



ERVASTINKYLÄN, PAJUNIEMEN JA PEHERRYKSEN ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Päätös, raportti 13.11.2017

Nähtävillä 24.11-21.12.2017

Hyväksytty 23.1.2018

Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelu
Kaavoitus

1. Johdanto

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueellisen suunnittelutarveratkaisun tarkoituksena on helpottaa ja sujuvoittaa kyläalueiden asuinrakentamista. Kyläalueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava, joka hyväksyttiin Oulun kaupunginvaltuustossa 23.2.2015. Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta.

Osayleiskaavassa on osoitettu kyläalueen nykyiset rakennuspaikat sekä uudet rakennuspaikat kylärakennetta täydentäen. Koska osayleiskaavaa ei ole laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 44§:n mukaisena suoraan rakennuslupaan oikeuttavana, joutuu rakennushankkeeseen ryhtyvä nykytilanteessa hakemaan suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä. Alueellisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen myötä yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen hakemisvelvoite poistuu osayleiskaavan mukaisia nykyisiä tai uusia rakennuspaikkoja rakennettaessa.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee osayleiskaavan asuinalueille (A) osoitettuja rakennuspaikkoja. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun myötä rakennushankkeeseen ryhtyvä voi hakea suoraan rakennuslupaa, kun on rakentamassa uuden rakennuspaikan ensimmäistä asuinrakennusta tai korvaamassa nykyisen rakennuspaikan asuinrakennusta uudella asuinrakennuksella. Lisäksi alueellisella suunnittelutarveratkaisulla sallitaan enintään yhteensä 100 k-m² suuruisten talousrakennusten rakentaminen nykyisten tai uusien rakennuspaikkojen yhteyteen.

Muissa tapauksissa, kuten suurempia talousrakennuksia, rakennuspaikan sivuasuntoa, hevostallia tai muita eläinsuojia rakennettaessa tarvitaan jatkossakin erillinen suunnittelutarveratkaisu, joka voidaan ratkaista vain hakemukseen perustuen. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei myöskään koske osayleiskaavan loma-asuntojen aluetta Akionlahden ranta-alueella, vaan näitä alueita rakennettaessa lupaharkinta perustuu jatkossakin ranta-alueita koskevaan MRL 72 §:n mukaiseen poikkeamiseen.

Oulun kaupungissa alueellisen suunnittelutarveratkaisun hyväksymispäätöksen tekee yhdyskuntalautakunta ja päätöksen valmistelusta vastaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

2. Tietoja alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.5.2017 voimaan tulleessa muutoksessa mahdollisuus suunnittelutarveratkaisun tekemisestä alueellisesti. Lain 137 a §:ssä alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta säädetään seuraavaa:

137 a § Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lakimuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa uudenlainen tapa ohjata maaseutumaisten alueiden käyttöä. Menettelyn käyttäminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa on osoitettu rakentamiseen soveltuvat alueet. Menettelyn yhteydessä tulee varmistaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on otettu huomioon. Alueellista suunnittelutarveratkaisua ei ole kuitenkaan mahdollista tehdä siten, että rakentaminen johtaisi merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaisi haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellisen suunnittelutarvaisuuden yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

3. Suunnittelutilanne

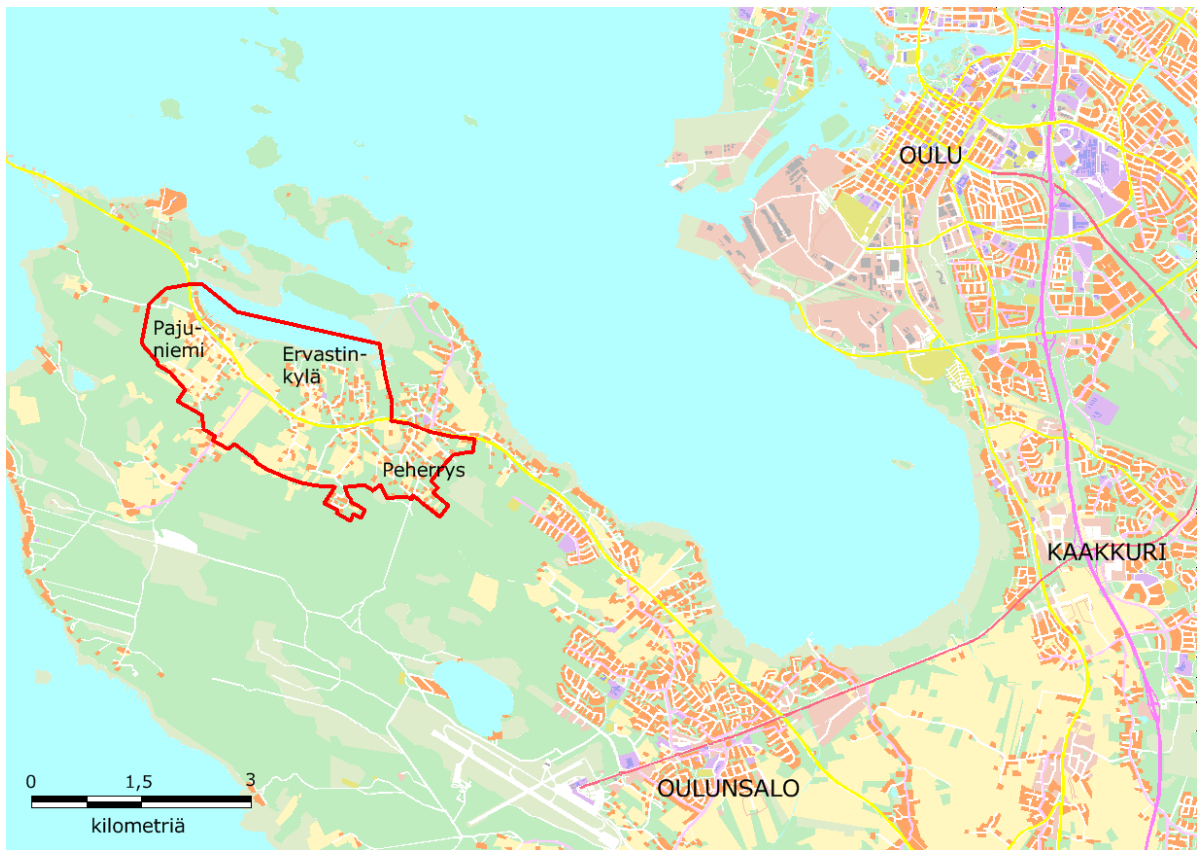
3.1 Yleiskaavatilanne

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun alueella on voimassa Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava, joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 23.2.2015.

Osayleiskaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua internetissä <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ervastinkylan-pajuniemen-ja-peherryksen-osayleiskaava>

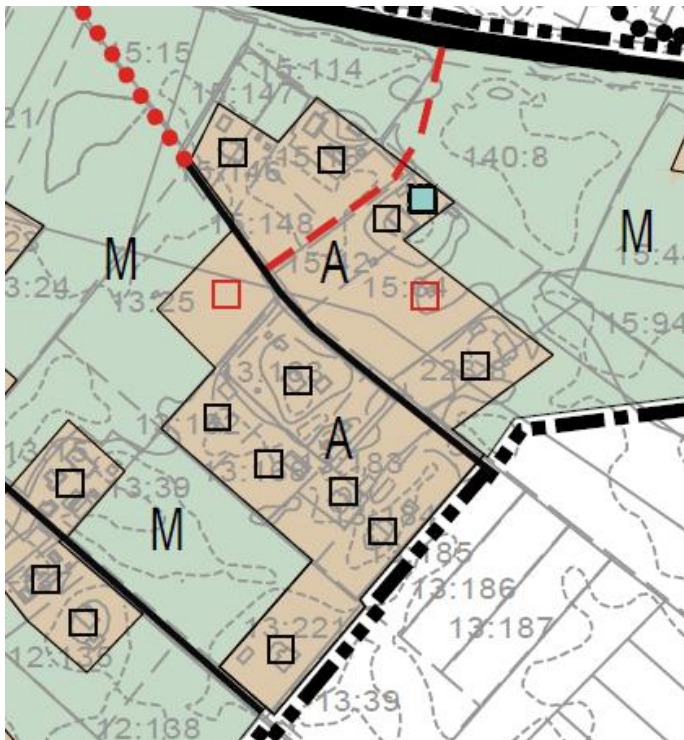
Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava koskee Oulunsalon Peherryksen, Ervastinkylän ja Pajuniemen kyläalueita Hailuodontien pohjois- ja eteläpuolella. Suunnittelualan kylistä Peherryks sijaitsee noin seitsemän, Ervastinkylä yhdeksän ja Pajuniemi kymmenen kilometrin päässä Oulunsalon keskustasta.

Osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata kylien tulevaa maankäyttöä. Osayleiskaavassa on varattu alueita perinteisiä ja uusia maaseutuelinkeinoja varten sekä yhteiseen ulkoilukäyttöön. Osayleiskaavan yhteydessä on todettu nykyiset rakennuspaikat sekä osoitettu uusia rakennuspaikkoja kylärakennetta täydentäen. Osayleiskaavassa koko suunnitteluala on määrätty suunnittelutarvealueeksi.



Kuva 1. Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava-alueen sijainti.

Osayleiskaavassa asuinrakentamista on ohjattu rakennuspaikkakohtaisesti vanhan tai uuden rakennuspaikan merkinnöin (□/□). Rakennuspaikka voidaan tarkemmassa suunnittelussa sijoittaa kiinteistön asuinalueeksi (A) osoitetulle alueelle.



Kuva 2. Ote osayleiskaavasta. Asuinalueet (A) on merkitty yleiskaavakarttaan ruskealla aluevarauksella, nykyiset rakennuspaikat mustalla neliöllä (□) ja uudet punaisella neliöllä (□).

Osayleiskaavassa asuinrakentamista on ohjattu asuinalueen, vanhan/uuden rakennuspaikan sekä yleismääräyksiin.

A

ASUINALUE.

Alue on varattu pääasiassa asuinpienaloille. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa, josta ei aiheudu ympäristöön haittaa. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Pää- ja sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m², josta sivuasunto enintään 80 k-m². Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan kulkutien viereen yhtenäiseksi pihapiiriksi.

Nykyiset kiinteistöt on mahdollisuuksien mukaan liitettävä kunnalliseen viemäriverkkoon ja uudisrakentaminen edellyttää liittymistä kunnalliseen viemäriverkostoon. Hailuodontien läheisyydessä rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat pihalueita tieliikenteen melulta. Eläintenpidosta on määrätty yleismääräyksellä.



VANHA / UUSI RAKENNUSPAIKKA.

Merkintä osoittaa rakennuspaikat tilakohtaisesti. Rakennuspaikalle saa rakentaa alueen käyttötarkoituksen osoittavan maankäyttömerkinnän mukaisesti. Rakentaminen tulee sovittaa maisemaan ja muuhun ympäristöön. Rakennuspaikan luonnollista puustoa tulee säästää. Arvokkaita näkymiä ei saa rakentamisella tai istutuksilla sulkea. Rakennuspaikalla tulee varautua siihen, että rakennuspaikalle johtavaa tietä on myöhemmin mahdollista jatkaa pihapiirin ohi.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. (MRL 43.2 §)
2. Yleiskaava-alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.3 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.
3. Tulvavaaralle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella + 2,75 mmpy N2000-kerkeusjärjestelmässä. Tarvittaessa tulee konsultoida Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta.
4. Uudisrakentaminen edellyttää liittymistä kunnalliseen viemäriverkostoon.
5. Osayleiskaava-alueella saa pitää kotieläimiä, kuten hevosia ja lampaita, mikäli siitä ei aiheudu ympäristöön merkittävää haittaa ja rakennuspaikka on riittävän suuri kotieläinten pitämiseksi. Eläimiä pidettäessä tulee huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä naapureihin sekä riittävästä laidun- ja tarha-alueista.
6. Mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat tulee sovittaa mahdollisimman hyvin ympäristöönsä erityisesti maisemallisesti arvokkailta alueilla.

Osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu suunnittelualueen kulttuuriympäristöön liittyvät arvokkaat kohteet. Kohteina on osoitettu rakennusinventointien ja niiden perusteella tehdyn arvotuksen mukaiset paikallisesti arvokkaat kohteet. Kaavamääräysten tavoitteena on edistää arvojen säilymistä rakennetussa ympäristössä ja arvot tulee ottaa huomioon näiden rakennuspaikkojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS KOHDE.

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja niiden ympäristöä tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Ulkoasua muuttavia toimenpiteitä tai pihapiirin täydennysrakentamista suunniteltaessa on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Kohteet on luettu kaavaselvityksen liitteessä.



3.2. Rakennusjärjestys

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueella on voimassa Oulun kaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 10.10.2016 ja se on tullut voimaan 1.9.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on toisin määrätty. Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueella asuinrakentamista ohjaavat edellä kuvatut osayleiskaavan määräykset.

4. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ehtoineen

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueellinen suunnittelutarveratkaisu koskee niitä kiinteistöjä, joille on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu joko nykyisen tai uuden rakennuspaikan merkintä. Nämä kiinteistöt ovat osoitettu alueellisessa suunnittelutarveratkaisukartassa.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on voimassa 31.12.2027 saakka.

4.1. Nykyisen rakennuspaikan uudistaminen

Alueellisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen perusteella Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueelle saa nykyisen ja osayleiskaavassa osoitetun vanhan asuinrakennuksen korvata uudella asuinrakennuksella seuraaviin ehtoihin:

- Uuden asuinrakennuksen (päärakennus) kerrosala saa olla enintään 300 k-m².
- Uusi asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen.
- Uusi asuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- Uuden asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m² talousrakennuksia, kuitenkin siten, että rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri.
- Uuden asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä korvattava asuinrakennus tulee purkaa, ellei rakennuksen säilyttämiselle ole erityisiä perusteita joko kulttuuriympäristön arvojen säilymisen tai käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena.
- Mikäli rakennuspaikalla sijaitsee kulttuuriympäristön kannalta arvokas kohde, tulee niiden arvojen säilyminen turvata.
- Hailuodontien läheisyydessä uudet rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat piha-alueita tieliikenteen melulta.

4.2. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen rakennuspaikalle

Alueellisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen perusteella Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueelle saa rakentaa uuden asuinrakennuksen osayleiskaavassa osoitetulle uudelle rakennuspaikalle seuraaviin ehtoihin:

- Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2000 m².
- Uuden asuinrakennuksen (päärakennus) kerrosala saa olla enintään 300 k-m².
- Uusi asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen.
- Uusi asuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

- Uuden asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m² talousrakennuksia. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri.
- Hailuodontien läheisyydessä uudet rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat piha-alueita tieliikenteen melulta.

5. Alueellisen suunnittelutarveratkaisun perustelut

Alueellisen suunnittelutarvikaisun yhteydessä tehtävän päätöksen tulee täyttää MRL 137 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset, joiden mukaan rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueellinen suunnittelutarveratkaisu täyttää edellä mainitut edellytykset seuraaviin perusteluihin:

- Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueen maankäyttö ja kylien asuinrakentaminen on tutkittu tuoreessa ja vuonna 2015 hyväksytyssä osayleiskaavassa. Osayleiskaavaratkaisu perustuu Oulun kaupungin yhdyskuntarakennetta koskeviin kehittämistavoitteisiin. Osayleiskaavassa kyläalueiden uuden asuinrakentamisen määrä on mitoitettu siten, ettei se synnytä tarvetta alueen asemakaavoitukselle.
- Laaditussa osayleiskaavassa on otettu huomioon Ervastinkylän ja Pajuniemen nykyinen vesi- ja viemäriverkosto sekä sen kehittämistarpeet, liikenneolosuhteiden (ajoneuvo- ja kevyt liikenne) ja liikenneturvallisuuden kehittämistarpeet sekä palveluiden saavutettavuus. Liikenteen kehittämistarpeet on osayleiskaavassa osoitettu erillisin ohjeellisin merkinnöin.
- Suunnittelualueella nykyiset rakennuspaikat ovat sijoittuneet pääosin teiden varsille ja peltojen reunoille muodostaen rakennusryhmiä. Uudet rakennuspaikat on pyritty mahdollisuuksien mukaisesti sijoittamaan kylärakennetta täydentäen nykyisten rakennusryhmien yhteyteen ja nykyisten tieyhteyksien varsille. Laaditussa osayleiskaavassa on otettu alueen maisema- ja ympäristöarvot ja virkistystarpeet sekä osoitettu maisema-, kulttuurihistorialliset- ja luontoarvot asiaankuuluvien merkinnöin.
- Alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu, koska osayleiskaavassa uusien rakennuspaikkojen osoittaminen on perustunut emätilakohtaisiin mitoitusperusteisiin ja emätilaselvitykseen.



Solistinkatu 2
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
www.ouka.fi

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia 