

Poikkeamislupa, Kiloniemi 20:19

Elinvltk 19.09.2023 § 173
184/10.03.00/2023

Valmistelija

Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä määräalalla, jolle on Manamansalon rantaosayleiskaavassa merkitty rakennusoikeus loma-asunnolle. Poikkeamisella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä siten, että määräalalle rakennettaisiin vakituinen asuinrakennus. Kiinteistön alueella on vanha lomarakennus, joka on tarkoitus purkaa.

Rakennuspaikka

Kunta: Vaala
Kylä: Manamansalo
Tila: Kiloniemi RN:o 20:19 (785-403-20-19-M603),
määräala noin 1,3 ha

Kaava-alue:
Manamansalon rantaosayleiskaaan muutos, 2018

Rakentamistoimenpide:
Uuden asuinrakennuksen ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentaminen Lehminiemeen.

Rakentamisrajoitus:
Voimassaolevassa rantaosayleiskaavassa kiinteistöllä on yksi lomarakennuspaikka, jota ympäröi maa- ja metsätalousvaltainen alue. Kiinteistö sijaitsee Manamansalon harjijensuojelualueella. Suojelumerkintä kieltää kaikki sellaiset toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojelun tarkoituksen. Alueen luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää maanainesten ottamisella.

Manamansalon Kiloniemen alueella on pääasiassa loma-asutusta, mutta parin kilometrin säteellä poikkeamisluvan hakijan kiinteistöltä sijaitsee muutamia yksittäisiä vakituisia asuntoja ja myös maatalouden tilakeskukseksi kaavoitettuja tiloja sekä Kiloniemen satama. Hakijan kiinteistön vieressä osakaskunnan maalla on LV-merkinnällä kaavoitettu paikka, joka on tarkoitettu venesatamia, luonnonsatamia ja venevalkamia varten, ja alueelle on sallittu satamatoimintaa palvelevien rakennelmien rakentaminen.

Yksityisen omistamalla naapurikiinteistöllä on kaksi rakentamatonta rakennuspaikka. Naapurina on kuultu MRL 173.1 § ja MRA 86 § mukaisesti, eikä naapurilla ole huomauttamista asiassa.

Kiinteistö sijaitsee Manamansalon kulttuurimaisemassa, joka on Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa merkitty maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lisäksi kiinteistö sijoittuu maakuntakaavassakin merkitylle valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman mukaiselle alueelle. Maakuntakaavan merkintöjen osalta on Pohjois-

Pohjanmaan ELY-keskukselta saatu vahvistus, että ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa käsiteltävään käyttötarkoituksen muutokseen ja alueiden käytön rajoitteiden tulleen tutkituksi Manamansalon yleiskaavan vuonna 2018 hyväksytyssä muutoksessa.

Rakennuspaikalla on vesijohto, mutta ei viemäriä. Jätevesien käsittely vaatii kiinteistökohtaisen, hajajätevesiasetuksen mukaisen jätevesijärjestelmän. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikan etäisyys keskustan kouluun, päiväkotiin ja muihin palveluihin on noin 55 km. Lähin kauppa sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Manamansalon kyläkeskuksessa. Kiinteistölle kuljetaan noin kilometri Lehminiementien yksityistietä, joka haarautuu kunnan ympärivuotisesti ylläpitämältä Kiloniementieltä.

Kiinteistöllä on lomarakennuspaikka, jolla on oikeus rakentaa 200 k-m². Hakija on ilmoittanut suunnitellun asuinrakennuksen kerrosalaksi 135 k-m².

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksessa, joka on hyväksytty vuonna 2018, on suoritettu edullisuusvyöhyketarkastelu tukemaan mahdollisia poikkeamislupahakemuksia, joilla loma-asutukseen haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen. Sen perusteella voidaan arvioida alueittain, mitkä alueet soveltuvat käyttötarkoituksen muutoksille, jotta alueen rakenne, ominais- ja erityispiirteet sekä vetovoima voidaan taata jatkossakin. Vakituinen asuminen ja loma-asutus ovat luonteeltaan erilaisia, ja niiden sekoittuessa voi asukkaiden välille syntyä ristiriitoja. Vakituinen asuminen vaikuttaa kunnan kannalta palvelujen tarjoamisvelvoitteeseen, asukkaan kannalta eroa on esimerkiksi rakennusten osalta erilaiset vaatimukset. Edullisuusvyöhyketarkastelu on ohjaava, päätöksentekoa tukeva väline, josta kunta voi päätöksellään poiketa.

Manamansalon saari on perinteisesti ollut vakituisen asumisen aluetta, mutta tietyt alueet ovat vakitukselle asumiselle sopivampia kuin toiset. Edullisuusvyöhyketarkastelussa tätä aluejakoa on pohdittu ottamalla huomioon mm. tiestö, maisematekijät, luonnonympäristö, elinkeinojen alueet ja tekninen verkosto. Tarkastelu pyrkii edistämään maanomistajien tasapuolista kohtelua ja rakentamisen mahdollisuuksien ennakoitavuutta alueittain. Alueelle, jolle poikkeamislupaa haetaan, sijoittuu edullisuusvyöhyketarkastelussa vain loma-asutusta, ja tarkastelu puoltaa sen säilyttämistä sellaisenaan mm. saavutettavuuden ja ympäristöarvojen vuoksi.

Kaavoittaja:

Uuden rakennuksen rakentaminen on toteutettava ajantasaisen rakentamislainsäädännön mukaisesti, samoin hajavesijärjestelmä on mahdollista toteuttaa ajamukaisesti. Kiinteistölle kulkee myös kulkukelpoinen tie.

Kiinteistön lähistöllä on yksittäisiä vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia, mutta lähimmät naapurit ovat lomarakennuksia. Alueella voimassa olevassa kaavassa on suoritettu edullisuusvyöhyketarkastelu, jonka tarkoituksena on toimia käyttötarkoituksen muutosta tavoittelevien poikkeamislupien ohjaajana, edesauttaa maankäytön suunnitelmallisuutta ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Edullisuusvyöhyketarkastelussa alueelle, jolla hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee, osoitetaan vain loma-asutusta, ja tarkastelu puoltaa sen säilyttämistä sellaisenaan.

Näin ollen poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutoksen ei ole perusteltua.

Oulujärven ympäristössä toteutettujen kaavapäivitysten edullisuusvyöhyketarkastelujen osalta on havaittu erinäisiä haasteita alueiden sijoittumisen suhteen. Elinvoimalautakunnan on syytä pohtia, ovatko edullisuusvyöhyketarkastelun mukaiset aluejaot tarkoituksenmukaisia, ja tarvittaessa etsiä ajanmukaisia tarkennuksia linjauksiin, jotta maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti ja maankäytön kehittymistä voidaan tältä osin ennakoida.

Mikäli poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokseen myönnetään, tulee rakennuslupa asuinrakennuksen rakentamiseen hakea kahden vuoden kuluessa siitä, kun poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Vanhan rakennuksen purkaminen tulee käsitellä rakennusluvan yhteydessä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Lupaa kaavamääräyksestä poikkeamiseen ei myönnetä edullisuusvyöhyketarkastelun osoittaman aluejaon perusteella.

Elinvoimalautakunta aloittaa edullisuusvyöhyketarkastelun ajantasaistamiseen ja selkeyttämiseen tähtäävän suunnittelun Oulujärven ympäristössä, koskien sekä jo päivitettyjä rantaosayleiskaavoja, että etenemässä olevaa länsirannan kaavoitusta.

Minna Kärkkäinen liittyi kokoukseen klo 17.12 pykälän käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Päätös

Keskustelun kuluessa Timo Tervonen teki vastaesityksen, jossa: Esitän, että elinvoimalautakunta hyväksyy poikkeamisluvan vakituisen asuinrakennuksen rakentamiselle. perustelut 1. Alueella on jo vakituista asumista 2. Vakituisten asukkaiden saaminen syrjäseuduille on erittäin tervetullutta 3. Ranta / muukaan ympäristö ei muutu rakennuksen statuksen muuttamisen johdosta.

Vastaesitystä kannatettiin yksimielisesti.

Vastaesitys tuli päätökseksi ja lisäksi elinvoimalautakunta päätti aloittaa edullisuusvyöhyketarkastelun ajantasaistamiseen ja selkeyttämiseen tähtäävän suunnittelun Oulujärven ympäristössä, koskien sekä jo päivitettyjä rantaosayleiskaavoja, että etenemässä olevaa länsirannan kaavoitusta.

Hyväksyttiin.