

KEHITTÄMISPÄÄLLIKÖN LAUSUNTO

Poikkeamislupahakemus

Diaarinumero: 291/10.03.00.02/2024
Tila: Tajunkangas
Kiinteistötunnus: 859-402-37-28
Kylä: Ängeslevä

Asia:

Haetaan toistamiseen rauenneen poikkeamisluvan ja omistajanvaihdoksen myötä poikkeamislupaa loma-asumisen muuttamiseen vakinaiseksi asumiseksi ja 136 m² yksikerroksisen omakotitalon sekä 45 m² autotalli/varasto /autokatoksen rakentamiseen Ängeslevänjoen varteen sijoittuvalle tontille (MRL 171§). Tontilla on 45 m² vapaa-ajanrakennus, joka on tarkoitus säilyttää. Rakennuspaikka sijoittuu rakentamista ohjaavan Ängeslevänjokivarren kylän osayleiskaavan alueelle.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on toimittanut naapurikiinteistöjen omistajien suostumukset suunniteltuun rakennushankkeeseen.



Kuva 1. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee lakeuden peltoalueella, Ängesleväntie 17.

LÄHTÖTIEDOT

Tilan pinta-ala: 2,2934 ha
Rakennusoikeus: Riittävä
Liittyminen tiestöön: On
Sähköverkko: On
Vesijohto: On
Viemäri: On
Pohjavesialue: Ei
Inventoinnit: Ei



Kuva 2. Rakennuspaikan sijainti kiinteistörekisterin karttaotteella.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee **maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella**. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Rakennuspaikka sijaitsee myös maaseudun kehittämisen kohdealueella **mk**. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasuutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Tarkemmin maakuntakaava määrittelee alueen maaseudun kehittämisen kohdealueeksi: **mk-7 / lakeuden alue**. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maiseman hoitoon ja rakentamisen ohjaukseen.

Lisäksi rakennuspaikka kuuluu maakuntakaavassa **kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen**. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt. Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä, kuten avoimien peltoalueiden säilymistä arvokkailla maisema-alueilla, tulee vaalia. Maakuntakaavassa ei tilan alueella ole pohjavesialuemerkinä.

Yleiskaavat

Oulun seudun yleiskaava 2020

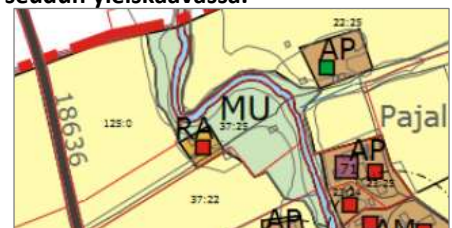
Oulun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee **maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella MA**. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin pelto tai perinteen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

Ängeslevänjokivarren kylien osayleiskaava

Ängeslevänjokivarren kylien osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee loma-asuntoalueella (RA). Ranta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU), muu osa kiinteistöä on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Rakennuspaikan läheisyyteen sijoittuu pientalovaltaista



Kuva 3. Rakennuspaikan sijainti Oulun seudun yleiskaavassa.



Kuva 4. Rakennuspaikan sijainti Ängeslevänjokivarren kylien osayleiskaavassa.

asuinaluetta sekä maatilojen talouskeskusten alueita molemmin puolin jokivartta. Osayleiskaavan Markkuun puoleinen osa rajautuu viereiseen kiinteistöön.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista asemakaavaa.

TYRNÄVÄN RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueella A: Valtakunnallisesti arvokas Limingan lakeuden maisema-alue.

Kyseisellä suunnittelutarvealueella rakentaminen ei saa vaarantaa peltomaiseman säilymistä avoimena, joten rakentaminen ohjataan olemassa olevien rakennusten yhteyteen, metsän reunaan tai metsään. Rakentamisella ei myöskään saa muodostua haitallista yhdyskuntakehitystä.

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 4000 m². Mikäli kiinteistö liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan pinta-ala olla 2500 m².

Rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

EDELITYKSET POIKKEAMISELLE

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171 §)

Naapureiden kuuleminen

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on hakemuksesta tiedotettava naapureille ja niille tahoille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 173 §).

LAUSUNTO

Haetaan poikkeamislupaa omakotitalon ja autotallin rakentamiselle Ängeslevänjokivarren kylän osayleiskaavan alueella kohteeseen, joka osayleiskaavassa on osoitettu loma-asumisena. Rantarakentamisen edellytykset emätilaselvitykseen pohjautuvan mitoituksen osalta täyttyy kohteessa. Loma-asumisen muuttaminen vakituiseksi asumiseksi ja asuinrakennuksen rakentaminen kiinteistölle tiivistää jokivarren nauhamaista haja-asutusta. Uusi rakennus sijoitetaan etäämmälle jokirannasta. Rakennusten sijoittelussa on huomioitava yhtenäisen pihapiirin muodostuminen.

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella, lakeuden alueen maaseudun kehittämisen kohdealueella sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeällä alueella. Oulun seudun yleiskaavassa se sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Poikkeamislupaa

myönnettäessä on huomioitava rakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaan peltoalueen pysyminen avoimena.

Suunniteltu rakentaminen täyttää Tyrnävän rakennusjärjestyksessä määritellyt ehdot. MRL 171 § poikkeamiselle asetetut edellytykset voidaan katsoa täyttyvän. Poikkeaminen ei muodosta uutta rakennuspaikkaa. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.

Puollan suunnittelutarveratkaisun myöntämistä lausunnossa mainittujen seikkojen perusteella.

Tyrnävällä 22. lokakuuta 2024

Janna Kumpula
kehittämispäällikkö