

Poikkeamislupahakemus tilalle Tiilikangas 625-406-14-56

80/10.03.00/2018

Khall 01.10.2018 § 256

Tilalle TIILIKANGAS, kiinteistötunnus 625-406-14-56, haetaan poikkeamislupaa yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamiseksi. Haettu poikkeaminen koskee kerrosalaltaan 275 m² suuruisen omakotitalon, 33 m² suuruisen talousrakennuksen ja 30 m² suuruisen ulkosaunan rakentamista sellaisen peltoalueen reunaan, joka on Yppäriin osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Rakennuspaikka

Kylä: Yppäri

Kiinteistötunnus: 625-406-14-56 TIILIKANGAS

Pinta-ala: 8900 m²

Osoite: Hietarannatie 48, 86170 YPPÄRI

Käytetty rakennusoikeus

Tilalla ei ole rakennuksia.

Poikkeaminen

Koska asuinrakentaminen tilalle TIILIKANGAS 14:56 ei ole Yppäriin yleiskaavan mukaista maankäyttöä, on yleiskaavasta poikkeavaan maankäyttöön haettava poikkeamislupa. Poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä tutkitaan, vaikeuttaako esitetty rakentaminen yleiskaavan toteutumista (MRL 43 § 1 mom: Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.).

Yleiskaava ja kaavamerkinnot

Rakennuspaikalla on voimassa oikeusvaikutteinen Yppäriin osayleiskaava (kunnanvaltuusto hyväksynyt 19.5.2004). Tila TIILIKANGAS sijoittuu puoliksi yleiskaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle MA-1 ja puoliksi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle M. Rakennukset on esitetty sijoitettavaksi MA-1 -alueen puolelle, koska M-alueen puolelle rakentaminen on katsottu hankalaksi mm. maastonmuotojen ja kallioiden takia.

Kaavamerkintä **MA-1** Maisemallisesti arvokas peltoalue:

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas viljelykokonaisuus ja siihen liittyvät rakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää. Alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Kaavamerkintä **M** Maa- ja metsätalousvaltainen alue:

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaoutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Hakijoiden esittämät perustelut poikkeamiselle:

"Maastonmuodot pakottavat rakentamaan pellon puolelle. Rakennukset sijoittuvat kuitenkin aivan pellon reunaan."

Hakijoiden esittämiä lisätietoja

"Tontille on valmis tieliittymä. Kiinteistö liitetään kunnalliseen vesijohtoon. Jäteväettä varten tehdään imeytyskenttä."

Rakennuspaikka

Tila TIILIKANGAS sijoittuu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reunaan siten, että noin puolet tilasta on metsää ja puolet peltoa. Metsän peittämä osa sijoittuu tilan pohjois- ja itäosaan.

Yppärin maisemaa rytmittää peltoaukeiden, niille sijoittuvien puhtojen ja metsäisten saarekkeiden muodostama kokonaisuus, jota kehystää reunametsä. Rakennuspaikka sijoittuu reunametsän nurkkaukseen laajemman peltoalueen pohjoisreunaan (Kuvaliite).

Asemapiirroksen mukaan rakennukset sijoittuvat maisemallisesti arvokkaan peltoalueen puolelle metsän ja pellon muodostamaan kulmaukseen. Arvokkaan peltomaiseman säilymisen kannalta paikka on hyvä, koska uusi pihapiiri saadaan näin sulautumaan metsänreunaan eikä maisemallisesti arvokkaan peltomaiseman luonne muutu.

Ympäröivä maankäyttö

Lähimmät asuinrakennukset ovat Hietarannantien alkupäässä n. 400 metrin päässä. Hietarannantien alkupäässä yleiskaavassa osoitettu maatilan tilakeskus, jonka ympärille on esitetty halkaisijaltaan 200 metrin levyinen suojavyöhyke. Rakennuspaikan etäisyys suojavyöhykkeeseen on n. 330 metriä. Etäisyyttä Hietarannantietä pitkin Vanhalle maantielle tulee n. 500 metriä, Yppärin koululle on matkaa n. 1,5 kilometriä.

Yleisissä yleiskaavamääräyksissä on lisäksi määrätty:

1. Viemäritävän alueen ulkopuolella tontin koko on oltava vähintään 3000m² suuruinen.
3. Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamistapaohjeen periaatetta.

Kuuleminen

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät vastusta hanketta.

Poikkeamisen edellytykset

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä ja rajoituksista. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa tutkitaan, onko esitetty rakentaminen ennen kaikkea maankäytön ja ympäristön kannalta mahdollinen.

Lausunto:

Johtopäätökset ja perustelut

1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta, koska:

- rakentamispaikka sulautuu reunametsään eikä riko Yppärin maisemakuvaa ja arvokasta peltomaisemaa
- rakentaminen tukeutuu olevaan kylärakenteeseen ja tieverkkoon
- peltoalueen nurkka on maastollisesti luonteva rakennuspaikka
- poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia

2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska:

- alueella ei ole luonnonsuojelullisesti arvokkaita kohteita

3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska:

- tilalla tai sen läheisyydessä ei ole suojeltua rakennuskantaa
- suurmaisemassa rakentaminen sopeutuu olevaan kulttuuriympäristöön

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska

- maisemallisesti arvokas peltoaukea säilyy, koska rakentaminen pellon reunavyöhykkeelle
- omakotikenttäminen on alueelle tyypillistä ja alueen mittakaavaan sopivaa maankäyttöä
- rakennuspaikka on riittävän suuri kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseksi

Edellä mainittujen perusteluiden, hakijan esittämien erityisten syiden ja hakemuksen liitteenä toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan MRL 171§:ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten katsoa täyttyvän. Puollan hakemusta seuraavin ehdoin:

rakennuslupaa haettaessa on huomioitava seuraavat asiat:

1. rakennusten ulkonäkö ja väriytysovitetaan maalaismaisemaan
2. pihapiirin reunalle muodostetaan istutuksin uusi reunavyöhyke: istutussuunnitelma esitettävä rakennuslupavaiheessa

Liitteet:

- Ote Yppärin osayleiskaavasta
- Kaavamääräykset
- Sijaintikartta
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Kauppakirja

- Asemapiirros 5.9.2018
- Poikkeamishakemus ja naapurien kuuleminen
- Kuvaliite
- Täydennetyt valitusohjeet
- Julkipano päivämäärällä 4.10.2018

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 3) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle ja toimitetaan MRL:n 174 §:n ja MRA 88 § mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 4) päättää, että tämä poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana poikkeamispäätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.
