetetut ehdot täyttävänä voidaan katsoa, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset voimassa olevasta asemakaavasta ovat olemassa. Hakija on esittänyt hakemukselleen perustelut. Erityisenä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamana syynä poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta voidaan pitää sitä, että vaikka voimassa oleva asemakaava on verraten tuore, ei sähköisten mobiiliviestintäverkkojen nopeasti muuttuviin teknisiin – ja tarvealueen muuttuviin kapasiteettivaatimuksiin ole ollut mahdollista varautua kaavan laatimisvaiheessa.

Päätösesityksen perustelut:

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- rakentamishanke on pienialainen, eikä olennaisesti vaikeuta alueen virkistyskäyttöä, tai vaikeuta muun ympäröivän alueen asemakaavan mukaista käyttöä
- kulkuyhteys muodostetaan olemassa olevaa ulkoilupolkua hyödyntäen, eikä huoltotie estä polun käyttämistä ulkoilupolkuna myös jatkossa

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska:

- hankealueella ei sijaitse tehdyn maastotarkistuksen ja saadun lausunnon mukaisesti liito-oravan levähdys- tai pesäpaikkoja
- vuokra-alueella sijaitseva lahopuu- ja pötkelö säästetään ja siirretään alueen ulkopuolelle
- puuston poistaminen kohdistuu pienelle alalle muun alueen jäädessä ennalleen

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska:

- rakennuspaikalle ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita
- hanke sijoittuu valmiin taajamarakenteen keskellä olevan virkistysalueen reunalle
- kyseessä on tavanomainen kaupunkialueen tukiasematyyppi
- hankkeen maisemavaikutuksia on mahdollista pienentää kiinnittämällä huomiota mm. ympäristön mukaiseen väritykseen

Hankkeen toteuttamisessa on otettava huomioon annetuissa lausunnoissa esitetyt asiakohdat.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla,

1. että hankkeelle myönnetään anottu poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta (MRL 58 §) seuraavin ehdoin:
 - alue aidataan laittilan ja maston tilantarpeen verran
 - huoltotien leveys on maksimissaan 4 m
 - huoltotien alkuosan käyttö pysäköintiin ja muuhun (moottorirajoneuvolla ajoon) kuin huoltoajoon estetään esim. puomilla
 - hankkeen toteuttamisessa huolehditaan siitä, että maston värityksessä, alueen puustoon kohdistuvissa toimenpiteissä ja muussa rakentamisessa noudatetaan annetuissa lausunnoissa esitettyjä ehtoja.
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 poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Päätös