



YLIVIESKAN KAUPUNKI

Niemelänkylän osayleiskaavan tarkistus 2015

TAVOITTEET

MITOITUS
RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖÄ
OIKEUSVAIKUTUKSET

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET	3
Yleistä	3
Toiminnalliset tavoitteet	3
Ympäristölliset tavoitteet	4
Rakentamismahdollisuuksien määrittämiseen liittyvät tavoitteet	5
Hallintoon liittyvät tavoitteet	5
Tavoitteet kaavan juridiselle ohjattavuudelle	5
Kustannusten hallinta.....	6
Kestävä kehitys.....	6
Asukkaiden tavoitteet.....	6
Viranomaisten tavoitteet	6
 MITOITUS	 7
Yleistä	7
Mitoitus Kalajoen ranta-alueille rakentamisessa.....	7
 RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖÄ (MRL)	 9
Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella	9
Suunnittelutarvealue	9
Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarve.....	9
alueella.....	9
Suunnittelutarve ranta-alueella	10
 OIKEUSVAIKUTUKSET	 10
Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan ...	10
Oikeusvaikutukseton osayleiskaava	10

TAVOITTEET

Yleistä

Ylivieska on maaseutukaupunki, jossa kylien hajarakentamista ohjaamalla pyritään säilyttämään Ylivieskan kaupungin maaseutumaiset ja luonnonläheiset piirteet. Elinvoimainen kylä on vaihtoehto maaseutumaista asumista arvostaville. Maaseutualueiden rakentamista ohjataan osayleiskaavoituksella.

Osayleiskaavoituksen päämääränä on toisaalta kylätaajamien ja haja-asutusalueen kehittäminen elinkelpoisena ja viihtyisänä maaseudulla asuvia ja työskenteleviä varten ja toisaalta aluetta koskevien maankäyttöpaineiden arvioiminen ja kanavoiminen suunnitellusti.

Kaavoituksessa ja maankäytössä sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä, valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavoituksen tavoitteita.

Toiminnalliset tavoitteet

Niemelänkylä on kasvava maaseutumainen kyläyhteisö, jonka alueella on noin 350 taloutta ja osayleiskaavan tarkistusalue sijoittuu noin 5 km:n säteelle Ylivieskan ydinkeskustasta rajoittuen eteläosastaan Keskustan osayleiskaava-alueeseen. Niemelänkylä on ollut viime vuosina suosittu myös nuorten perheiden asumispaikkana ja alueen pientaloasutus on olennaisesti lisääntynyt. Palvelut on nykyisellään haettava muualta, lukuun ottamatta Niemelän ja Rannan koulua ja jatkossakin tukeudutaan läheisen ydinkeskustan palveluihin.

Pääasiallinen tavoite on säilyttää luonnonläheinen asuinympäristö mahdollistaen kuitenkin asuinympäristössä tapahtuvat kehityksen muutokset ja lisärakentaminen.

Keskeinen lähtökohta on säilyttää peltoalueiden avoimuus maatalouden harjoittamisen mahdollistamiseksi sekä maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Aluetta ei suunnitella tietylle tavoiteväkiluvulle, vaan pyritään löytämään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäviä kehityspolkuja.

Vesihuollon alueellisessa yleissuunnitelmassa on mm. yhtenä vaihtoehtona esitetty vaiheittain vv.2003-2015 rakennettavaksi yhdysviemärijärjestelmä välille Sipilä –Ylivieska, jonka tarkemman suunnittelun yhteydessä on mahdollista tarkastella ja pitää tavoitteena, että Niemelänkylän alueella järjestään osittain kunnallinen viemärintiijärjestelmä, jolla jätevedet johdetaan Ylivieskan puhdistamoon.

Toinen vaihtoehto on, että yleissuunnittelun alueen jätevesien käsittely keskitetään Kalajoelle, jolloin viemärilaitosten jätevesiä ei johdetaisi lainkaan Kalajokeen ja haja-asutusalueiden (mm. Niemelänkylän)

jätevesiä voitaisiin jossain määrin johtaa myös siirtoviemäriin. Tämä olisi toteutettavissa vv. 2011-2015.

Kaava-asiakirjoihin liitetään Vesihuollon alueellinen yleissuunnitelma.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asumisen yhteyteen sijoittuvien ympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen mahdollistetaan. Kylän elinvoimaisuutta tuetaan sijoittamalla aluerakenteeseen esim. maataloutta tukevien yritystoiminnan alueita sekä mahdollisesti myös kaupan ja palvelujen alueita eli tavoitteena on vetovoimainen elinympäristö ja maaseutumaisen elinkeinorakenteen monipuolistumisen ja uudistumisen mahdollisuus sekä kulttuuriperinteen jatkuvuus.

Liikenteen osalta tavoitteena on sujuva ja turvallinen liikenneverkko, jossa on otettu ympäristö huomioon. Ensisijaisesti kehitetään olemassa olevaa yhteyksiä. Huomioidaan myös kevyen liikenteen tarvitsemat väylät ja niiden verkostoituminen Ylivieskan keskustaan ja kyläalueella sijaitseville kouluille.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset turvataan, laajat peltoalueet ja ehjät metsät säilytetään ja näin mahdollistetaan elinvoimaisten maatilojen säilyminen Niemelänkylällä .

Tavoitteena on myös riittävät yhtenäiset vapaa-alueet, joita voi käyttää mm. virkistykseen. Vapaa-alueille osoitetaan myös tärkeimmät ulkoilureitit ja niiden verkostoituminen Ylivieskan keskustaan, Kekajärvelle. Virkistysreitistön suunnittelussa huomioidaan myös ylikunnalliset yhteydet, mm maakuntakaavoituksessa merkitty seudullinen moottorikelkkareitistö. Mahdollisesti myös ratsastusreitistöä voidaan suunnitella ylikunnalliseksi esim. Alavieskan ja Kalajoen suuntaan. Vapaa-ajan ulkoilureiteissa on huomioitava myös Niemelänkylällä oleva ravirata ja siihen liittyen hevosharrastajien sekä hevostoimintaan liittyvien elinkeinojen tarpeet.

Ympäristölliset tavoitteet

Osayleiskaavoituksen ympäristöllisenä tavoitteena on ohjata rakentamisen toimintoja alueella siten, ettei ympäristöhäiriöitä synny ja että alueella olevat kulttuuri- ja luonnonympäristöön liittyvät erityisarvot säilyvät.

Suunnittelussa huomioidaan rakentamista rajoittavina mutta ei ympäristöhäiriöitä aiheuttavina :

- 1) arvokkaat luontokohteet,
- 2) yksittäiset luonto- ja rakennussuojelukohteet, muinaisjäännökset
- 3) viljelysmaisema rakennuksineen, määräyksiä peltoalueiden rakentamistavasta,

Suunnittelussa huomioidaan myös rakentamista rajoittavina ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavina:

- 1) nykyiset voimalinjat,
- 2) nykyinen jäteveden puhdistamo ja purkuvesistö
- 3) ravirata
- 4) vesihuollon alueellinen yleissuunnitelma

Rakentamismahdollisuuksien määrittämiseen liittyvät tavoitteet

Niemelänkylän osayleiskaava-alueella rakentaminen on täydentävää. Tavoitteena on keskittää rakentamista niin, että tuetaan olemassa olevia palveluja ja niiden lisäämistä, mutta kuitenkin säilytetään luonnonläheisyys.

Niemelänkylä on viimevuosina ollut suosittu ja muuttovoittoinen kyläalue ja sinne tulee jatkossakin sijoittumaan uudisrakentamista Keskeisenä tavoitteena onkin suunnata kasvu sijoittumaan oikein ja asutuksen sijoittamisessa suositaan jokivarren alueelle luonteenomaista nauha-asutusta sekä puhtoon rakentamista .

Rakentamisessa huomioidaan

Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu lupakäsittelyssä ja rakentamismahdollisuuksiin vaikuttaa tilan pinta-ala rakentamisen tiheys. Rakentamisen tiheys ja rakennuspaikan koko määräytyvät luonnon sietokyvyn mukaan, jolloin huomioidaan tehdyt maisemaselvitykset ja vesihuollon järjestämismahdollisuudet.

Tavoitteena on, että kaavaan merkityillä asuinalueilla (AP, AT) rakennuspaikan koko voisi olla 5000 m² , mutta myös sallittaisiin MRL:n ja rakennusjärjestyksen määräyksissä mainittu minimirakennuspaikka 2000 m²n suuruisena, jos rakennuspaikka on liitettävissä viemäriverkkoon.

Hallintoon liittyvät tavoitteet

Osayleiskaavassa pyritään ratkaisemaan mm. alueen rakentamismahdollisuudet yhtäläisten perusteiden mukaan, mikä osaltaan turvaa tasapuolisen kohtelun maaseudun maanomistajille.

Lupakäsittelyn helpottuminen.

Lisäksi tavoitteena on varmistaa alueen asukkaiden ja maanomistajien vaikutusmahdollisuudet kaavatyön aikana. Kaavatyössä sovelletaan MRL:n 8 luvun mukaista kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutteista suunnittelua yhdessä maanomistajien, asukkaiden, yhteisöjen ja eri sektoriviranomaisten kanssa.

Tavoitteet kaavan juridiselle ohjattavuudelle

Kaavalla tulee voida ohjata rakentamista siten, että voidaan osoittaa alueita

- 1) joilla rakentaminen on mahdollista,
- 2) joilla rakentamista kaavan osoittamalla tavalla suositaan,
- 4) joilla rakentamista ei sallita,

Maisemallisesti herkillä alueilla ohjataan rakentamisen sijoittumista. Kaavatyöllä ratkaistaan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä alueella ja sen jakautuminen alueen eri tiloille.

Kaavatyössä huomioidaan erilaiset yhteystarpeet.

Kaava-alueen tarkempi rajausta muotoutuu asetettujen tavoitteiden perusteella suunnittelutyön aikana.

Kustannusten hallinta

Osayleiskaava laaditaan siten, että vesi- jäte- ja energiahuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti (rakennuspaikan koko, rakennuspaikkojen tiheys).

Tieratkaisuilla pyritään siihen, että ne palvelevat toimintoja ja asumista mahdollisimman edullisesti sekä paikallisesti että ympäristöllisesti.

Kestävä kehitys

Niemelänkylän osayleiskaavan kestävä kehityksen periaatteen osatavoitteita ovat:

- aluerakenteen pitkän aikavälin terve kehitys ja ekologinen kestävyys
- luodaan mahdollisuus kyläelämän elävöittämiseen
- vuosikymmenten kuluessa muodostuneen ympäristön ja käyttökelpoisten rakennelmien huomioiminen ja säilyttäminen
- luonnonvarojen säästäminen
- tulevien ympäristövaurioiden ehkäisy ja syntyneiden maisemien huomioiminen.
- toiminnallisen tarkoituksenmukaisuuden avulla käyttökustannusten minimointi.

Asukkaiden tavoitteet

Asukaskyselyn mukaan tehty yhteenveto asukkaiden tavoitteista *"Mikä tekee Niemelänkylästä Niemelänkylän"* on erillinen asiakirja.

Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisten tavoite on, että yleiskaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sekä maakuntakaavatasolla annetut tavoitteet. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 11.6.2014 ja se on hyväksyttävänä ympäristöministeriössä.

Kaavoitustyön edetessä järjestetään maankäyttö ja rakennuslain edellyttämällä tavalla viranomaisneuvottelut .

MITOITUS

Yleistä

Kaupungin väestökehitystavoitteiden mukaisesti haja-asutusalueiden väestömäärä ei olennaisesti kasva. Kuitenkin haja-asutusalueelle tulee jatkossakin sijoittumaan uudisrakentamista, suunniteltiin sitä tai ei. **Osayleiskaavojen keskeisenä tavoitteena on ohjata kasvu sijoittumaan oikein, ei kiihdyttää sitä.** Suunnitelmassa osoitetaan tiloittain, missä haja-asutusluonteinen rakentamismahdollisuus voidaan käyttää. Rakentamisen määrää säätelee jatkossa tämän pohjalta ennen muuta rakennuspaikkojen kysyntä ja maanomistajien myyntihalukkuus.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun tulee toteutua eikä rakentaminen saa vaarantaa naapurien rakentamismahdollisuutta. Tämän vuoksi tilan jo toteutettu rakentaminen ja voimassa olevat poikkeus- ja rakennusluvut vähennetään tilan mitoituksen mukaisesta rakennuspaikkojen enimmäismäärästä.

Mitoitusta käytetään ohjeellisena Niemelänkylän osayleiskaava-alueella Kalajoen ranta-alueella sijaitsevien tilojen alueelle rakentamisen yhteydessä ja mitoituslaskelma laaditaan yksittäin lupakäsittelyn yhteydessä

Mitoitus Kalajoen ranta-alueille rakentamisessa

Mitoituslaskelmamenetelmä Kalajoen ranta-alueille on laadittu tulevien lupakäsittelyiden pohjaksi.

Mitoituslaskelman lähtökohtana on :

- alueen kehittäminen ilman asemakaavoitusta
- vesi- jäte- ja energiahuollon hoitaminen kiinteistökohtaisesti
- maankäyttö- ja rakennuslain suoma hajarakentamismahdollisuus
- maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen mahdollisimman hyvin.
- mitoituksen avulla arvioidaan kunkin tilan rakentamismahdollisuuksia suhteessa toisiinsa.

Kalajoen ranta-alueille rakennettaessa mitoitus laaditaan siis tekemällä kantatilan tapainen selvitys lupakäsittelyn yhteydessä, mutta sitä ei laadita määrääväksi.

Mitoituslaskelmien pohjaksi selvitetään esim. vuoden 1969 mukainen tilajaotus. Jatkossa mainitun ajankohdan mukaisia tiloja kutsutaan kantatiloiksi. Mitoituksen poikkileikkausajankohta on 1.6.2000.

Tilojen suhteellisen rakentamismahdollisuuksien laskemista varten lisäksi selvitetään tilojen rakennetut rakennuspaikat, jotka lasketaan jo käytetyksi rakennuspaikaksi eli se vähentää tiloille tulevien uusien rakennuspaikkojen lukumäärää.

Kantatilan, joka tarkoittaa 1.6.1969 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

Kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen määrä
alle 2 ha	1
2-4,99 ha	2
5-9,99 ha	3
10-14,99 ha	4
15-19,99 ha	5
20-29,99 ha	6
yli 30 ha	7 + 1/ täysi 15 ha

Kantatilan (1.6.1969) rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan ajankohdan 1.6.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantatilan (1.6.1969) rakennuspaikkojen lukumäärä voi ylittyä. Tilan (1.6.2000) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä. Rakennuspaikkojen enimmäismäärää jaettaessa ajankohdan 1.6.2000 mukaisille tiloille suhdeluku pyöristetään 1, jos suhdeluku on 0,5-0,99. Mikäli suhdeluku on suurempi kuin 1, huomioidaan vain kokonaisluku.

Tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan siitä 1.6.2000 jälkeen muodostettujen tilojen kesken esim. pinta-alojen suhteessa. Jako tehdään siten, että kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kokonaisluku ja että kokonaislukujen summa on yhtä suuri kuin kantatilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

Kuitenkin rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä pienemmäksi, koska:

Mitoitus ei kuitenkaan ole ainoa tekijä kantatilojen rakennuspaikkojen määräämisessä, vaan lisäksi huomioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) määräykset

Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

MRL 116 §

2. mom.

"Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri kuitenkin vähintään 2000 m². Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta"

3 mom.

"Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella"

RAKENTAMISEN LAINSÄÄDÄNTÖÄ (MRL)

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

MRL 136 §

- 1) rakennuspaikka täyttää MRL 116 § edellytykset kts. ed.
- 3) kts. seuraava MRL 135 § 3 –6 kohdat
- 4) *"teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia;.."*

MRL 135 § 3-6 kohdat

- "3) rakennus soveltuu paikalle*
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen*
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi tai ja ilman haittaa ympäristölle*
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista"*

Suunnittelutarvealue

MRL 16 §

" Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenetelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan"

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

MRL 137 §

1 mom.

"Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja*

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon – ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.”

4 mom.

”Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia”

Suunnittelutarve ranta-alueella

MRL 72 §

1 mom.

”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.”

OIKEUSVAIKUTUKSET

Pääsääntö on, että yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mutta yleiskaava voidaan laatia myös oikeusvaikutuksettomana. Tämä ominaisuus tulee, kun sellainen yleiskaava halutaan laatia, selvästi ilmaista kaavassa, (MRA 16.2 §). Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla on vain yksi oikeusvaikutus. Se voi olla MRL 99 §:n mukaisesti perusteena kunnan hakiessa lunastuslupaa.

Oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa voidaan ajatella käyttää lähinnä kaupungin strategisena suunnitelmana

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueen käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä ”

Oikeusvaikutukseton osayleiskaava

”Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole tässä laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Tällaista yleiskaavaa koskee kuitenkin, mitä MRL 99 §:n 3 momentissa säädetään lunastamisesta.”