

Vaalan kunta
Kunnanhallitus

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle
Valitus, 20522/03.04.04.04.16/2021

Lausunto Kankarin osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätetyn valituksen johdosta

Kiinteistön 785-401-13-135 omistaja on jättänyt 22.4.2021 Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle valituksen koskien Vaalan kunnanvaltuuston 15.4.2021 tekemää päätöstä § 26, joka koskee Kankarin osayleiskaavan hyväksymistä. Valitus kohdistuu valittajan naapurikiinteistön 785-401-13-87 käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoitus on aiempaan kaavaan nähden muutettu loma-asuntoalueesta (RA) pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alla olevassa taulukossa on esitettyä osa-alueittain valituksen perustelut sekä kunnan vastine näihin vaatimuksiin.

Valituksen perustelu	Kunnan vastine
Vaalan kunnanvaltuusto kokouksessaan 15.4.2021 § 26 hyväksyi Kankarin rantaosayleiskaavan muutoksen. Kunnanhallitus hyväksyi saman kaavamuutoksen 23.3.2021. Tein kunnanhallitukselle oikaisuvaatimuksen asiasta ilman minkäänlaista kannanottoa. Vastustan edelleen rajanaapurina (785-401-13-135) kaavamuutosta ja vaadin päätöksen muuttamista koskien tonttia 785-401-13-87 seuraavin perustein:	Kunnanhallitus valmistelee kuntalain 39 §:n mukaisesti päätösesitykset valtuuston kokousta varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 37 §:n mukaisesti yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsittelyjen välisenä aikana ei ole varattu mahdollisuutta jättää asiasta oikaisuvaatimusta, valitusta, mielipidettä tai muistutusta. Menettely on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Valittaja on toimittanut oikaisuvaatimuksen Vaalan kuntaan 30.3.2021. Vaalan kunnanjohtaja on 31.3. tiedottanut asianosaiselle sähköpostitse, että oikaisuvaatimusta ei voida tässä vaiheessa käsitellä, ja että kaavamuutoksesta on mahdollisuus jättää valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyn jälkeen.
Yhdenvertaisuus Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttäisi kaikkien kyseisellä RA-kaava-alueelle olevien mökkitonttien muuttamisen AP-alueeksi eli vakituisen asuinpaikan tonteiksi.	Vaalan kunta on Kankarin osayleiskaavatyön yhteydessä tutkinut käyttötarkoituksen muutoksia myös muiden maanomistajien kiinteistöillä. Osayleiskaavan liiteaineistoksi on laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu, jonka pohjalta käyttötarkoituksen muutokset on arvioitu. Kyseessä oleva kiinteistö sijoittuu edullisuusvyöhyketarkastelussa alueelle, jolle voidaan sijoittaa loma-asumista ja vakituista asumista rinnakkain. Kunta on suhtautunut myönteisesti käyttötarkoituksen muutoksiin niillä

	alueilla, jotka edullisuusvyöhyketarkastelun mukaan soveltuvat ympärivuotiselle asumiselle. Kankarin osayleiskaavamuutoksen yhteydessä ei ole noussut esille seikkoja, joiden pohjalta muutosta ei voitaisi tehdä, vaan pikemminkin kaava-aineiston (edullisuusvyöhyketarkastelun) pohjalta muutos on mahdollinen. Edullisuusvyöhyketarkastelua käytetään yleiskaavamääräys 10:n mukaisesti jatkossa käyttötarkoituksen muutosta koskevissa asioissa poikkeamislupamenettelyn perusteluna. Näin ollen myös muiden alueen kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksia voidaan tutkia saman tarkastelun pohjalta, eikä kyseessä ole suunnitteleman rantarakentamisen muutos, koska se pohjautuu kaavatyössä tehtyyn tarkasteluun.
Kaavamääräykset Kyseisellä tontilla oleva rakennus sijaitsee alle 25 m vesirajasta, mikä ei täytä uusiakaan RA-kaavamääräyksiä. Vakituisen asunnon AP-alueella tulisi uusien kaavamääräysten mukaan sijaita vähintään 40 metrin päässä ylaveden mukaisesta rantaviivasta. Tällöin ristiriita kaavamääräysten kanssa kasvaa entisestään. Ja yhdenvertaisuus vaarantuu.	Rakennus on toteutettu rakennuslupan mukaiselle sijainnille yli 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kaavassa on mahdollista osoittaa kiinteistöille myös sellaisia merkintöjä ja määräyksiä, jotka eivät nykyisessä tilanteessa täyty, mutta jotka on esimerkiksi uudisrakentamista koskevassa rakennuslupaharkinnassa huomioitava.
Rantojensuojelu Jos pysyvää asutusta ohjataan aivan rannan tuntumaan, niin rantojen suojelu ja maisema-arvot kärsivät.	Kyseessä olevalla alueella rakentamista on melko tiiviisti. 15.4.2021 hyväksytyllä Kankarin osayleiskaavalla ei ole lisätty rakennuspaikkojen määrää alueella. Kaavatyön yhteydessä tehtyjen käyttötarkoituksen muutosten ei ole katsottu aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia rantojen suojeluun tai maisema-arvoihin.
Hallintotapa Vaaan kunta osoittaa huonoa hallintotapaa siinä, että Vaalan kunta tässä päätöksessään suosii kunnan johtoryhmän jäsentä ja Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:n toimitusjohtajaa muuttamalla hänen omistajan kesämökkkitontin vakituisen asunnon tontiksi.	Kyseisen kiinteistön omistaja on ilmaissut toiveen rakennuspaikan muuttamisesta vakitukselle asumiselle luonnosvaiheessa muiden maanomistajien tavoin. Mielipide on käsitelty edullisuusvyöhyketarkastelun kautta kuten muutkin vastaavat mielipiteet. Rakennuspaikka sijoittuu Kankarinlahden rannalle, ja lähistöllä/vieressä on jo vakituista asumista. Rakennuspaikan muuttamiselle on pohdittu (puoltavat) perusteet ja mahdollisuudet jo poikkeamislupan hakemisen yhteydessä, jolloin Vaalan kunnassa on katsottu, että rakennuspaikka soveltuu myös vakitukselle asumiselle. Tässä perusteena ei ole mielipiteen antajan henkilöllisyys tai asema kunnan organisaatiossa, vaan

	muutostarve on käsitelty samoin perustein kuten muutkin vastaavat pyynnöt.
--	--

Valituksen kohteena olevalle kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeamislupa vakituisen asunnon rakentamiseksi. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut poikkeamisluvan. Oikeuden päätöksessä on kiinnitetty erityisesti huomiota siihen, että poikkeusluvan myöntäminen saa aikaan hallitsematonta vakituisen asumisen kasvua ja vaikeuttaa kaavan toteutusta.

Kaavatyössä on tutkittu käyttötarkoituksen muutosmahdollisuuksia koko kaava-alueella. Kankarin osayleiskaavan muutoksessa, samoin kuin Jaalangan ja Manamansalon osayleiskaavan muutoksissa, kaava-alueille on laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu, jonka tulokset on esitelty kaavaselostuksessa sekä kaava-aineiston liitteenä. Edullisuusvyöhyketarkastelu on ollut apuna pohdittaessa käyttötarkoituksen muutostoiveita kaavatyön aikana. Yleiskaavamääräys 10:n mukaisesti tarkastelua voidaan käyttää perusteluna käyttötarkoituksen muutosta koskeissa poikkeamislupa-asioissa kaavan saatua lainvoiman.

Valituksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu edullisuusvyöhyketarkastelussa alueelle, jolle voi sijoittua loma-asumista ja vakituista asumista rinnakkain. Kankarin osalta tarkastelussa todetaan, että perinteisesti Oulujärven rannat ovat olleet kauttaaltaan vakituisen asumisen aluetta. Kuitenkin tietyt alueet soveltuvat vakituiselle asumiselle paremmin kuin toiset mm. tiestön, maisematekijöiden, luonnonympäristön, perinteisten elinkeinojen alueiden ja teknisen verkoston myötä. Edullisuusvyöhyketarkastelussa on todettu, että Kankarin kylä sekä tiestön varret Kankarinlahden ympärillä ja Jylhäniemessä ovat vakituiselle asumiselle otollisia. Nämä alueet sijaitsevat tieverkoston ja teknisen verkoston piirissä, ovat perinteisesti maatalouselinkeinon alueita, eivätkä luonto- ja maisematekijät rajoita alueen rakentamista. Sen sijaan loma-asutukselle soveltuviksi on katsottu Neulaniemi, Väätäjänniemi, Soutulahden rantavyöhyke ja Nahkasalmen alue. Edullisuusvyöhyketarkastelun pohjalta rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajanasutuksesta vakituiseksi ei johda suunnittelemattomaan pysyvän asutuksen lisäämiseen rantavyöhykkeellä. Tarkastelun taso on katsottu riittäväksi, sillä Vaala on muuttotappiokunta, jossa uutta vakituista asutusta ei tule vuosittain paljoakaan.

Vaalan kunta katsoo, että Kankarin osayleiskaava on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen puitteiden mukaisesti. Vaalan kunta toteaa, että valitus on kaikilta osiltaan aiheeton. Vaalan kunta pyytää, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkää kaikilta osiltaan valituksen.

Vaalan kunnanhallitus