

Käsämän osayleiskaavan muuttaminen, Kostamokoti Oy

Elinympäristölautakunta 12.03.2024 § 40

132/10.02.02/2024

Käsämän osayleiskaavassa vuodelta 2004 on kiinteistöjen 426-405-312-15 ja 312-19 osoitettu yksi maatilantalouskeskusten alue AM. Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskuksen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään 1 ½ -kerroksista asuinrakennusta sekä rantasaunan (liite). Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa tarvittava määrä maatiloja palvelevia rakennuksia. Osa rakennuksista on maa- ja metsätalousalueella M-1. Osalle kiinteistöä 312-15 on yleiskaavassa osoitettu myös suojelualuetta SL, jota ei ole toteutettu/rekisteröity.

Kaavan laatimisen jälkeen alueen maanomistus on muuttunut. Myös rakennuspaikan käyttötarkoitus on muuttunut maatalouden talouskeskusten alueesta palvelurakentamisen suuntaan. Nykyisellään kohteessa toimii Kostamokoti Oy, tarjoten mm. perhe- ja päihdekuntoutusta.

Nykyisellään rakennuspaikalle on rakennettuna yhteensä noin 1 400 k-m². Nykyiseen käyttötarkoitukseen ei kaavassa ole osoitettu rakentamisoikeutta. Lisäksi osa rakennuspaikan rakennuksista sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M-1. Kostamokoti Oy on esittänyt kunnalle edelleen uudisrakennustarpeita (ei julkinen liite).

Poikkeamisella voidaan ratkaista kaavasta poikkeavia toimintoja vain kohtuullisessa määrin. Tässä tapauksessa katsotaan, että nykyinen käyttötarkoitus ja erityisesti rakentamisen määrä eri kaavan käyttötarkoitusalueille poikkeavat niin merkittävästi nykyisestä asumisesta tai palvelurakentamisesta, että asia on syytä ratkaista pysyvällä tavalla kaavamuutoksen kautta. Muutoksen myötä voidaan selvittää ja ratkaista hakemuksissa esille tulleet muutostarpeet ja saattaa kaava ajantasaiseksi. Osalle suojelualuetta SL on rakennettu mm. pysäköintialue. Todellinen suojelutarve ko. kiinteistöllä ratkaistaan laadittavassa kaavassa.

Kunta edellyttää, että kaavamuutoksen laatii ja kustantaa kaikilta osin hakija. Kaavan laatijan tulee olla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti pätevä.

Vaikutusten arviointi

Käsämän osayleiskaavan rakennuspaikan käyttötarkoitus saadaan ajantasalle ja samalla saadaan selvitettyä ja ratkaista hakijan esittämät muutostarpeet tarkoituksenmukaisella tavalla.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy edellä selostetun Käsämän osayleiskaavan muuttamisen käynnistämisen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano Lisätietoja	kunnanhallitus, hakijat kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152