

SIJOITUSLUPAHAKEMUS

1 ASIA

Sijoituslupahakemus

2 HAKIJAT

Aarne & Anni Kokko
Sinipiientie 16
90450 Kempele
Puh. 040 411 6064
Sähköposti: akekokko86@gmail.com

Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 244-401-3-9
Sijainti: Liimatantie, 90450 Kempele
Kiinteistön pinta-ala: 18,19 ha

3 HAKEMUS

Hakemuksessa anotaan lupaa sijoittaa Kempeleen kunnan yleiskaava-alueelle seuraavat rakennukset ja toiminnot maankäyttöluonnosten mukaisesti:

Asuinrakennus: 250 kem²

Pihasauna: 40 kem²

Autokatos ja varasto: 60 kem²

Tuotantorakennus / eläinhoitola: 300 kem²

Rakennusoikeus yhteensä: 650 kem²

4 HANKKEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Rakennuspaikan ensisijainen tarkoitus on yritystoiminnan kehittäminen ja monipuolistaminen hyödyntäen alueen rauhallista sijaintia sekä sen tarjoamia mahdollisuuksia innovatiiviseen liiketoimintaan.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan eläinhoitola, jonka tarkoituksena on tarjota ulkopuolisille asiakkaille mahdollisuus tuoda hoitoon kotieläimiä. Hoitola palvelee sekä lyhytaikaisia hoitotarpeita (esim. lomien aikana) että pidempiaikaisia hoitosopimuksia. Toiminta tukee alueen palvelutarjontaa ja vastaa kasvavaan kysyntään lemmikkien hoitopalveluista.

Lisäksi kiinteistölle rakennetaan tuotantotilat puun käsittelylle ja polttopuiden valmistamiselle sekä omakotitalo perheen asumistarpeita varten, mikä tukee hankkeen kokonaisvaltaista toteutusta ja alueen elinvoimaisuutta

Rakentaminen ja tilaratkaisut

Eläinhoitolan rakennus sekä siihen liittyvät ulkotarhat toteutetaan eläinsuojelulain ja siihen liittyvien asetusten vaatimusten mukaisesti. Tämä tarkoittaa:

- Riittävät ja turvalliset tilat eri eläinlajeille
- Hyvät olosuhteet eläinten hyvinvoinnille (lämpötila, ilmanvaihto, hygienia)
- Ulkotarhat, joissa eläimet voivat liikkua ja ulkoilla valvotusti
- Rakenteet ja materiaalit, jotka kestävät käyttöä ja ovat turvallisia eläimille

Toiminnan hyödyt

- Tarjoaa paikallisille asukkaille luotettavan hoitopaikan lemmikeille
- Tukee kunnan palveluverkostoa ja lisää alueen vetovoimaa
- Mahdollistaa työllistymistä ja yritystoiminnan laajentamista

Ympäristö ja lainsäädäntö

Toiminta suunnitellaan niin, että se täyttää kaikki eläinsuojelulain vaatimukset ja huomioi ympäristönäkökohdat, kuten jätehuollon ja melun hallinnan. Hoitolan sijoittaminen rauhalliselle alueelle tukee eläinten hyvinvointia ja vähentää häiriöitä ympäristölle.

Rakennuspaikan valinta ja sen edut

Valittu rakennuspaikka sijaitsee rauhallisella alueella, mikä luo erinomaiset edellytykset yritystoiminnalle. Sijainti mahdollistaa myös kestävän ja ympäristöystävällisen rakentamisen sekä tarjoaa tilaa tulevaisuuden laajentumiselle. Alueen infrastruktuuri ja saavutettavuus tukevat hankkeen toteutusta.

Hankkeen kokonaisuus

Rakennuspaikalle suunnitellaan yritystoimintaan soveltuvat tilat sekä omakotitalo perheen asumistarpeita varten. Tämä yhdistelmä tukee hankkeen pitkäjänteistä toteutusta ja varmistaa, että toiminta on juurtunut alueelle pysyvästi. Ratkaisu edistää myös kunnan tavoitteita monipuolisen ja kestävän maankäytön osalta.

Hyödyt kunnalle ja alueelle

Hanke tuo mukanaan:

- Uusia liiketoimintamahdollisuuksia
- Innovatiivisia palveluja ja tuotteita

- Pitkäaikaisen sitoutumisen alueen kehittämiseen
- Rakentamisen, joka tukee kunnan strategiaa ja kaavoitusta

Yhteensopivuus kaavoituksen ja ympäristön kanssa

Suunnitelma on linjassa alueen kaavoituksen ja ympäristön vaatimusten kanssa. Rakentamisessa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet, energiatehokkuus ja maisemaan sopiva arkkitehtuuri. Hankkeen toteutus ei aiheuta haittaa ympäristölle, vaan päinvastoin tukee alueen hallittua kasvua.

Elinkeinotoiminnan luonne ja asumisen perusteltavuus

Hakijoilla on aktiivista liiketoimintaa harjoittava yritys, johon liittyy tällä hetkellä metsätalous, puun käsittely ja halkotuotanto. Sijoitusluvan mukainen hanke mahdollistaa yrityksen toiminnan laajentamisen ja kehittämisen Kempeleen alueella.

Hakemuksen keskeinen peruste on se, että suunniteltu elinkeinotoiminnan laajentaminen – eläinhoitola – edellyttää kiinteää läsnäoloa ja valvontaa ympäri vuorokauden. Eläinten hoito, ruokinta ja turvallisuuden varmistaminen vaativat omistajan jatkuvaa läsnäoloa, mikä tekee asumisen samalla kiinteistöllä välttämättömäksi. Eläinhoitolan toiminta on luonteeltaan sellainen, ettei sitä voida toteuttaa erillään asuinrakennuksesta ilman merkittäviä riskejä eläinten hyvinvoinnille ja toiminnan sujuvuudelle.

Hakijan tausta ja elinkeinon merkitys

Hakijoista Aarne Kokko on jäänyt pois Rakennuspalvelu Kokko Oy:n toiminnasta 16 vuoden yrittäjäuran jälkeen. Suunniteltu liiketoiminta tontilla muodostaisi merkittävän osan perheen toimeentulosta. Tämä korostaa hankkeen sosiaalista ja taloudellista merkitystä perheelle.

Polttopuiden valmistus ja myynti täydentävänä liiketoimintana

Eläinhoitolan ohella harjoitetaan polttopuiden valmistusta ja myyntiä. Raaka-aine saadaan omista metsistä, ja tarvittaessa ostetaan ulkopuolelta. Käytössä on jo Pilkemaster Evo 30 -halkomakone, mikä osoittaa valmiudet toiminnan käynnistämiseen. Tämä tukee monipuolista ja kestävästä yritystoimintaa alueella.

5 PERUSTELUT SIOITUSLUVAN MYÖNTÄMISELLE

Yleiskaavan mukainen käyttö

Rakennuspaikka sijaitsee Oulun seudun yleiskaavan 2020 mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Alueen kaavamääräysten mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloudeen käyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia sekä erityisistä syistä myös muita asuinrakennuksia.

Tämä tulkinta perustuu Kempeleen kunnanhallituksen päätökseen 14.6.2021 (§221), jossa vastaavalle alueelle myönnettiin suunnittelutarveratkaisu samoin perustein. Hakemuksen mukainen toiminta on siten kaavamääräysten mukaista ja verrattavissa jo aiemmin hyväksyttyihin ratkaisuihin.

Yritystoiminnan kehittäminen

Hanke tukee paikallista elinkeinoelämää ja mahdollistaa yritystoiminnan laajentamisen. Konkreettisia hyötyjä:

- Rakennettavat tilat mahdollistavat liiketoiminnan laajentamisen ja olemassaolevan liiketoiminnan tehostamisen
- Toiminta tukee paikallista työllisyyttä ja voi luoda uusia työpaikkoja
- Yrityksen kehitys tuo lisäarvoa Kempeleen alueen elinkeinoelämälle
- Innovatiiviset ratkaisut halkojen valmistuksessa vahvistavat alueen kilpailukykyä
- Maisemallinen ja ympäristön huomioon ottava toteutus
- Rakennusten sijoittelu sopeutetaan huolellisesti ympäröivään maisemaan
- Toiminnoista ei aiheudu merkittäviä ympäristöhaittoja
- Kaikki rakennukset ja aitaukset sijoitetaan vähintään 100 metrin etäisyydelle lähimmistä naapureista
- Eläinhoitolasta ja metsäalueiden hoidosta tehdään asianmukaiset ilmoitukset ja alueen luonnon monimuotoisuus säilyy

Naapurien hyväksyntä

Hakemuksen valmistelun yhteydessä naapurit tullaan kuulemaan. Naapurustolla ei ole tiedossa olevaa vastustusta hankkeelle.

Liitteenä on myös naapurikiinteistön hyväksytty suunnittelutarveratkaisupäätös (Liimatantie 186), joka osoittaa, että alueella on myönnetty vastaavanlaista rakentamista ja yritystoimintaa.

Liitteet

Maankäyttöluonnos ja rakennusten sijoittelusuunnitelma

Laskelmat rakennusoikeuden käytöstä

Naapureiden kuulemistodistukset (toimitetaan hakemuksen liitteenä)

Naapurin hyväksytty suunnittelutarveratkaisu (Liimatantie 186)

Mahdolliset melu- ja ympäristöselvitykset (tarvittaessa)