

Poikkeamislupa tilalle 625-406-15-33 Yppärin kylässä

Khall 29.04.2019 § 104

Rakennuspaikka

Kylä Yppäri
Kiinteistötunnus 625-406-15-33 VÄHÄKALLIO
Pinta-ala 7491 m²
Osoite Vanha Maantie, 86170 YPPÄRI

Käytetty rakennusoikeus

Tilalla ei ole rakennuksia.

Poikkeaminen

Poikkeamislupaa haetaan kerrosalaltaan 190 m² suuruisen omakotitalon, 150 m² suuruisen talousrakennuksen ja 30 m² suuruisen ulkosaunan rakentamiseksi yleiskaavan mukaiselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (kaavamerkintä MA-1).

Poikkeamisluvan tarve

Poikkeamisluvan tarve perustuu Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:ssä säädettyihin rakentamis- ja toimenpiderajoituksiin yleiskaava-alueella. Sen 1 momentin mukaan ”Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.” Poikkeamisluvan yhteydessä tutkitaan, onko poikkeamiselle olemassa MRL 171 §:ssä mainitut edellytykset.

Hakijoiden esittämät perustelut poikkeamiselle

”Mielestämme tontti olisi erinomainen paikka omakotitalolle. Rakentaisimme tontille hirsikodin. Tontilta Yppärin koululle on noin 700 m. Kytkeytyy olevaan kyläasutukseen.”

Hakijoiden esittämiä lisätietoja

”Tontille tekisimme nykymääräysten mukaisen viemäröinnin.”

Kuuleminen

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät vastusta hanketta.

Rakennuspaikan lähialueen kaavamääräykset

Rakennuspaikalla on voimassa oikeusvaikutteinen Yppärin osayleiskaava (kunnanvaltuusto hyväksynyt 19.5.2004). Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

-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.

-AT Kyläalue: Perinteinen maaseutumaisen asumisen alue. Samalla tontilla voi olla korkeintaan kaksi 250 m² suuruisia asuinrakennusta.

-Vanha Maantie on osoitettu kaavassa tieksi, jolla on erityistä ympäristöarvoa: tietä rakennettaessa ja kunnostettaessa tien linjaus, leveys ja korkeusasema on säilytettävä. Tien varrelle rakennettaessa uudisrakennuksen tulee sopia ulkonäkönsä, sijoituksensa ja rakennustapansa puolesta olemassa olevaan ympäristöön.

Lisäksi yleiskaavamääräyksissä on määrätty:

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

Tilan sijainti

Tila VÄHÄKALLIO sijoittuu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen kyläalueen puoleiseen reunaan. Tila on muodoltaan pitkulainen, kahden leveämmän osan ja niitä yhdistävän kapeamman kaulan muodostama kokonaisuus, joka rajautuu eteläosastaan Vanhaan Maantiehen ja asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin 15:40 ja 15:29. Rakennukset on ajateltu rakennettavaksi tilan 15:29 pohjoispuolelle niin, että peltoalueelle muodostuu olevaan asutukseen tukeutuva niemimäinen uloke. Tieyhteys voidaan järjestää Vanhan Maantien kautta.

Tila VÄHÄKALLIO sijoittuu Yppärille tunnusomaiseen peltojen reunustamaan talokeskittymään. Ajatellusta rakennuspaikasta 200 metrin säteelle sijoittuu kahdeksan asuinrakennuksen pihapiiriä. Nämä asuinrakennukset sisältyvät kaavan mukaiseen kyläalueeseen, kaavamerkintä AT. Yksi pihapiiri on osoitettu kaavassa merkinnällä AP, asuinpientalo.

Valtatie 8 sijaitsee rakennuspaikan eteläpuolella n. 150 metrin päässä. Yleiskaavassa on valtatie 8 varrelle osoitettu melunsuojauksen tarve, joka ulottuu n. 100 metrin etäisyydelle valtatiestä. Rakennuspaikka sijoittuu tämän melualueen ulkopuolelle.

Lähimmät kaavassa osoitetut tilakeskukset ovat 300 metrin päässä lounaassa ja 380 metrin päässä koillisessa. Etäisyyttä Yppärin koululle teitä pitkin on alle 700 metriä.

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.

Arvio rakentamisen vaikutuksista

Arvioitaessa rakentamisen vaikutusta kaavan tavoitteisiin, voidaan rakentamisen nähdä selkeästi tukeutuvan jo rakennettuun ympäristöön. Vaikka rakentaminen sijoittuukin maisemallisesti arvokkaalle peltoalueen osalle, se liittyy kuitenkin kiinteästi kaavan mukaiseen kyläalueeseen.

Maisemallisesti paikka on hyvä. Arvokkaan peltomaiseman luonne ei uudisrakentamisen myötä oleellisesti muutu, vaikka peltomaisemaan syntyikin uusi reunavyöhyke. Vaikka peltoaukea sulkeutuu tietyistä suunnista katsottaessa, on maisemallinen vaikutus Vanhalta Maantieltä katsottuna kuitenkin vähäinen, koska Vanhan Maantien varteen tukeutuva kylärakenne peittää näkymiä peltoaukelle tehokkaasti.

Rakennuspaikka on ympäristöolosuhteet huomioiden hyvä: se tukeutuu olevaan kylärakenteeseen, sijoittuu valtatiealueen ulkopuolelle ja kytkeytyy olevaan tie- ja palveluverkkoon (tie, koulu, huoltoasema).

Lausunto:

Haetusta poikkeamisesta ei aiheudu sellaisia MRL 171§ mainittuja vaikutuksia, jotka estäisivät poikkeamisen myöntämisen. Poikkeamista voidaan puoltaa mm. seuraavin perustein:

- rakentaminen sopeutuu Yppäriin maisemakuvaan
- rakentaminen tukeutuu olevaan kylärakenteeseen, tieverkkoon ja palveluihin
- poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia tai seurannaisvaikutuksia, esim. koulukyyditysten järjestämisen kautta
- rakentaminen sijoittuu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen kyläalueen puoleiseen reunaan
- alueella ei ole luonnossuojelukohteita
- rakentaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista
- 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:

Rakentamisessa huomioitava soveltuvien osin Yppäriin rakentamistapaohjeessa esitettyjä periaatteita.

Liitteet:

- Kiinteistörekisterin karttaote
- Asemapiirros
- Ote Yppäriin osayleiskaavasta

- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Arvio maisemavaikutuksista
- Yppäriin rakentamistapaohjeet

Oheismateriaali:

- Esisopimus
- Lainhuutotodistus
- Poikkeamishakemus
- Kuultavat naapurit
- Kuullut naapurit
- Julkipano
- Valitusohjeet

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.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 171§ mom 1 ja 2; MRL 173§; MRA 85§, MRA 86§ ja MRA 88§

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.
