



244Dno-2022-804

Suunnittelutarveratkaisu / Tahkoseläntie 667

Hakemus:

Kempeleen kunnalle on jätetty suunnittelutarvehakemus koskien Juurussuon tilasto- ja pienalueella (211/025) sijaitsevaa kiinteistöä 244-401-8-567 (TAHKOMETSÄ). Kiinteistö on 8,9 ha ja sijaitsee yksityistien varressa. Hakemuksen mukaan suunnittelutarveratkaisua haetaan Kempeleen Koirametsän rakennushanketta varten. Kiinteistöllä on tarkoitus aloittaa elinkeinotoiminta, jossa koira voi pitää turvallisesti vapaana. Alue voidaan varata yksityiseen käyttöön nettiajanvarauksen kautta.

Hakemuksen mukaan Kempeleen Koirametsä tulee käsittämään kiinteistöstä 4–5 ha suuruisen alueen, joka rajataan 2 m korkealla aidalla noin 6 m etäisyydelle kiinteistörajoista. Aitauksen sisäpuolelle rakennetaan laavu ja puucee. Parkkialueelle tulee sekajäteastia, jonka tyhjentämisestä vastaa Kempeleen jätekuljetus. Hakemuksen mukaan hanketoimijat vastaavat puuceen tyhjentämisestä ja syntyvästä jätteestä sekä Koirametsän alueella olevista pienroskisten tyhjentämisestä. Hakemuksen asemapiirroksen (1.12.2022) mukaan henkilöajoneuvopysäköintiä on varattu noin 6:lle ajoneuvolle.

Hakemuksen mukaan Kempeleen Koirametsä on tarkoitettu yksityisille henkilöille, seuroille ja viranomaistahoille. Koirametsän käyttäjämääräksi on arvioitu keskimäärin 2 varausta/vrk. Arvio perustuu Oulun seudulla toimivien muiden koirametsien käyttäjäasteeseen. Ruuhkahuiput sijoittuvat arvion mukaan viikonlopuille (lauantaille ja sunnuntaille), jolloin vuorokauden aikana oletetaan olevan 5 varaajaa, joilla kullakin on kahden tunnin varaus. Hakemuksessa on arvioitu, että 5 varausta tarkoittaa 5 autokuntaa/vrk. Hakemuksen mukaan vallitseva sää vaikuttaa alueen varausten määrään. Kempeleen Koirametsä on avoinna ympäri vuorokauden.

Hakemuksessa hankkeen mahdollinen laajentaminen on esitetty visiona liiketoimintasuunnitelmassa sekä Rantalakeuden lehtiartikkelissa (5.10.2022). Hakemuksen mukaan toiminnan laajentaminen edellyttää riittävää kysyntää eikä laajentaminen ole näköpiirissä seuraavan 5 vuoden aikana.

Tässä suunnittelutarveratkaisussa käsitellään hakemuksen mukaista toimintaa. Hakijana on avoin yhtiö Kempeleen Koirapuisto.

Hakijan esittämät perustelut:

Metsä on maastoltaan monipuolista ja sellaisenaan sopivaa hankkeellemme. Metsää ei ole tarkoitus radikaalisti harventaa tai maastoa kuivattaa vaan hyödyntää ympäristöä sellaisenaan. Hanke soveltuu hyvin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.

Hankkeella ei ole vaikutusta yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikka:

Hakemuksessa esitetty hankealue sijaitsee Tahkoseläntiellä noin 1 km Juurussuontieltä itään. Asemakaava-alueeseen hankealueelta on noin 4 km. Lähimmät asuin- ja lomarakennukset sijaitsevat hakemuksen mukaisesta hankealueesta 220–530 m etäisyydellä. Rakennettuja rakennuspaikkoja on kolme.



Kiinteistö 244-401-8-567 sijaitsee Tahkoseläntien yksityistien varressa ja on rakentamatonta talousmetsää.

Kaavatilanne:

Kiinteistö 244-401-8-567 sijaitsee Oulun seudun yleiskaavassa 2020 (lv 5.6.2007) maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouksikäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema eikä ympäristöhaittaa.

Rakentamisrajoitus:

Kempeleen kunnan *rakennusjärjestyksen 6 §* mukaan asemakaavoittamattomat alueet ovat MRL 16 §:n mukaisia suunnittelutarvealueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 2 mom. säädetään, että suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:ssä säädetään toimenpideluvan erityisistä edellytyksistä. Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä [...] 137 §:ssä [...] säädetään.

Naapurien kuuleminen ja lausunnot:

Kunta on kuullut naapurikiinteistön omistajat ja Tahkoseläntien metsätien tiekunnan. Neljällä naapurilla on ollut huomautettavaa hankkeeseen. Oulun seudun ympäristötoimi ei antanut lausuntoa hankkeeseen.

Huomautuksessa 1 ei anneta suostumusta pyydetylle toimenpiteelle raja-aidan rakentamiseen, koska hankkeen katsotaan houkuttelevan hankealueen ulkopuolelle liikkujia. Huomautuksessa esitetyn mukaan toiminnasta aiheutuvat roskat ja jätteet lisäävät kustannuksia myös naapurikiinteistön omistajille. Huomautuksessa on esitetty, että toiminta soveltuisi paremmin alueelle, jossa aidatun alueen ulkopuolelle



samalle kiinteistölle jäisi riittävästi tilaa myös niille kulkijoille, jotka tulevat toiminnan vuoksi liikkumaan ja retkeilemään ympäristöön. Huomautuksen mukaan tämä ei toteudu suunnitellussa hankkeessa.

Vastine: Suomessa jokamiehenoikeudet mahdollistavat muun muassa yksityismetsien virkistyskäytön kaikille Suomessa asuville tai oleskeleville riippumatta siitä, kuka omistaa alueen tai on sen haltija. Hakemuksessa esitetyn mukaisesti pysäköintialue ja hankealueella olevat toiminnot on tarkoitettu koirametsän maksullisille käyttäjille. Kiinteistö on 8,9 ha, josta on rajattu noin 4–5 ha kokoinen alue koirametsätoiminnalle. Hakemuksen mukaisella toiminnalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen muulle käytölle.

Huomautuksessa 2 todetaan, että hanke sijoittuu yksityistien varteen, jonka kunnossapitokulut jyvitetään tiekunnan osakkaiden kesken. Naapuri huomauttaa, että hanke on yritystoimintaa, jossa tulevat asiakkaat käyttävät yksityistietä suhteellisesti enemmän kuin metsä- tai asuintilojen haltijat, tulee asia huomioida kyseisen hankkeen osuudessa tienhoitokuluihin. Lisäksi huomautuksessa tuodaan hakijoille tiedoksi naapurikiinteistöllä tapahtuva metsähoitotyö sekä naapurikiinteistön voimassa oleva metsästysvuokraussopimus Juurussuon hirviseuran kanssa.

Vastine: Hakijalta saadun lisäselvityksen (28.11.2022) mukaan tiekunta on laskenut hoitomaksun hakemuksen mukaiselle toiminnalle annetun arvion perusteella. Maksu koskee hanketoimijoita vuoden 2023, jonka jälkeen toimijoilla on kirjanpidosta mahdollisuus selvittää koirametsän todellinen kävijämäärä. Tiekunta arvio käyttöä vuosittain, ja tarpeen mukaan useammin. Tahkoseläntien metsätien tiekuntaa on kuultu ja tiekunta puoltaa hakemuksen mukaista hanketta.

Huomautuksessa 3 on esitetty lisäselvitystarpeita ja muutosehdotuksia hankkeelle. Lisäselvitykset koskevat käyttäjämääriä, hankkeen vaikutuksista yksityistiehen ja luontoon, hankkeen etäisyyttä naapureihin, hankkeen vaikutuksista kaavan mahdollistamaan asuinrakentamiseen ja hankkeen laajentamisen vaikutuksiin. Huomautuksessa esitetään rajauksia hankkeen toiminta-aikoihin.

Vastine: Hakemuksen mukaan käyttäjämääräarviot perustuvat Oulun seudulla toimivien koirametsien käyttäjäasteeseen sekä hakijan omaan tavoitteeseen, jolla toiminnasta aiheutuvat kulut saataisi katettua. Hakemuksen mukaan koirametsä on avoinna ympäri vuorokauden. Hakijalta saadun lisäselvityksen (28.11.2022) mukaan koirametsän yöaikainen käyttö on todennäköisesti vähäistä. Alueen yöaikainen käyttö tullaan rajaamaan varauskanavassa niin, että yöaikaisia varauksia voi olla enintään 2 kpl/viikko. Yöaikaisen varauksen voi tehdä ainoastaan yksi varaaja omaan käyttöönsä klo 22–07 väliselle ajalle, jolloin yöaikaista liikennettä ei muodostu.

Hankealue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, joka on talousmetsää. Hakemuksessa esitettyjen perustelujen mukaan metsä on maastoltaan monipuolista ja sellaisenaan sopivaa hankkeelle. Hakijan lisäselvityksen (28.11.2022) mukaan metsää ei ole tarkoitus radikaalisti harventaa tai maastoa kuivattaa vaan tarkoitus on hyödyntää ympäristöä sellaisenaan. Alue on tarkoitettu vapaata oleskelemista, luonnossa liikkumista ja yhteistä harrastamista varten. Koirametsään ei saa viedä moottoriajoneuvoja tai sähköisiä ajoneuvoja vaan alueella on tarkoitus kulkea jalan. Hakijan mukaan alueen säännöt kieltävät puiden vahingoittaminen. Koirametsän



tarkoitus on antaa koiraharrastajille paikka, jossa koirat saavat kulkea vapaammin, aidan sisällä mutta kuitenkin aina ihmisen valvoessa. Näin ollen se keräisi koiranomistajia käyttämään rajattua tarkoitukseen sopivaa aluetta, jolloin oletettavasti pesimärauha paranisi.

Hakijalta saadun lisäselvityksen mukaan tiekunta arvioi tienkäyttöä vuosittain ja tarpeen mukaan useammin.

Hakemuksen mukaisesta hankealueesta olemassa oleville asuin- ja lomarakentamisen paikoille on noin 220–530 m etäisyys. Ko. kiinteistöt sijaitsevat 0–100 m etäisyydellä hakemuksen mukaisesta kiinteistöstä. Hankkeen naapurit on kuultu suunnittelutarvehakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Aluetta koskevassa voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Mikäli hankealueen lähiympäristöön olisi tulossa alueelle soveltuvia uusia asuinrakennuksia, alustavan tarkastelun mukaan, ne olisi mahdollista sijoittaa riittävän etäälle, yli 100 m päähän hankealueesta.

Tässä suunnittelutarveratkaisussa käsitellään hakemuksen mukaista toimintaa. Mahdollinen laajentaminen käsitellään uudessa suunnittelutarvemenettelyssä.

Hakemuksen mukaisella toiminnalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen muulle käytölle.

Huomautuksessa 4 todetaan ettei hanke saa aiheuttaa häiriötä tulevalle asutukselle. Lisäksi naapuri huomauttaa, että koirapuiston aitaaminen rikkoo metsämaiseman, jos aita rakennetaan suunnitelman mukaisesti lähelle tietä. Hanke aiheuttaa autoliikennettä sekä hälyä luonnonrauhaiselle ja linturikkaalle alueelle.

Vastine: *Aluetta koskevassa voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Mikäli hankealueen lähiympäristöön olisi tulossa alueelle soveltuvia uusia asuinrakennuksia, alustavan tarkastelun mukaan, ne olisi mahdollista sijoittaa riittävän etäälle, yli 100 m päähän hankealueesta. Hakemuksen liitteenä olevan päivitetyn asemapiirroksen (1.12.2022) mukaan hankealuetta rajaava aita rakennetaan lähimmillään 6 m päähän tien tai kiinteistön reunasta. Hakemuksen mukaisella hankkeella ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen muulle käytölle tai maisemalle.*

Liitteet:

- 1 Asemapiirustus Kempeleen koirametsä 1.12.2022
- 2 Karttapaketti.pdf

Päätöksen peruste

Toimintasäännön 13 § mukaan kaavoittaja päättää asiasta.

Päätöksen perustelut:

Hankealue on Oulun seudun yleiskaavassa 2020 (lv 5.6.2007) maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), jossa alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema eikä ympäristöhaittaa.



Hakemus koskee elinkeinotoiminnan, Kempeleen Koirametsän, perustamista maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Hakemuksen mukaisen elinkeinotoiminnan katsotaan soveltuvan yleiskaavassa osoitetulle alueelle. Hankealue sijoittuu olemassa olevan yksityistien läheisyyteen, eikä hankkeen toteuttaminen edellytä muita yhdyskuntateknisten verkostojen hyödyntämistä. Hanke ei vaikeuta kulttuuriympäristön arvojen ja virkistystarpeiden turvaamista. Hankkeen toteuttaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia eikä hankkeen siten katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Edellä esitettyyn perustuen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisten erityisten edellytysten voidaan katsoa täyttyvän ja suunnittelutarveratkaisu voidaan näin ollen myöntää. Hanke edellyttää toimenpidelupaa hakemuksen mukaisen aitaamisen ja rakennelmien toteuttamiseksi.

Sovellettavat oikeuslähteet:

Maankäyttö ja rakennuslaki 16 §, 137 §, 138 §.
Kempeleen kunnan rakennusjärjestys 6 §, 48 §.

Päätös

Kiinteistölle 244-401-8-567 myönnetään suunnittelutarveratkaisu hakemuksen mukaisesti Kempeleen Koirametsän rakennushanketta varten ehdolla, että toiminnan yöaikaista käyttöä rajataan hakemuksen lisäselvitysten mukaisesti ja että hakija toimittaa vuosittain tiedot alueen käyttäjämääristä kiinteistöä koskevalle tiekunnalle.

Suunnittelutarveratkaisua vastaava toimenpidelupa on haettava enintään kahden vuoden kuluessa päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Aidan ja rakennelmien etäisyydet kiinteistörajoista tulee toimenpidelupavaiheessa tarkistaa.

Tiedoksi

kunnanhallitus, kunnanjohtaja, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, rakennustarkastajat, kaavoittaja, tekninen johtaja, tekninen avustaja (KP), kaavasunnittelija (LF), palvelusihteri (HJ), kirjaamo, hakija, huomautuksen jättäneet

Allekirjoitus

Kaija Muraja, kaavoittaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 9.12.2022.



Oikaisuvaatimus

§ 17

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kempeleen kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kempeleen kunnanhallitus.

Kirjaamon yhteystiedot:

Kempeleen kunta
PL 12
90441 Kempele
sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kirjaamon aukioloaika on työpäivisin klo 9.00 - 15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.



Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kempeleen kunnan kirjaamosta.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page

Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende