

Poikkeamishakemus tilalle Tajunkangas RN:o 37:28

Kunnanhallitus 28.10.2024 § 201

291/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jouko Parviainen, p. 040 486 6702

Haetaan tilalle Tajunkangas 859–402–37–28 poikkeamislupaun 136 m²:n yksikerroksisen asuinrakennuksen ja 45 m²:n autotallin rakentamiseksi. Haetaan poikkeamista rakennuspaikan merkintään RA loma-asuntoalue, joksi se on Ängeslevänjokivarren kylän osayleiskaavassa merkitty. Rakennuspaikalle halutaan rakentaa vakituinen asunto. Tilan pinta-ala on 2,2934 ha. Rakennusala määräytyy osayleiskaavan pientalovaltaisen asuinalueen mukaisesti. (MRL 171 § ja MRL 137 §).

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka on kyläaluetta. Merkinnällä osoitetaan maaseutu-asutuksen kannalta tärkeitä kyläkeskuksia, jotka ovat toimintapohjaltaan vahvoja, aluerakenteen tai ympäristötekijöiden kannalta tärkeitä tai sijaitsevat taajaman läheisyydessä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kyläkeskuksen asemaa on pyrittävä vahvistamaan sovittamalla yhteen asumisen, alkutuotannon ja muun elinkeinotoiminnan tarpeet sekä kehittämällä kylän ydinaluetta toiminnallisesti, kyläkuvallisesti ja liikennejärjestelyiltään selkeästi hahmottuvaksi kohtaamispaikaksi.

Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan siten, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti olevan kyläasutuksen sekä tie- ja tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen, sekä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kyläkokonaisuuteen ja -ympäristöön, vesihuollon järjestämiseen ja hyvien peltoalueiden säilyttämiseen maatalouskäytössä.

Rakennuspaikka kuuluu maakuntakaavassa Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattu maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen, arvioitava ja sovitettava yhteen 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 rakentamisen sopeutua sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Rakennuspaikka sijoittuu osin metsään, olemassa olevan lomarakennuksen läheisyyteen. Rakennuspaikkaan ei kohdistu rakennuksia koskevia suojelumerkintöjä. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Yleiskaavat Oulun seudun yleiskaava 2020

Oulun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee alueella MA, maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty.

Rakennuspaikka sijaitsee alle kilometrin päässä Oulun seudun yleiskaavamerkinnästä ”uhanalaisten kasvien alue”. Alueella esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja, joista osa on luontodirektiivin liitteissä I ja IV mainittuja kasvilajeja. Kohdemerkinnästä kilometrin etäisyydellä tapahtuvasta maankäytöstä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Rakennusluvan yhteydessä on ympäristöterveydenhuolloilta pyydettävä lausunto rakentamisesta.

Ängeslevänjokivarren kylien osayleiskaava

Ängeslevänjokivarren kylien osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty RA loma-asuntoalueeksi. Alueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 120 k-m² ja erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 k-m². Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m².

Pientalovaltaiselle asuinalueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle. Uudisrakennukset tulee sijoittaa siten, että ne luovat yhtenäisen pihapiirin. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Rakennusalue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun ja retkeilyyn. Metsänhoidossa on otettava huomioon alueen maisema- ja luontoarvot sekä virkistyskäyttö. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon kulutuskestävyyteen, jokipajun kasvuedellytyksiin ja ympäristön laadun säilyttämiseen.

Alueiden käytössä ja alueen suunnittelussa on otettava huomioon rannan mahdollinen sortuma ja vyörymäriski.

Toiselta sivultaan rakennusalue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen, joka on tarkoitettu maatalous- käyttöön. 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.

Osayleiskaavassa suunnittelutarpeet on huomioitu ja vaatimukset täyttyvät.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista asemakaavaa.

Tyrnävän kunnan rakennusjärjestys

Tila sijaitsee rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueella A.

Rakennusjärjestyksen mukaan, mikäli kiinteistöä ei liitetä kunnalliseen viemäriverkostoon, on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 4000 m². Jos kiinteistö liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, on rakennuspaikankoon oltava vähintään 2500 m². Käytettävissä oleva rakennusoikeus on korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuinrakennus liitetään kunnalliseen jätevesiverkkoon, kiinteistöllä on olemassa olevat vesi- ja sähköliittymä.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieliittymä Ängesleväntieltä.

Naapureita on kuultu henkilökohtaisesti. Huomautuksia rakennushankkeen takia ei ole jätetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n "poikkeamisen edellytykset" mukaan rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kehittämispäällikön lausunto on esityslistan liitteenä. Kehittämispäällikkö puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

Rakennustarkastaja

Suunniteltu poikkeaminen täyttää Tyrnävän rakennusjärjestyksessä määritellyt ehdot sekä MRL 171 §:n poikkeamiselle ja MRL 137 §:n suunnittelutarvealueelle asetetut edellytykset. Edellä mainittuun perustuen esitän, että kunnanhallitus myöntää hankkeelle poikkeamisluvan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Vesa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää hakijalle poikkeamisluvan rakennustarkastajan päätösehdotuksen mukaisesti. Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätöksestä perittävä maksu on 500 euroa.

Päätös annetaan välittömästi tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen julkipanosta lukien, jonka kuluessa hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.