

KEHITTÄMISPÄÄLLIKÖN LAUSUNTO

Poikkeamislupahakemus

Diaarinumero: 312/10.03.00.02/2025

Hakija:

Tila: Vanahala

Kiinteistötunnus: 859-402-46-63

Kylä: Ängeslevän Ylipää

Asia:

Haetaan poikkeamislupaa 159 m² ympärivuotiseen käyttöön tulevan vapaa-ajan asunnon ja 30 m² piharakennuksen rakentamiseen.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on toimittanut naapurikiinteistöjen omistajien suostumukset suunniteltuun rakennushankkeeseen.



Kuva 1. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Ojanvarressa, Männiköntie 26.

LÄHTÖTIEDOT

Tilan pinta-ala: 138250 m²

Rakennusoikeus: Riittävä

Liittyminen tiestöön: On

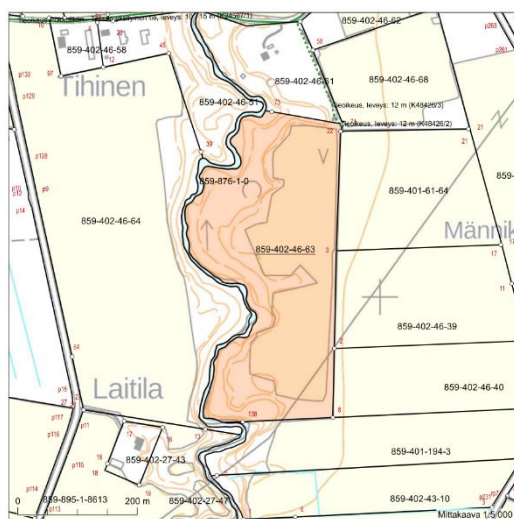
Sähköverkko: On

Vesijohto: On

Viemäri: Ei

Pohjavesialue: Ei

Inventoinnit: Ei



Kuva 2. Karttaote

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu **maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle** Ängeslevän Ylipään kulttuurimaisema. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. 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. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota maisema-alueen aluekuvauksessa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen: Ängeslevän Ylipään kulttuurimaiseman viljelysalueet sijaitsevat Ängeslevänjokea ja Keskusojaa ympäröivillä alavilla mailla yhtenäisinä, metsäalueiden ympäröiminä lohkoina. Asuinpaikat sijaitsevat jokien ja teiden varsilla toisistaan erillisinä, viljelysalueiden ympäröiminä kokonaisuuksina. Ylipää on edustava ja maakunnallisesti arvokas esimerkki lakeuden alueelle tyypillisestä perinteisestä maaseudun kulttuurimaisemasta. Maisema-alueella on vanhaa, talonpoikaista rakentamisperinnettä edustavaa rakennuskantaa.

Rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavassa tärkeän pohjavesivyöhykkeen reunamille. Tarkemmassa tarkastelussa varsinaiset pohjavesialueet Kukkolanvaara ja Pyrrinkankaat sijoittuvat etäämmälle Ängeslevänjokivarresta.

Rakennuspaikka sijaitsee myös maaseudun kehittämisen kohdealueella **mk**. Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen 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.

Yleiskaavat

Oulun seudun yleiskaava 2020

Oulun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee **maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M**. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa. Suunnittelusuosituksen mukaan asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista asemakaavaa.

TYRNÄVÄN RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella.

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Ranta-alueella rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 m.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1 u 2/3. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Ranta-alueella vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 250 k-m², joka jakautuu 140 k-m² vapaa-ajanasuinrakennukseen, jossa voi olla katettu terassi enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta, 30 saunarakennukseen, jossa voi olla katettu terassi enintään 15 m² sekä 50 k-m² erilliset talousrakennukset ja venevaja 30 k-m².

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. (RL 57 §)

Naapureiden kuuleminen

Ennen 57 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan päätöksen tekemistä on hakemuksesta kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa (RL 64 §).

LAUSUNTO

Haetaan poikkeamislupaa ympärivuotisen vapaa-ajan asumisen rakentamiseen Ängeslevän Ylipäähän Ängeslevänjokivarteen sijoittuvalle uudelle rakennuspaikalle. Rakennusjärjestyksessä ranta-alueelle sijoittuvalle vapaa-ajanasuinrakennukselle määritellyn kerrosalan ylitys on vähäinen eikä sillä ole vaikutusta rakennuksen ulkomitoitukseen.

Poikkeamislupaa myönnettäessä on huomioitava rakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kulttuuriympäristöön. Rakennushankkeesta annetun kuvauksen mukaisesti tilan koko pinta-alan 10,8 ha on tarkoitus hoitaa niittynä ja joenranta luonnontilaisena ympäristönä, mikä tukee Ängeslevän Ylipään kulttuurimaiseman avoimien maisematilojen ja erityispiirteiden säilymistä.

Suunniteltu rakentaminen täyttää Tyrnävän rakennusjärjestyksessä määritellyt ehdot. RL 57 § poikkeamiselle asetetut edellytykset voidaan katsoa täyttyvän. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikalle ei sijoitu erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.

Puollan poikkeamisluvan myöntämistä lausunnossa mainittujen seikkojen perusteella.

Tyrnävällä 27. elokuuta 2025

Janna Kumpula
kehittämispäällikkö