

KEHITTÄMISPÄÄLLIKÖN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemus

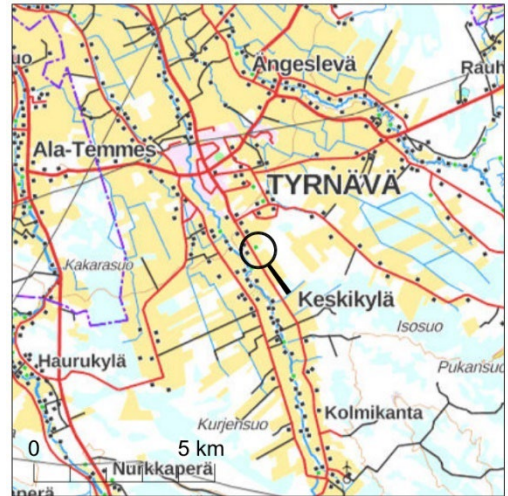
Diaarinumero: 67/10.03.00.02/2022
Hakija:
Tila: Kirstinä 19
Kiinteistötunnus: 859-401-12-14
Kylä: Tyrnävä

Asia:

Haetaan poikkeamislupaa rakentamiseen suunnittelu-
 tarvealueelle lohkomalla kiinteistöstä kahdeksi eri
 kiinteistöksi. Uudelle kiinteistölle rakennetaan
 kaksikerroksinen puuverhoiltu omakotitalo, erillinen
 saunarakennus ja talousrakennus. (MRL 137§, 171§).

Naapureiden kuuleminen:

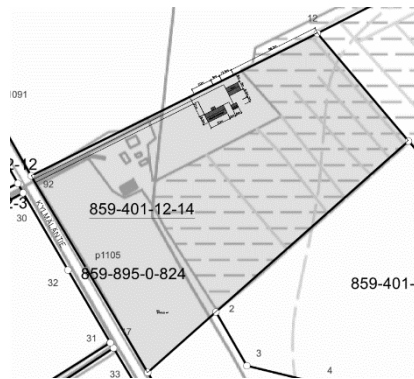
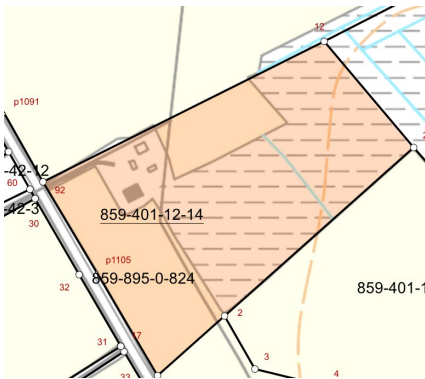
Hakija on toimittanut naapuri kiinteistöjen omistajien
 suostumukset suunniteltuun rakennushankkeeseen.



Kuva 1. Kirstinä 19 tila sijaitsee
 Kylmäntien varrella Tyrnävän
 kirkonkylän tuntumassa, Kylmäntie 8.

LÄHTÖTIEDOT

Tilan pinta-ala: 5,515 ha
Rakennusoikeus: Riittävä.
Liittyminen tiestöön: On
Sähköverkko: On
Vesijohto: On
Viemäri: On
Pohjavesialue: Ei
Inventoinnit: Kirkonkylän osayleiskaavassa paikallisesti arvokas kohde nro 62 / Näppä



Kuvat 2a-c. Rakennuspaikan sijainti karttaotteella, asemapiirros ja ote kiinteistön lohkomiskartasta
 vuodelta 1932.



KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee **maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella**. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Rakennuspaikka sijaitsee myös maaseudun kehittämisen kohdealueella **mk**. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Tarkemmin maakuntakaava määrittelee alueen maaseudun kehittämisen kohdealueeksi: **mk-7 / lakeuden alue**. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoitoon ja rakentamisen ohjaukseen.

Lisäksi rakennuspaikka kuuluu maakuntakaavassa Limingan lakeuden **valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle**. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä sekä turvata tärkeät linnuston kerääntymisalueet. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Maakuntakaavassa ei tilan alueella ole pohjavesialuumerkintää.

Kirkonkylän osayleiskaava

Tyrvävän kirkonkylän osayleiskaavassa tila sijaitsee **pientalovaltaisella asuntoalueella AP**. Aluetta ympäröi MA-, MT- ja M-alueet. Kohteen vanha rakennuskanta on inventoitu. Kirkonkylän osayleiskaavassa tila on merkitty numerolla 62 / Näppä, joka on luokiteltu maisemallisilta arvoiltaan paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kyseessä on pieni 1900-luvun alkupuolen tila, joka on toiminut kesämökkikäytössä ja nykyisin pihapiiriin rakennetun uudisrakennuksen talousrakennuksina.



Kuva 3. Kirkonkylän osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella AP.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista asemakaavaa.

TYRNÄVÄN RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueella A: Valtakunnallisesti arvokas Limingan lakeuden maisema-alue.



Kyseisellä suunnittelutarvealueella rakentaminen ei saa vaarantaa peltomaiseman säilymistä avoimena, joten rakentaminen ohjataan olemassa olevien rakennusten yhteyteen, metsän reunaan tai metsään. Rakentamisella ei myöskään saa muodostua haitallista yhdyskuntakehitystä.

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 4000 m². Mikäli kiinteistö liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan pinta-ala olla 2500 m².

Rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

EDELLYTYKSET POIKKEAMISELLE

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171 §)

Naapureiden kuuleminen

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemisesta on hakemuksesta tiedotettava naapureille ja niille tahoille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 173 §).

LAUSUNTO

Haetaan poikkeamislupaa omakotitalon ja sen talousrakennusten rakentamiseen tilalta Kirstinä 19 lohkottavalle kiinteistölle. Rakennettava asuintalo liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Vuodelta 1932 peräisin olevan lohkomiskartan mukaisesti kyseisellä tilalla on aikaisemmin sijainnut kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Näin ollen lisärakentamisella ja kiinteistön lohkomisella otetaan aiemmin ollut toinen rakennuspaikka uudelleen käyttöön.

Kirkonkylän osayleiskaavassa kiinteistön metsään rajoittuva osa on huomioitu pientalovaltaisena asuntoalueena. Suunniteltu rakentaminen kohdistuu tälle alueelle olemassa olevan rakentamisen yhteyteen ja metsän reunaan. Lohkottaessa uutta kiinteistöä on huomioitava mitä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikan koosta ja rakennusoikeudesta on määritelty.

MRL 171 § poikkeamiselle asetetut edellytykset voidaan katsoa täyttyvän. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja. Maisemallisesti rakentaminen ei heikennä Limingan lakeuden maisema-alueen ominaisarvoja.

Rakentamisessa on hyvä huomioida perinteinen maaseudun asuin- ja talousrakennusten sijoittelu pihapiirissä, mikä asemapiirroksen mukaisesti on jo otettu huomioon. Samoin rakennuksen muodon ja värityksen soveltuminen ympäröivään peltomaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Puollan suunnittelutarveratkaisun myöntämistä lausunnossa mainittujen seikkojen perusteella.

Tyrnävällä 27. syyskuuta 2022

Janna Kumpula
kehittämispäällikkö

