

KEHITTÄMISPÄÄLLIKÖN LAUSUNTO

Poikkeamislupahakemus

Diaarinumero: 140/(10.03.00.02/2023)
Hakija: Pohjolan JoPe Oy
Tila: Lobo
Kiinteistötunnus: 859-401-97-11
Kylä: Tyrnävä

Asia:

Haetaan poikkeamislupaa kahden erillisen omakotitalon ja yhteisen varastollisen autokatoksen rakentamiselle, yhteensä 191 m².

Naapureiden kuuleminen:

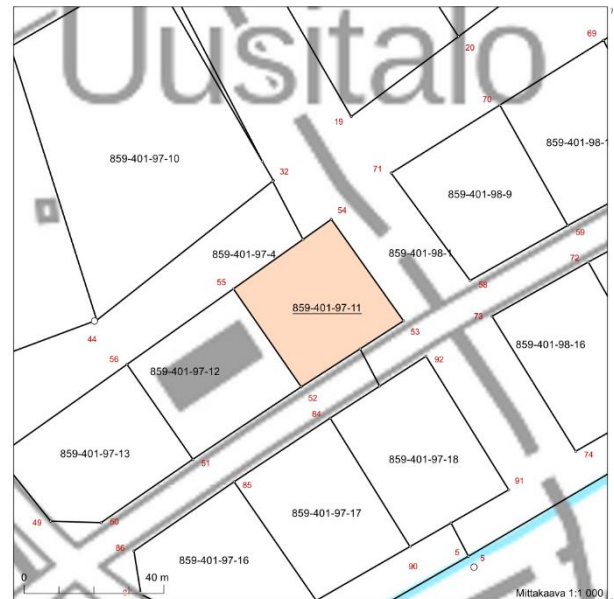
Hakija on toimittanut naapurien kuulemisen liitteeksi lupahakemukseen.



Kuva 1. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Tyrnävän keskustan alueella osoitteessa Kanelikuja 6.

LÄHTÖTIEDOT

Tilan pinta-ala: 1209 m²
Rakennusoikeus: 250 + at70
Liittyminen tiestöön: On
Sähköverkko: On
Vesijohto: On
Viemäri: On
Pohjavesialue: Ei
Inventoinnit: Ei



Kuva 2. Kiinteistön sijainti karttaotteella.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee **taajamatoimintojen alueella A**. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Taajamatoimintojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnalliseen ja taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Rakennuspaikka sijaitsee myös maaseudun kehittämisen kohdealueella **mk**. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen 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 **kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen**. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt. Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä, kuten avoimien peltoalueiden säilymistä arvokkailla maisema-alueilla, tulee vaalia. Maakuntakaavassa ei ole alueella pohjavesialuumerkintää.

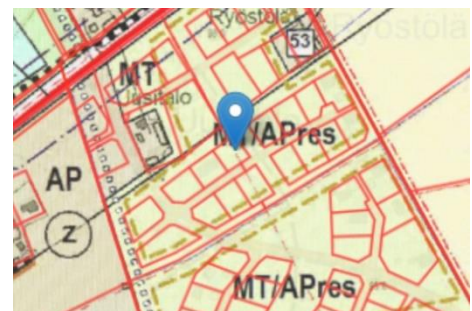
Yleiskaavat

Tyrnävän kirkonkylän osayleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee **maatalousvaltaisena alueena, joka on osoitettu pientalovaltaisen asuntoalueen mahdollisena laajenemisalueena MT/APres**.

Asemakaavat

Kiinteistö sijaitsee Hirvelän asemakaavan **erillispientalojen korttelialueella (AO)** rajautuen lähivirkistysalueeseen, jonka takana on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



Kuva 3. Kirkonkylän osayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee asumisen laajenemisalueella.

TYRNÄVÄN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kiinteistö 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.

EDELITYKSET 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 172 §)

Naapureiden kuuleminen

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

LAUSUNTO

Hakija on saanut Tyrnävän kunnalta valtuutuksen poikkeamisluvan hakemiseen vuokratontille erillispientalojen korttelialueella osoitteessa Kanelikuja 6 yhden rakennuksen sijasta kahden erillisen pientalon rakentamista varten. Tontin vuokraus toteutuu, mikäli rakennushanke kohteeseen mahdollistuu. Kahden erillisen omakotitalon rakentaminen poikkeaa asemakaavan erillispientalojen korttelialueena (AO) osoitetun tontin merkinnästä, jonka mukaan alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.

Hakija perustelee poikkeamisen hakemisen asemakaavan hyväksymisen jälkeen yleisesti muuttuneilla asumisen ja pienempien tonttien tarpeilla. Poikkeaminen pitää muutoksen kohteena olevan tontin käyttötarkoituksen asumisen osalta ennallaan. Kahden erillispientalon rakentaminen kohteeseen ei merkittävästi lisää rakentamista ja suunnitelman mukaisella toteutuksella tontin olemassa oleva kokonaisrakennusoikeus ei ylitä. Rakennuspaikan ympärillä olevista vuonna 2013 hyväksytyin asemakaavan tonteista on toteutunut yksi. Naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomauttamista rakentamisesta. Tyrnävän kunta on huomioimassa Kirkonkylän asemakaava-alueella pitempään rakentumattomina olleiden tonttien merkintöjen ajantasaistamisen käynnistyvässä Kirkonseudun asemakaavan päivityksen yhteydessä. Hakemuksen mukainen poikkeaminen edistää Hirvelän alueen rakentamista eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A). Tyrnävän kirkonseudun osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu pientalovaltaisen asuntoalueen mahdolliselle laajentumisalueelle (AP). Kirkonseudun asemakaavassa tontti on erillispientalojen korttelialueella (AO).

MRL 172 § poikkeamiselle asetetut edellytykset voidaan katsoa täyttyvän. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.

Naapureita on kuultu asiasta eikä heillä ole huomauttamista rakentamisesta.

Puollan poikkeusluvan myöntämistä lausunnossa mainituin perustein.

Tyrnävällä 19. toukokuuta 2023

Janna Kumpula
kehittämispäällikkö