

Valmistelija

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

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksesta omistamansa kiinteistön 785-403-9-196 osalta. Kaavamuutoksella on tavoitteena sijoittaa kiinteistön rakennusoikeus tarkoitukseen paremmin sopivasti ja tarkastella loma-asuntoalueen rajauksen sijaintia. Muutos on vähäinen, mutta toteutuakseen vaatii kaavamuutoksen.

Kiinteistö, jonka alueelle kaavamuutosta tavoitellaan, sijaitsee Manamansalon Narvanniemessä. Kiinteistön koko on noin neljä hehtaaria ja sille on rantaosayleiskaavassa annettu kaksi rakennusoikeutta. Rakennusoikeudet sijaitsevat RA-alueella, jonka neljästä vierekkäisestä rakennusoikeudesta eteläisin ja pohjoisin kuuluvat ao. kiinteistön alueelle. RA-alue rajoittu länsirajalta Oulujärveen, muilta rajoilta alkaa maa- ja metsätalousalue. Pohjoissuunnassa M-alue jatkuu aina Narvanniemen kärkeen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennusoikeuksista eteläisin pohjoisimman rakennusoikeuden itäpuolelle ja sijoittaa sen RA-aluetta siten, että se ulottuu Apajakaarron lähtisimmän lahdelman rantaan. Näin ollen RA-alueen koko ei muutu, mutta siirtyy noin sata metriä pohjoisempaan suuntaan.

Maanomistaja perustelee kaavamuutosta ja rakennuspaikan siirtoa seuraavasti:

- Rakennusoikeus sijaitsee kapean poukaman pohjukassa, josta maisemat eivät avaudu ja matalan veden aikaan on vaikeuksia päästä vesille.
- Vesillesiirtyminen tapahtuu lähellä olevan naapurin rantaa myöten häiritsevästi.
- Kunnallistekniikka, sähköt ja tie on jo rakennettu siten, että kulku uudelle rakennuspaikalle mahdollistuu samaa reittiä, kuin alueen muille rakennuspaikoille. Mikäli rakentaminen toteutettaisiin voimassaolevan kaavan mukaisesti, tulisi rakennuspaikalle rakentaa erillinen väylä.
- Muodostuville kahdelle tontille muodostuu riittävä pinta-ala, reilu rantaviiva ja luontainen sijainti niemen molemmilla puolilla.
- Niemen kärki jää edelleen luonnontilaiseksi suoja-alueeksi, eikä maisema Oulujärven suuntaan muutu.

Kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön rajaama naapuri on myötämielinen muutokselle.

Kaavan ja siihen liittyvien asiakirjojen laadinnasta sekä muista aiheutuvista kuluista vastaa maanomistaja. Vaalan kunta vastaa omista hallinnollisista toimistaan käsittelyvaiheisiin liittyvissä lakisääteisissä tehtävissä.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos käynnistetään kiinteistön 785-403-9-196 alueella. Kaavamuutoksella kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus ja rakentamisen aluevaraus sijoitetaan tarkoituksenmukaisesti.

Kaavamuutoksesta aiheutuvista kuluista vastaa kiinteistönomistaja, jonka aloitteesta kaavamuutos aloitetaan.

Päätös Hyväksyttiin

Marianne Ojala poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen , ennen päätöksen tekoa klo 15.10.

Khall 03.05.2023 § 116

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos käynnistetään kiinteistön 785-403-9-196 alueella. Kaavamuutoksella kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus ja rakentamisen aluevaraus sijoitetaan tarkoituksenmukaisesti.

Hallintojohtajan
muutettu päätösesitys Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos käynnistetään kiinteistön 785-403-9-196 alueella. Kaavamuutoksella kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus ja rakentamisen aluevaraus sijoitetaan tarkoituksenmukaisesti.

Elinvoimalautakunnan päätöksen jälkeen kaavamuutoksen etenemisen yksityiskohdista on keskusteltu osallisten kesken ja arvioitu keinoja, joilla kaavaa laadittaessa varmistetaan, että rakennusoikeuden siirtyminen ei odottamattomasti muuta alueen muiden rakennuspaikkojen olosuhteita. Kaavamuutoksen yksityiskohdat tarkentuvat muutoksen edetessä.

Päätös Hyväksyttiin

Pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 15.42-15.57

Kvalt 01.06.2023 § 51

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto käynnistää Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistön 785-403-9-196 alueella. Kaavamuutoksella kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus ja rakentamisen aluevaraus sijoitetaan tarkoituksenmukaisesti.

Elinvoimalautakunnan päätöksen jälkeen kaavamuutoksen etenemisen yksityiskohdista on keskusteltu osallisten kesken ja arvioitu keinoja, joilla kaavaa laadittaessa varmistetaan, että rakennusoikeuden siirtyminen ei odottamattomasti muuta alueen muiden rakennuspaikkojen olosuhteita. Kaavamuutoksen yksityiskohdat tarkentuvat muutoksen edetessä.

Päätös Hyväksyttiin

Elinvltk 08.11.2023 § 214

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

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutokselle Narvanniemessä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Suunnitelmassa on esitetty kaavan tavoitteeksi suunnitella kyseisen alueen maankäyttö siten, että maanomistaja voi käyttää, suunnitella ja hyödyntää omistamiaan alueita tarkoituksenmukaisesti lomarakentamiseen. Kaavamuutoksessa on kyse rantaosayleiskaavassa osoitettujen neljän lomarakennuspaikan muutos siten, että kolme paikkaa pysyy ennallaan, mutta yksi siirtyy aluevarauksen eteläreunasta sen pohjoispuolelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan alueen maankäyttöön vaikuttavista kaavoista ja suunnitelmista, täsmennetään hankkeen osalliset sekä kerrotaan kaavamuutoksen etenemisestä, siitä tiedottamisesta ja mahdollisuuksista osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen.

Vaalan kunnan rakennustarkastaja ja kaavoittaja ovat tutustuneet rakennuspaikkaan ja alueeseen 13.10.2023 maanomistajan johdolla.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Samanaikaisesti nähtäville asetetaan hankkeen vireilletulokuulutus.

Marianne Ojala poistui kokouksesta ennen päätöksen tekoa klo.15.15

Päätös Hyväksyttiin

Khall 21.11.2023 § 292

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys Kunnanhallitus hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Samanaikaisesti nähtäville asetetaan hankkeen vireilletulokuulutus.

Päätös Hyväksyttiin.
Nähtävilläoloaika on 23.11.2023-22.12.2023

Elinvltk 20.03.2024 § 38

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

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutokselle Narvanniemessä laadittava kaavaluonnos on valmistunut. Kaavaluonnoksessa RA-alueen eteläisin rakennuspaikka on esitetty siirrettäväksi lähemmäs niemen kärkeä, niemen itäpuolisen rannan puolelle. Aikaisemmin pohjoisimpana olleen rakennuspaikan sijaintia on siirretty kauemmas rakennetun rakennuspaikan rajasta.

RA-aluetta on muutettu voimassaolevaan verrattuna. Niemen kärkiosa on edelleen jätetty RA-alueen ulkopuolelle, eikä sinne osoiteta rakentamista. Näin niemen kärki näyttää järvenselän suuntaan edelleen metsäiseltä, eikä rakennettu alue hallitse maisemaa järven suuntaan. Idässä läheisimmät rakennuspaikat on osoitettu riittävän etäälle niin, että niemen kärjessä toteutettavaksi esitetty muutos ei niihin vaikuta.

Niemellä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas moreenimuodostuma. Niemi on suhteellisen kapea, eikä rakennuspaikkojen siirtäminen kaavaluonnoksen mukaisesti muuta merkittävästi tilanneta voimassaolevasta kaavasta. Maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas Manamansalon kulttuurimaisema ulottuu myös Narvanniemen alueelle. Rakennuspaikkojen siirrolla ei ole vaikutusta myöskään kulttuurimaisemaan.

Kaavaluonnoksessa esitetyt kaavamääräykset vastaavat voimassaolevan kaavan määräyksiä. Tie alueelle on rakennettu sen jälkeen, kun voimassaoleva kaava on valmistunut ja kaavaluonnokseen on tarkennettu tien sijainti. Myös kiinteistörajat ovat muuttuneet kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen, mikä on tarvittavilta osin päivitetty kaavaluonnokseen.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksesta Narvanniemessä laaditun kaavaluonnoksen ja asettaa aineiston julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Hyväksyttiin

Marianne Ojala poistui kokouksesta klo 15.16 päätöksen teon jälkeen.

Khall 27.03.2024 § 79

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys Kunnanhallitus hyväksyy Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksesta Narvanniemessä laaditun kaavaluonnoksen ja asettaa aineiston julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Hyväksyttiin. Aineisto pidetään nähtävillä 4.4.-3.5.2023 välisenä aikana.

Marianne Ojala poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 15.20

Elinvltk 28.05.2024 § 92
106/10.02.02/2023

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

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksen, joka koskee Narvanniemen aluetta, valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 4.4. – 3.5.2024. Kaavaluonnosta koskien saatiin seitsemän lausuntoa, mutta ei yhtäkään mielipidettä. Lausunnon antoivat Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan

ELY-keskukset, Vaalan Vesi ja Lämpö Oy, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologian ja rakennetun kulttuuriympäristön osastot erikseen, näistä kenelläkään ei ollut huomautettavaa aineistoon. Myös Oulunkaaren ympäristöpalvelut antoi lausunnon ja esitti tarkennusta kaavaselostuksen sanamuotoon.

Lausuntojen osalta tiedot on tarkennettu kaavaselostukseen sekä erilliseen vastineraporttiin. Kaavaluonnokseen ei tehty luonnosvaiheen nähtävilläolosta saatujen lausuntojen perusteella muita muutoksia kuin ympäristötarkastajan ja ympäristölautakunnan roolia selventävä tekstin muutos. Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä, lähimmille naapureille tiedotetaan erikseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää, että kunnanhallitus

1. hyväksyy kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet sekä ehdotusvaiheen kaava-aineiston, joka on päivätty 20.5.2024, ja

2. asettaa kyseisen osayleiskaavan muutosehdotuksen liitteineen MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 20 §:n mukaiset lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin

Marianne Ojala poistui kokouksesta päätöksenteon jälkeen klo 15.16.