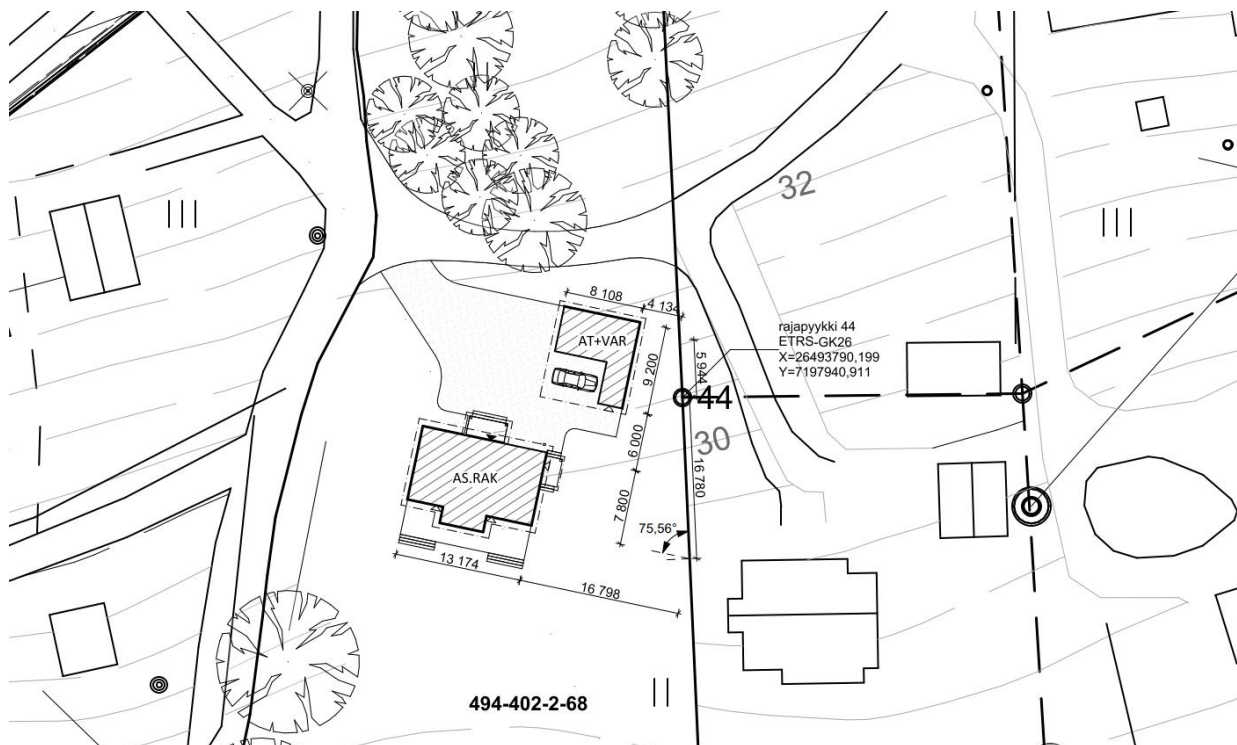




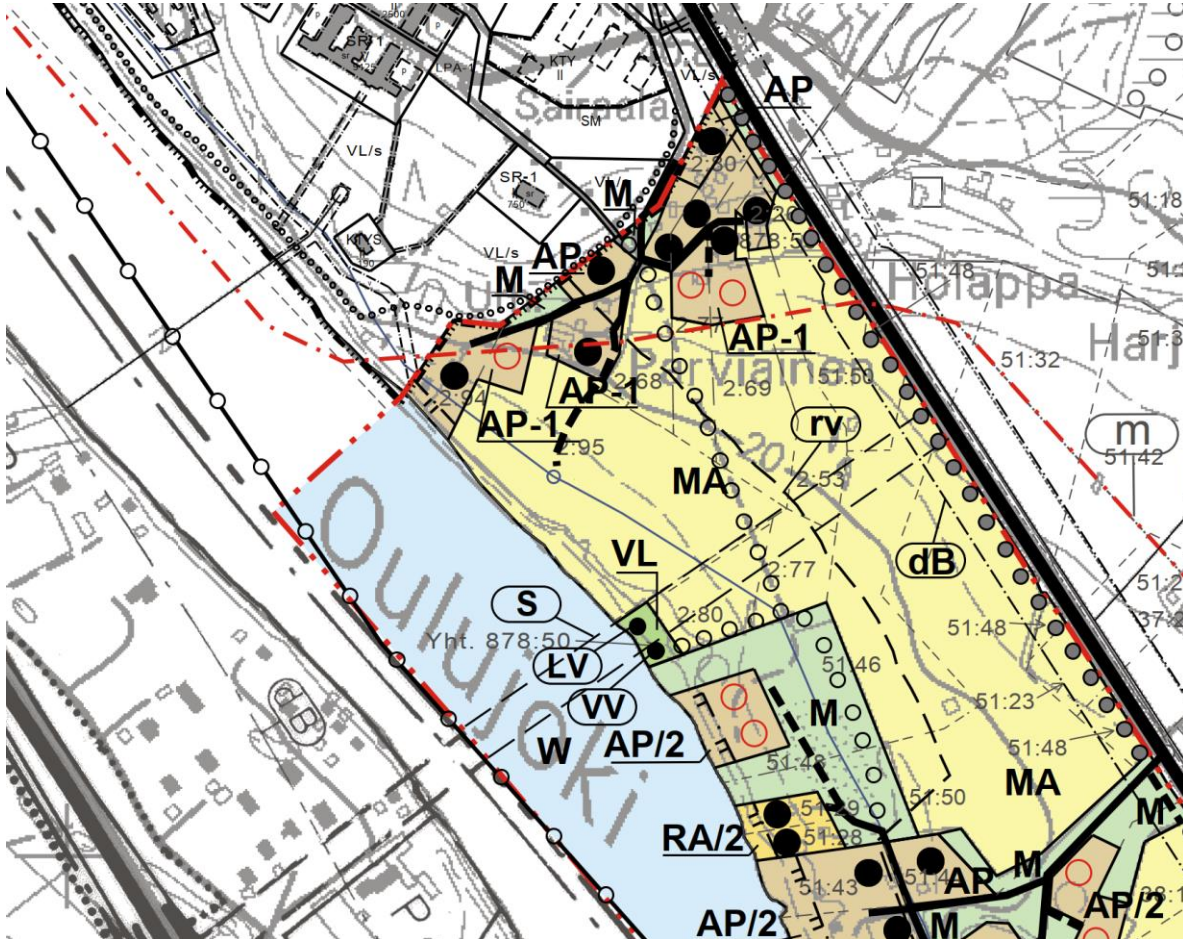
Ote vuoden 2013 ilmakuvasta, jossa näkyy Hannankaupantien mutkasta tien pohjoispuolelta purettu Hannan kaupan rakennus ja tien eteläpuolelle suunnitellun uuden rakennuspaikan sijainti.



Ote poikkeamishakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta.

Voimassa oleva yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 25.5.2004 hyväksytty oikeusvaikutteinen Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaava (Osa-alue I). Tarkasteluun on koottu poikkeamistarkastelussa huomioitavat keskeiset yleiskaavamerkinnot ja -määräykset sekä tulkittu niiden toteutumista.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Keskeiset yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Alueet ovat avoimia peltoaukeita, joille rakentaminen on kielletty lukuunottamatta maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia.

Metsittäminen arvokkailla peltoalueilla on kielletty. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus, MRL 128§, 43.2§).

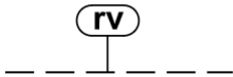
Suunniteltu rakentaminen poikkeaa alueelle yleiskaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta (maisemallisesti arvokas peltoalue). Poikkeaminen sijoittuu maisemallisesti arvokkaan peltokokonaisuuden reunalle, ja osittain myös maisemanäkymien katvealueelle. Poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta yleiskaavan maisemaselvityksissä alueella todettuihin erityisiin maisemiarvoihin, tärkeimpiin näkymiin tai arvokkaan maisemapeltokokonaisuuden säilymiseen yhtenäisenä ja avoimena. Rakennuspaikaksi suunnitellun alueen maisemallista merkitystä ja maisemaa muuttavaa vaikutusta on arvioitu tarkemmin jäljempänä.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMAKOKONAISUUS.

Rakentamisessa tulee edistää alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu yleiskaavaan merkityn, kaavan laatimisen aikaan voimassa olleen maisema-alueerajauksen ulkopuolelle.



OHJEELLINEN RANTAVYÖHYKKEEN JA RANTA-ALUEEN RAJA.

Saaret kuuluvat rantavyöhykkeeseen.

Yleiskaavaa voidaan käyttää AKL/MRL 72 §:n mukaisesti suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena rantavyöhykkeelle merkityillä rakennuspaikoilla. Suunniteltu rakentaminen ei sijaitse rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella, jonka ohjeellinen raja on yleiskaavassa määritetty noin 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta lukien.



OLEMASSA OLEVAN ASUIN- TAI LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINNITPAIKKA.



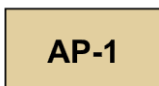
UUDEN ASUINRAKENNUKSEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINNITPAIKKA.

Rakennuspaikkojen sijainnit on määritetty yleiskaavaan likimääräisinä, mutta rantavyöhykkeellä kuitenkin kiinteistökohtaisesti. Ranta-alueen ulkopuolella rakennuspaikkoja osoittavat symbolit on tulkittava lähinnä ohjeellisina, koska ne eivät suoraan ohjaa rakentamista eivätkä perustu kiinteistökohtaisiin mitoituslaskelmiin tai emätilaselvitykseen. Poikkeamishakemuksen jättäjän kiinteistöllä rakennuspaikkaa osoittava symboli sijoittuu sittemmin alueelta puretun asuinrakennuksen kohdalle. Ranta-alueen ulkopuolella myös alueerajauksia (MA, AP, AP-1) voidaan tulkita yleispiirteisemmin kuin suoraan rakentamista määrittävällä ranta-alueella.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI TAI AJOYHTEYS VENERANTAAN.

Suunnitellun rakennuspaikan kohdalle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti tai ajoyhteys venerantaan. Sen tarkempi sijainti ja linjaus on viitteellinen, eikä suunniteltu rakentaminen vaikeuta reitin tai ajoyhteyden toteuttamista nykyistä Hannankaupantien päästä rantaan johtavaa tiepohjaa luontevasti hyödyntäen.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alueella rakentaminen tulee toteuttaa kaavan liitteenä olevan tarkemman käyttösuunnitelman mukaan.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m².

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m².

Omarantaisella rakennuspaikalla asuinrakennuksen etäisyys säännöstelyn ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 15 m. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Maisemapeltoon rajautuvat rakennuspaikat suunnitellun rakennuspaikan naapurissa Hannankaupantien alapuolella on yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-1 merkinnöin ja Hannankaupantien ylä- ja pohjoispuolella olevat rakennuspaikat pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-merkinnöin. AP-1-alueisiin liittyy tarkempaa rakentamisen ohjausta, minkä tarkoituksena on rakentamisen sopeuttaminen maisemaan. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on molemmilla alueilla sama, kokonaiskerrosala enintään 250 m².

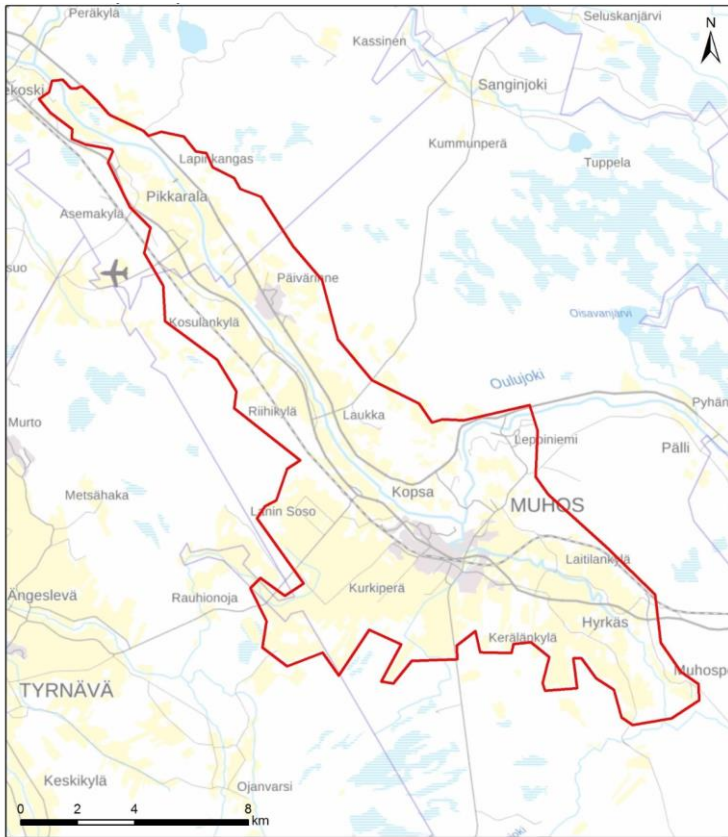
Vaikutusten arviointi

Vaikutukset maisemaan

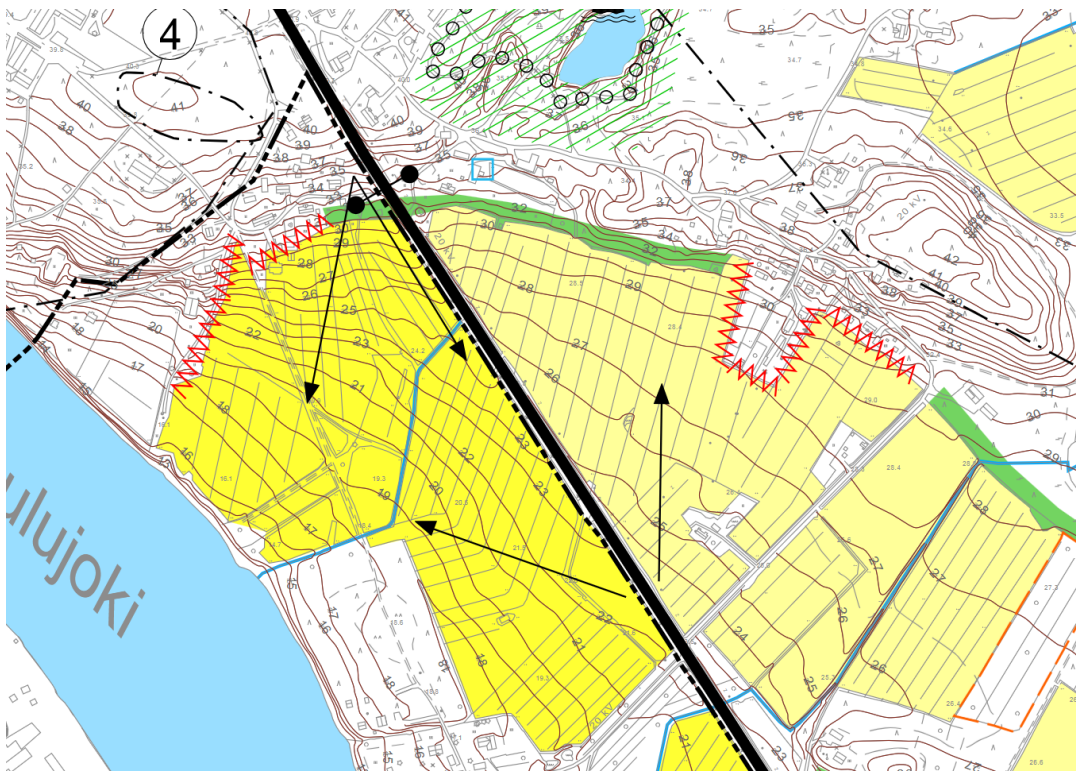
Alue kuuluu kokonaisuudessaan Valtioneuvoston 18.11.2021 päätöksen mukaiseen laajaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen *Oulujokilaakson kulttuurimaisemat*. Maisema-alue on hyvin laaja maisemakokonaisuus Muhoksen, Oulun ja Tyrnävän Oulujokilaaksojen alueilla. Se käsittää jokilaakson ohella ylemmäs selännealueille ulottuvat merkittävimmät peltoalueet ja suuripiirteisesti myös niitä rajaavat metsäiset tai rakentuneet tausta-alueet selänteen ylemmillä osilla. Oulujokilaakson kulttuurimaisemat lukeutuu maakuntamme hienoimpiin maisemiin.

Alueella voimassa olevaan yleiskaavaan ja viereen Päivärinteen alueen osayleiskaavaan sisältyy tarkempia maisemaselvityksiä, joissa arvokkaimmat ja haavoittuvimmat kohteet ja tärkeimmät maisemanäkymät on alueellisesti tunnistettu. Yleiskaavakartalle on merkitty aiempi rajaus valtakunnallisesti arvokkaasta maisemakokonaisuudesta, jonka ulkopuolelle tuolloin suunniteltu uusi rakentaminen ja poikkeamistarkastelun kohteena oleva rakentaminen sijoittuu. Yleiskaavaa varten on myös laadittu rakentamisohjeet, joilla on pyritty varmistamaan, ettei uusi rakentaminen häiritse maisemassa. Uutta rakentamista on kaavoitettu avoimilla peltoalueilla vain aivan niiden reuna-alueille. Poikkeamistarkastelun kohteena oleva uusi rakennuspaikka sijoittuu arvokasta avointa maisematilaa rajaavalle reunavyöhykkeelle samaan linjaan alueelle jo rakentuneiden asuintonttien yhteyteen. Vuonna 2013 Päivärinteen yleiskaavoitusta varten laaditun maisemaselvityksen mukaan maisemallisesti arvokas peltoalue ei ulotu poikkeamistarkastelun kohteena olevalle alueelle. Uusi asuinrakennus muodostaa luontevan jatkumon Hannankaupantien varren rakennuskannalle.

Rakennuspaikka on rakentamiseen jo ennestään painottuvalla selännealueella rinteessä. Selännealueen rakentamiseen rajautuva, jokilaaksoa kohti laskeva maisemallisesti arvokas peltoalue säilyy yhtenäisenä. Yleiskaavaselvitysten mukaan tärkeimmät näkymät tälle maisemapeltoalueelle avautuvat päätieltä, jotka niin ikään säilyvät. Jokilaaksoon avautuvaan maisemaan rakentaminen ei juuri vaikuta, sillä suunniteltu rakentaminen on avoimen maiseman taustalla olevan rakentamisen yhteydessä ja myös lähemmäs jokea alarinteen puolelle sijoittuu selkeämmin jokilaaksoon erottuvaa rakentamista.



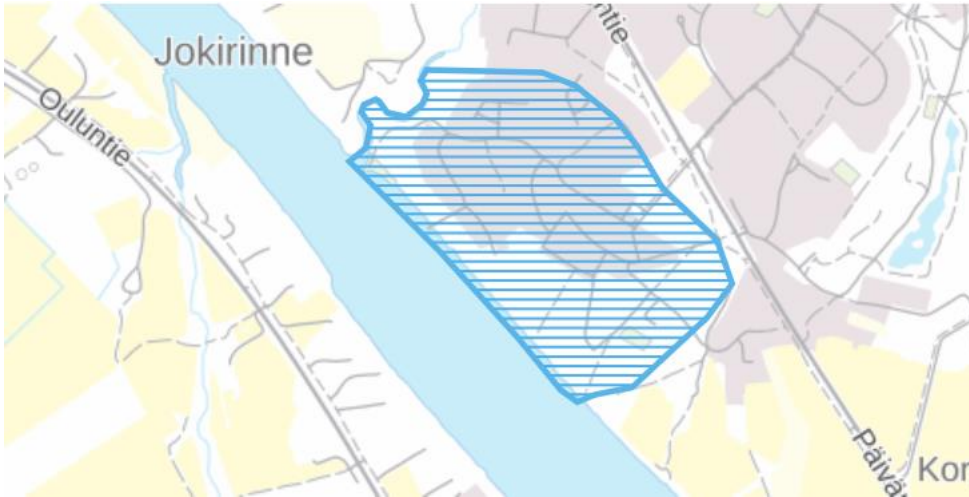
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021



Ote Päivärinteen yleiskaavoitusta varten vuonna 2013 laaditusta maisemaselvityksestä. Mustilla nuolilla on merkitty tärkeimmät säilyttämisen arvoiset näkymät ja keltaisella maisemallisesti avokas peltoalue. Punaisella siksakviivalla on merkitty epämääräinen maisematilan rajausta tai muu maisemahäiriö.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Hannankaupantien varressa ei ole inventoituja ja yleiskaavassa suojeltuja rakennuskohteita. Hannan kauppa on purettu tien mutkasta. Suunniteltu uusi rakennuspaikka sijoittuu lähimmillään noin 50 m etäisyydelle valtakunnallisesti arvokkaasta Päivärinteeseen parantolan rakennetusta kulttuuriympäristöalueesta. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden toteutumista.



Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Päivärinteeseen parantola.

Virkistyskäyttö

Alueella ei ole virkistyskäyttöaluetta. Yleiskaavan mukaisen, venerantaan johtava ulkoilu- ja ajoyhteys on toteutettavissa Hannankaupantien jatkeena olevan ajotien kautta suunnitteilla olevan uuden tontin länsireunaa sivuten.

Liikenne ja kulkuyhteydet

Uudelle rakennuspaikalle on valmis kulkuyhteys suoraan Hannankaupantieltä. Suunnitteilla olevan rakennuspaikkaan ei kohdistu rasitteena olevia kulkuyhteyksiä muille tonteille. Poikkeaminen ei vaikuta alueella olevien muiden kulkuyhteyksien järjestämiseen.

Naapurien kuuleminen

Naapurikuulemiset on toteutettu.

Poikkeaminen muuttaa paikallisesti Hannankaupantien varren totuttua rakennettua ympäristöä, ja naapurikuulemisten perusteella sillä voi olla myös sosiaalisia vaikutuksia. Vaikutusta lähimmän itäpuolisen naapuriin totuttuun asuin ympäristöön voidaan lieventää sijoittamalla uudet rakennukset hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti tulevan tontin yläosaan lähelle Hannankaupantietä niin, ettei rakentamista tule naapurin asuinrakennuksen päädyn kohdalle tai sen alapuolelle. Lisäksi vaikutuksia voidaan lieventää mm. lisäämällä istutuksia tonttien rajalle.

Rakennusoikeudellinen tarkastelu

Yleiskaavassa määritetty rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus ei ylitä.

Lausunto / esitys lupaehdoista

Poikkeamislupaa voidaan puoltaa.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavan toteuttamiselle tai ympäristöön.

Yleiskaavassa määritetty rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus ei ylitä.

Yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (MA) poikkeaminen ei aiheuta merkittävää vaikutusta maisemaan. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu luontevasti samaan linjaan alueella jo olevan rakentamisen kanssa vahvistaen avoimen maisematilan rajautumista valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella.

Poikkeaminen muuttaa paikallisesti Hannankaupantien totuttua rakennettua ympäristöä. Kuten asemapiirroksessa on esitetty, uudet rakennukset tulee toteuttaa rakennuspaikan yläosaan lähelle Hannankaupantietä siten, ettei rakentamista tule naapurin asuinrakennuksen päädyn kohdalle tai sen alapuolelle. Rakennuspaikan itäpuoliselle kiinteistönrajalle naapuritonttia vasten suositellaan istutuksia.

Rakentamisessa tulee soveltaa yleiskaavan käyttötarkoituserkinnän AP-1 määräyksiä vastaavasti kuten naapuritontilla.

Elina Marjakangas, Kaavoitusarkkitehti

Sweco Finland Oy

Oulu