

Valmistelija

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

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta kiinteistöllä, jolle on Hiisiniemen rantakaavassa merkitty rakennusoikeus lomarakennuksien korttelialueella. Poikkeamisella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä siten, että kiinteistöllä sallittaisiin vakituinen asuminen. Hakija on ilmoittanut muuttavansa pysyvästi asumaan kiinteistöllä, mikäli poikkeamislupa ja myöhemmin rakennuslupa käyttötarkoituksen muuttamiseen myönnetään.

Rakennuspaikka

Kunta: Vaala

Kylä: Manamansalo

Tila: Runtukka RN:o 19:61 (785-403-19-61)

Pinta-ala: 2 955 m²

Kaava-alue:

Hiisiniemen rantakaava, 1994

Rakennusoikeus: 120 k-m²

(Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos, 2018)

Toimenpide:

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asuttavaksi.

Rakentamisrajoitus ja rakennuspaikka:

Voimassaolevassa Hiisiniemen rantakaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennusten korttelialueella (RA) sijaitseva rakennuspaikka, joka länsireunasta rajautuu Oulujärveen, pohjoispuolelta naapurin lomarakennuspaikkaan ja itä-etelä – suunnassa maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Kiinteistölle on rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus ja talousrakennus, joista saunaa ja päärakennusta on myöhemmin laajennettu. Rantakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Hiisiniemen rantakaavassa on määräys, jonka mukaan kaavan *rakennuspaikoille lukuunottamatta AM-korttelialuetta ei saa muodostaa pysyvää asutusta*. Poikkeamislupaa haetaan tästä määräyksestä poikkeamiseen.

Kiinteistö sijaitsee Manamansalon alueella, jonne on vuonna 2018 valmistunut Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos. Kaavamuutoksen yhteydessä on toteutettu edullisuusvyöhyketarkastelu, jonka avulla voidaan pohtia käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä poikkeamislupia. Hiisiniemen alueelle edullisuusvyöhyketarkastelu osoittaa *loma-asumista ja mahdollisesti myös vakituista asumista*, perusteena on mainittu sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella. Hiisiniemi sijaitsee Alassalmen lossin läheisyydessä, ja kattaa Manamansalon läntisimmän aluen.

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole muutettu voimassa olevia rantakaavoja, vaan rantakaavat on jätetty voimaan.

Edullisuusvyöhyketarkastelu on kuitenkin toteutettu koko Manamansalon aluetta tarkastellen, ja tarkastelun periaate voidaan näin ulottaa myös rantakaavojen alueelle.

Poikkeamisluvan kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Hiisiniemen kärjessä. Alassalmen lossille vievältä Manamansalontieltä kiinteistölle kuljetaan noin 1,7 km yksityisteitä. Kyseisten teiden varsilla on yksi maatalouden talouskeskus, jolle kuljetaan noin 150 metriä samaista yksityisteitä Manamansalontieltä lähtien. Koska tien varressa ei ole muita vakituisesti asuttuja kiinteistöjä, aiheutuisi kunnalle muutoksesta ylimääräisiä tienhoidollisia kustannuksia kunnan nykyisellä avustusmallilla.

Naapurikiinteistöjen omistajille on annettu mahdollisuus ottaa kantaa asiaan. Poikkeamislupahakemuksen vireilletulosta on myös ilmoitettu julkisella kuulutuksella kunnan kotisivuilla.

Kahdesta naapurikiinteistöstä toisen omistajat vastustavat poikkeamisluvan myöntämistä. Naapuri, joka ei vastusta poikkeamisen myöntämistä, omistaa kiinteistön, jota rasittaa tieoikeus Runtukan tilalle. Kyseisellä naapurilla ei ole rakennusoikeutta Runtukan tilan läheisyydessä.

Poikkeamisen myöntämistä vastustavalla naapurilla on lomarakennusoikeus Runtukan kiinteistön vieressä. Kyseinen naapuri katsoo, että koska voimassaolevassa rantakaavassa alue on loma-asumiseen osoitettu, sitä ei voi hyväksyä käytettäväksi muuhun käyttötarkoitukseen ja poikkeamisluvan myöntämisellä vaarannettaisiin huomattavasti maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kannanotossaan naapuri myös kritisoi mm. naapurin rakennusten sijoittelua, tontin raivaamista ja kulkutien rakentamista, jotka eivät suoranaisesti liity poikkeamishakemukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § antaa kunnalle toimivallan poikkeamisen myöntämiseen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Runtukan kiinteistö on jo rakennettu rakennuspaikka, eikä poikkeamisella haeta lisärakentamisoikeutta tai uusia rakennuspaikkoja. Kiinteistö sijaitsee rantakaavan lomarakennusten korttelialueella, mutta Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksessa vuonna 2018 suoritettun edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella Hiisiniemen alue on merkitty loma-asumisen alueeksi, mutta sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella antaa mahdollisuuden myös vakituisen asumisen sallimiseen. Vaikka rantaosayleiskaavan päivityksessä alueella jo olevat rantakaavat on jätetty voimaan, voidaan edullisuusvyöhyketarkastelua soveltaa myös rantakaavojen alueella, koska tarkastelu on suoritettu kokonaisuutena koko Manamansalon alueella.

Runtukan kiinteistön alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluarvoja eikä hanke vaikuta rakennetun ympäristön suojeluun. Poikkeaminen ei

myöskään aiheuta merkittävää rakentamista tai muita haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä poikkeamisella ei myönnetä lisärakennusoikeutta tai uusia rakennuspaikkoja.

Vaalan kunnassa Oulujärven rannat ovat kauttaaltaan olleet vakituisesti asuttuja, mutta on alueita, joilla vakituista asutusta ei ole aikaisemmin ollut. Poikkeamislupia myöntämällä ei tule edesauttaa hallitsematonta vakituisen asumisen rakentamista, ja vakituisen rakentamisen tulisi tukeutua olemassa olevaan vakituisen rakentamiseen. Poikkeamisen myöntämisellä ei myöskään saa aiheuttaa kunnalle tai asukkaalle lisäkustannuksia yhdyskuntarakenteen hajautumisesta johtuen.

Kaavoittaja:

Poikkeamisluvan myöntäminen Runtukan kiinteistölle täyttää MRL § 171 vaatimukset. Poikkeamislupa lomarakentannuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asumiseen soveltuvaksi edellyttää sitä, että kiinteistölle muutetaan tosiasiallisesti asumaan. Oikeus poikkeamisluvan hakemiseen vastaavassa tilanteessa on kaikilla maanomistajilla. Lupaharkinnassa tutkitaan kiinteistön maankäytöllistä soveltuvuutta vakituisen asumiseen, myöhemmin rakennuslupavaiheessa harkitaan rakennusten soveltuvuutta vakituisen asumiseen.

Runtukan kiinteistö sijaitsee etäällä vakituisesta asutuksesta, ja sinne kuljettavien teiden varrella ei ole muuta vakituista asutusta. Poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi teiden kunnossapidon osalta kunnalle ylimääräisiä kustannuksia nykyisellä avustusmallilla ja johtaisi vakituisen asumiseen loma-asuntojen alueella, mikä haittaa yhdyskuntarakenteen yhtenäisyyttä. Rantaosayleiskaavan päivityksessä suoritettua edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella alueen todetaan hyvien kulkuyhteyksien vuoksi sopivan myös vakituisen asumiseen, mutta kyseinen kiinteistö ei kuitenkaan sijaitse Manamansalontien välittömässä läheisyydessä, mikä puoltaisi poikkeamisluvan myöntämistä. Edellä mainituin perustein poikkeamislupaa ei tule myöntää.

Mikäli elinvoimalautakunta myöntää luvan poiketa pysyvän asumisen kieltävästä kaavamääräyksestä, tulee hakijan vielä hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen. Myönnetty poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta lainvoimauspäivästä alkaen, jonka aikana rakennuslupaa on haettava.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Lupaa kaavamääräyksestä poikkeamiseen ei myönnetä. Kiinteistön sijainti aiheuttaisi kunnalle mm. tienhoidollisia lisäkustannuksia kunnan nykyisellä avustusmallilla.

Marko Hiltunen poistui kokouksesta klo 15.13 kesken asian käsittelyn aikana eikä osallistunut päätöksen tekoon.

Päätös

Keskustelun kuluessa Timo Tervonen teki vastaesityksen jossa:

Esitän, että poikkeamislupa myönnetään. Perustelu: vakituiset asukkaat ovat erittäin tervetuleita Manamansalolle, vakituinen asuminen ei vaikuta sen enempää, kuin vapaa-ajan asuminen, päin vastoin, vakituiset asukkaat käyttävät enemmän paikkakunnalla palveluja. Lisäksi tienhoito kustannukset

eivät merkittävästi nouse tämän päätöksen myötä.

Vastaesitystä kannatettiin yksimielisesti ja vastaesitys tuli päätökseksi.

Hyväksyttiin.

Marianne Ojala poistui kokouksesta klo 18.39 päätöksen teon jälkeen.