

KEHITTÄMISPÄÄLLIKÖN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemus

Diaarinumero: 66/10.03.00.02/2022
Hakija:
Tila: Kujala
Kiinteistötunnus: 859-402-2-117
Kylä: Ängeslevä

Asia:

Haetaan poikkeamislupaa rakentamiseen suunnittelu-
tarvealueelle. Uudelle rakennuspaikalle rakennetaan
yksikerroksinen omakotitalo ja autotalli. Kiinteistö on
siirtynyt nykyiselle omistajalle osana karjatilan sukupolven
vaihdokseen liittyneitä järjestelyjä. Karjatilalla osakkaan
tavoitteena on rakentaa asuintalo mahdollisimman lähelle
tilakeskusta mahdollistaen sen ympärivuorokautisen
päivystyksen, mutta sopivasti etäämmälle sen välittömästä
pihapiiristä. (MRL 137§, 171§).



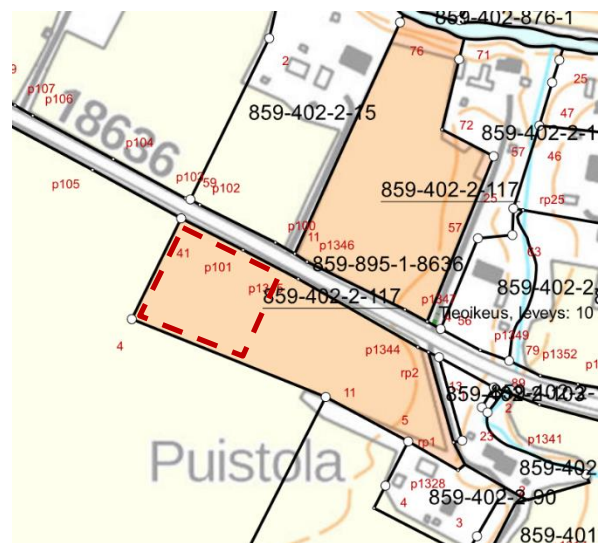
Kuva 1. Rakennuspaikka sijaitsee Ängeslevällä, Ängesleväntie 3.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on toimittanut naapurikiinteistöjen omistajien suostumukset suunniteltuun rakennushankkeeseen.

LÄHTÖTIEDOT

Tilan pinta-ala: 3,3616 ha
Rakennusoikeus: Riittävä.
Liittyminen tiestöön: On
Sähköverkko: On
Vesijohto: On
Viemäri: On
Pohjavesialue: Ei
Inventoinnit: Ei



Kuva 2. Rakennuspaikan sijainti karttaotteella, rajattu kuvassa punaisella katkoviivalla.



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 maaseutuasukunnan alueita, 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.

Ängeslevän kylien osayleiskaava

Ängeslevän kylien osayleiskaavassa tila sijaitsee **maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella MA**. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennelmia. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Limingan lakeuteen. Alueen maisemallisten ja/tai kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyminen on turvattava.

Yleismääräys määrittää viemärlaitoksen toiminta-alueella olevilla kiinteistöillä syntyneet jätevedet johdettavaksi aina vesihuoltolain edellytysten täytyessä yleiseen viemäriin. Toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä tulee kiinteistöt ensisijaisesti liittää viemäriin.

Asemakaavat

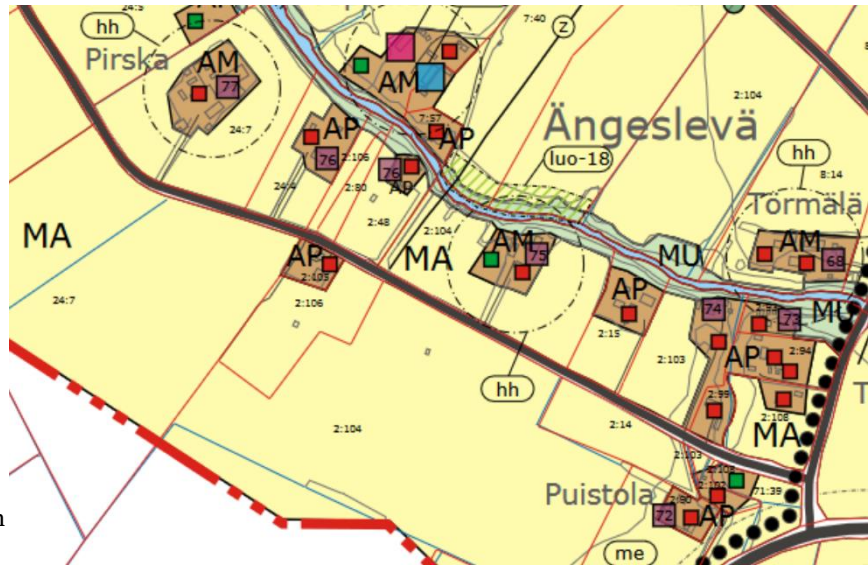
Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista asemakaavaa.



Kuva 3. Ängeslevän kylien osayleiskaavassa rakennuspaikka, Ängesleväntie 3, sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella MA, kartalla 2:14.

Karjatilan tilakeskus Pirska on inventoitu nro 77 paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde, vanha tila 1800-luvulta, jossa inventointikohteina asuinrakennus, aitta ja tallirakennus.

Uuden rakennuspaikan ja tilakeskuksen etäisyys on n. 700 metriä.



TYRNÄVÄN RAKENNUSJÄRJESTYS

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

Kyiseisellä 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.

Maanviljelystilän rakennuspaikan läheisyyteen saa sukupolven vaihdoksen yhteydessä rakentaa toisen asuinrakennuksen ja tarvittavia tuotanto- ja talousrakennuksia. Tällöinkin rakentamisen mahdollisuus ranta-alueelle määräytyy emätilaselvitykseen pohjautuvien mitoituksellisten rakennuspaikkojen olemassaolon mukaisesti.

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 uudelle rakennuspaikalle kiinteistölle Kujala Ängesleväntien varressa. Rakentaminen liittyy tilakeskuksella Pirska toimivan karjatilan sukupolvenvaihdon asuinrakentamisen tarpeeseen.

Rakennuspaikka sijoittuu Ängeslevän kylän alueelle täydentäen olemassa olevaa nauhamaista asuinrakentamista Ängesleväntien ja Ängeslevänjoen varsilla. Etäisyys tilakeskuksesta on noin 700 metriä ja tavoitteena rakennuspaikan sijainnilla on mahdollistaa karjatilan ympärivuorokautinen valvonta ja päivystys sekä perheen asuminen kasvaneen karjatilatoiminnan välitöntä pihapiiriä rauhallisemmassa ympäristössä. Tyrnävän rakennusjärjestyksen mukaisesti maanviljelystilan rakennuspaikan läheisyyteen saa sukupolven vaihdoksen yhteydessä rakentaa toisen asuinrakennuksen ja tarvittavia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakentamisen toteutuminen edistää Limingan lakeuden maisema-alueen arvojen ja peltojen avoimuuden toteutumista tukemalla elinvoimaisen alkutuotannon tilakeskusten toiminnan jatkuvuutta.

Suunniteltu rakentaminen täyttää Tyrnävän rakennusjärjestyksessä määritellyt ehdot. 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 ominisarvoja sijoittuessa osaksi Ängesleväntien ja -jokivarren molemminpuolisia nauhamaista asuinpaikkoja.

Poikkeamislupaa myönnettäessä on huomioitava rakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaan peltoalueen pysyminen avoimena. Rakentamisessa tulee huomioida perinteinen maaseudun asuin- ja talousrakennusten sijoittelu pihapiirissä. Samoin rakennuksen muodon ja värityksen soveltuminen ympäröivään peltomaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Mitä Ängeslevän kylän osayleiskaavassa on asuinrakentamisesta määritelty, on syytä huomioida myös uudella rakennuspaikalla.

Puollan suunnittelutarveratkaisun myöntämistä lausunnossa mainittujen seikkojen perusteella.

Tyrnävällä 27. syyskuuta 2022

Janna Kumpula
kehittämispäällikkö

