

Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 564-421-7-30

Rakltk 27.02.2024 § 4
61/10.03.00/2024

Valmistelija Urpo Hyry, rakennustarkastaja

Asia:

Teuvo Lalli hakee rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen rakentamiseen.

Rakennuspaikka:

lin kunta, Jakkukylä, 3831 m² suuruinen kiinteistö kt. 564-421-7-30 LEHTOLA
Rakennuspaikka sijaitsee Maalismaantien vieressä.

Rakennushanke:

Rakennushankkeena on 1-kerroksisen 200 m² asuinrakennuksen ja 100 m² talousrakennuksen rakentaminen.

Rakennuspaikalle kulku tapahtuu Maalismaan tieltä jo olemassa olevan tieliittymän kautta. Rakennukset liitetään lin kunnan sähköverkkostoon ja Jakkukylän vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoihin. Jätevesille rakennetaan kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Haen kaavasta poikkeamista ja lupaa rakentaa omakotitalo ja autotalli metsittymässä olevalle, kaavassa MA-merkitylle pellolle Jakkukylässä

Kyseessä oleva alue on viljelykäytöstä poistunut vanha pelto, joka on metsittymässä ja muuttumassa maisemallisesti ikävän näköiseksi.

Pellon metsittyessä sen vaikutus kylämaisemaan on negatiivinen.

Viljelykäytössä oleva peltoaava sijaitsee rakennuspaikkani eteläpuolella, johon omistamaltani vanhalta pellolta on hyvin heikko näkymä metsittymisen vuoksi.

Maisemalliset arvot tällä rakennuspaikalla paranevat, mikäli alueelle sallitaan rakentamista ja sen myötä alueen kunnostamista ja näkymien avaamista.

Kunnanhallitus on maininnut kaavaa laatiessaan rauhanyhdistyksen ja riippusillan. Riippusillalle/riippusillalta ei ole näköyhteyttä peltoalueeseen (kuva).

Rakentamisrajoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee Jakkukylän osayleiskaava 2024 maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen -MA.

Maalismaantien eteläpuolelle on varattu jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve.

Merkintä on ohjeellinen.

Jakkukylän yleiskaavan mukaan asuinrakennuspaikan minimikoko on 3000 m².

Alueelle voidaan rakentaa enintään 400 k-m² yhtä rakennuspaikkaa kohden, josta 300 k-m² saa olla asuinrakentamisen kerrosalaa

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureina on kuultu seuraavat kiinteistöt:

kt. 564-421-7-29, kt.. 564-421-7-36, kt.564-421-49-0 ja kt. 139-895-1-8757

Naapurikiinteistöjen omistajille on kunnan ja hakijan toimesta ilmoitettu hankkeesta ja lupahakemuksen vireille tulosta kirjallisesti, eikä heillä ole ollut huomautuksia rakennushankkeen johdosta.

Kaavoittaja on antanut hankkeesta seuraavan lausunnon:

Maakuntakaavan ohjausvaikutus / maisema-arvot

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle (MRL 48 §).

Jakkukylän keskeinen alue, johon myös valittajan kiinteistöt kuuluvat, on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena, jonka kaavamääräys edellyttää seuraavaa:

- Alueen tarkemmassa suunnittelussa "on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot".
- "Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä".
- "Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan".

Pohjois-Pohjanmaan liiton maisemainventointi, johon maakuntaavan maisemallisesti arvokas alue (Jakkukylän kulttuurimaisema li jokivarressa) perustuu, on suhteellisen tuore, vuodelta 2014, joten sen ohjausvaikutus osayleiskaavoitukseen on voimakas.

Maakuntakaavan ohjausvaikutuksen perusteella Jakkukylällä edelleen olevia keskeisiä ja kylätien näkyymiin oleellisesti vaikuttavia avoimina säilyneitä alueita ei tule tuhota uudisrakentamisella.

Jakkukylän osayleiskaavan 2040 suunnittelun perusta Jakkukylän osayleiskaavan 2040 tarkoituksena on mahdollistaa kaava-alueella pysyvän asumisen lisääminen. Kaavoituksessa ja uusien rakentamisalueiden määrittelyssä on kuitenkin huomioitava maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka perusteella kaavoituksella tulee mm.

- edistää rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimista (MRL 5 §/3),
- ohjata rakentamista niin, että edistetään kulttuuriarvoja luovia ja säilyttäviä ratkaisuja (MRL 10 §/2),
- huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset, kuten rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen (MRL 39 § /8).
- huomioida maakuntakaavan ohjausvaikutus (MRL 48 §)

Kiinteistö 564-421-7-30 Poikkeamisluvan hakijan tila 564-421-7-30 rajoittuu länsipuoleltaan YK-alueeseen (Rauhanyhdistyksen kokouskäytössä toimiva talo /kiinteistö) ja pohjoispuoleltaan Maalismaantien tien sisäkaarteeseen.

Joen suunnasta koillisesta kohti kiinteistöä 564-421-7-30 on jopa Skandinavian pisimmäksi tituleerattu riippusilta.

Edellä kuvatun perusteella tila 564- 421-7-30 sijoittuu ehdottomasti taajamakuvaliseen solmukohtaan, jonka maankäyttö on ollut tarpeen pohtia erityisen huolella.

Tila 564-421-7-30 on nykyisin osa lounaaseen laajenevaa pelto /niittyaluetta, jonka kautta Maalismaantien tiemiljööstä on näkymiä kauemmas peltojen yli.

Tällaisia keskeiseltä kyläraitilta avautuvia näkymiä Jakkukylän alueella ei ole enää useita, joten jäljellä olevat on tärkeä säilyttää rakentamattomina ja avoimina Jakkukylän kulttuurimaisema -alueen tukena (Pohjois-Pohjanmaan liiton maisemainventointi ja maakuntakaavan ohjausvaikutus).

Huomionarvoista on, että uudelta riippusillalta avautuva näkymääkseli lounaaseen kulkee myös osin kiinteistön 564-421-7-30 kautta, joten avoimen maiseman tarve tällä kohdin on oleellista.

Esittelijä Rakennustarkastaja Hyry Urpo

Päätösesitys Rakennuslautakunta päättää hylätä poikkeamislupahakemuksen

Perustelut:

Rakennuspaikka sijaitsee Jakkukylän osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella MA. Alue varataan maatalouskäyttöön.

Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa vain maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.

Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty ja sisältää pieniä metsäosuuksia.

Edellä mainittu MA merkintä ei salli asuinrakentamista.

Hakija on valittanut kaavan hyväksymisestä hallinto-oikeuteen, jonka yhteydessä hän on vaatinut kyseiselle paikalle rakennuspaikkaa.

Hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Hakemus ei täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171 §

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Ote: päätös tiedoksi hakijalle julkipanon jälkeen