

Poikkeamislupa, Ketunkolo RN:0 6:75

Elinvltk 20.02.2024 § 27
24/10.03.00/2024

Valmistelija

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

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä tilalla, jolle on Manamansalon rantaosayleiskaavassa merkitty rakennusoikeus loma-asunnolle. Hakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä siten, että määräalalle rakennettaisiin vakituinen asuinrakennus.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala
Kylä: Manamansalo
Tila: Ketunkolo RN:o 6:75 (785-403-6-75),
tila 8 965 m²

Kaava-alue:

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos 2018

Rakentamistoimenpide:

Uuden asuinrakennuksen ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen.

Rakentamisrajoitus:

Voimassa olevassassa rantaosayleiskaavassa kiinteistöllä on yksi lomarakennuspaikka, jolle ei ole oikeutta rakentaa vakituista asuinrakennusta. Kiinteistö sijaitsee Manamansalon kulttuurimaisemassa, joka on Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa merkitty maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yht.	200 k-m ²
Käytetty	42 k-m ²
Jäljellä	158 k-m ²

Kyseessä on poikkeaminen MRL 171 – 172 §:n määräyksistä. Poikkeamista haetaan, koska rakennuspaikalle on Manamansalon rantaosayleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka, jolle on suunnitelmissa rakentaa talo vakituiseen asumiseen sekä siihen liittyvä talousrakennus. Suunniteltujen rakennusten kerrosala ylittää kaavamääräyksen kerrosalan.

Kiinteistön alueella on vanha kunnostettu saunatupa, joka on tarkoitus jättää paikoilleen. Kiinteistölle suunnitellaan rakennettavaksi noin 100 k-m² suuruinen asuinrakennus sekä noin 90 k-m² suuruinen talousrakennus. Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyisi näin 32 k-m². Rakennukset on suunniteltu rakennettavaksi kaavamääräysten mukaiselle etäisyydelle rannasta.

Kiinteistölle tulee vesijohto, mutta ei viemäriä. Kiinteistön mustat vedet on tarkoitus johtaa umpisäiliöön ja harmaille vesille rakentaa maapuhdistamo. Kiinteistölle kulkee käyttökelpoinen Lehtolahdentie, jota pitkin matkaa Petäjälahdentielle on noin 300 metriä.

Rakennuspaikan etäisyys keskustan kouluun, päiväkotiin ja muihin palveluihin on noin 43 km. Lähin kauppa sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Manamansalon kyläkeskuksessa.

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, elinkeinon 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 säilymistä sellaisena mm. saavutettavuuden vuoksi.

Kaavoittaja:

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

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä on vain loma-asutusta, mutta Manamansaloa kohti kuljettaessa vakituista asutusta on noin 1,8 kilometrin etäisyydellä. 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 kiinteistö sijaitsee, osoitetaan vain loma-asutusta, ja tarkastelu puoltaa sen säilyttämistä sellaisenaan. Näin ollen poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokseen ei ole perusteltua.

Oulujärven ympäristössä toteutettujen kaavapäivitysten edullisuusvyöhyketarkastelujen osalta on havaittu erinäisiä haasteita alueiden sijoittumisen suhteen. Elinvoimalautakunta on päättänyt aloittaa edullisuusvyöhyketarkastelun selkeyttämiseen tähtäävän suunnitelun Oulujärven ympäristössä. Elinvoimalautakunta harkitsee poikkeamishakemuksia hakemuskohtaisesti.

Mikäli poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokseen myönnetään, tulee rakennuslupa asuinrakennuksen rakentamiseen hakea kahden vuoden kuluessa siitä, kun poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Lupaa kaavamääräyksestä poikkeamiseen ei myönnetä edullisuusvyöhyketarkastelun osoittaman aluejaon perusteella.

Rakennuspaikalla on lomarakennusoikeus, jonka osalta elinvoimalautakunta päättää sallia rakennusoikeuden ylittämisen hakemuksen mukaisesti.

Päätös Keskustelun kuluessa Timo Tervonen teki vastaesityksen, jossa:
Esitän, että elinvoimalautakunta hyväksyy poikkeamisluvan vakituisen asuinrakennuksen rakentamiselle. perustelu 1. Alueella on jo vakituista asumista 2. Vakituisen asukkaden saaminen syrjäseudulle on erittäin tervetullutta 3. Ranta / muukaan ympäristö ei muutu rakennuksen statuksen muuttamisen johdosta 4. elinvoimalautakunta sallii rakennusoikeuden ylittämisen hakemuksen mukaisesti.

Vastaesitystä kannatettiin yksimielisesti ja vastaesitys tuli päätökseksi.

Hyväksyttiin.