

Poikkeamislupa, Rantaperä RN:o 3:128

Elinvltk 01.10.2024 § 147
139/10.03.00/2024

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 tontile rakennettavassa vapaa-ajan asuinrakennuksessa sallittaisiin vakituinen asuminen.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala

Kylä: Manamansalo

Tila: Rantaperä RN:o 3:128 (785-403-3-128),
tila 3 230 m²

Kaava-alue:

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos 2018

Rakentamistoimenpide:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

Voimassa olevassa Manamansalon rantaosayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka, jolle ei ole oikeutta rakentaa vakituista asuinrakennusta.

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yht. 200 k-m²

Käytetty 99 k-m²

Puretaan 70 k-m²

Rakennetaan 96 k-m²

Jäljellä 75 k-m²

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistön omistaja haluaa muuttaa asumaan vakituisesti loma-asuntoonsa. Kiinteistöllä on tällä hetkellä saunarakennus ja vapaa-ajanrakennus sekä varasto. Vapaa-ajanrakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusi, vakituisen asunnon laatuvaatimukset täyttävä rakennus.

Rakennuspaikalle kulkee yksityistie, joka on tienhoitokunnan hoitama. Kiinteistöllä on rasiustodistuksen mukainen tieoikeus. Kiinteistölle tulee vesijohtovesi, jätevesistä harmaat vedet käsitellään erikseen ja mustat ohjataan umpisäiliöön.

Rakennuspaikalta noin 350 metrin etäisyydellä on vakituinen asuinrakennus. Viereisillä kiinteistöillä on vain vapaa-ajan asuntoja.

Rakennuspaikan etäisyys keskustan kouluu, päiväkotiin ja muihin palveluihin on noin 54 km. Lähin kauppa sijaitsee noin kuuden 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 alueita, 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 rakenteiden osalta erilaiset vaatimukset. Edullisuusvyöhyketarkastelu on ohjaava, päätöksentekoa tukeva väline, josta kunta voi päätöksellään poiketa.

Manamansalon saari on perinteisesti ollut vakituiseen asumiseen aluetta, mutta tietyt alueet ovat vakituiseen asumiseen 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.

Soiluanniemen alue, jolle poikkeamislupaa haetaan, on edullisuusvyöhyketarkastelussa todettu matkailupalvelujen ja loma-asumisen alueeksi, ja tarkastelu puoltaa sen säilymistä sellaisena mm. saavutettavuuden vuoksi.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltu rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muuttamiseksi myönnettävä poikkeamislupa vaikuttaisi kaavoitukseen ja alueiden käytön järjestämiseen vain yksittäisen kiinteistön osalta.

Hakija on kuullut viereisten tonttien omistajia, joilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

Kaavoittaja:

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

Rantaperän kiinteistön lähistöllä on vakituinen asuinrakennus, jonne kuljetaan samaa reittiä kuin Rantaperän kiinteistölle. Poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi teiden kunnossapidon osalta kunnalle ylimääräisiä kustannuksia nykyisellä avustusmallilla ja johtaisi vakituiseen asumiseen loma-asuntojen alueella, mikä haittaa yhdyskuntarakenteen yhteneväisyyttä. Rantaosayleiskaavan päivityksessä suoritettun edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella alueen todettu loma-asumisen ja matkailupalvelujen alueeksi, joten poikkeamislupaa ei tulisi tällä perusteella myöntää.

Mikäli poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokseen myönnetään, tulee hakijan vielä hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen. Myönnetty poikkeamislupa on voimassa lainvoimaisuuspäivästä alkaen kaksi vuotta, jonka aikana rakennuslupaa on haettava.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kaikkonen Matti Vaalan kunta
Päätösesitys	Poikkeamislupaa kaavamääräyksistä poikkeamiseen ei myönnetä Manamansalon rantaosayleiskaavan edullisuusvyöhyketarkastelun aluejaon perusteella.
Päätös	Keskustelun kuluessa Timo Tervonen teki vastaesityksen, jossa poikkeamislupa myönnetään: Perustelu: vakituiset asukkaat ovat erittäin tervetulleita Manamansalolle. Olemme pyrkineet länsirannan rantaosayleiskaavaa tehdessämme vähentämään pelkän loma-asutusalueiden määrää ja lisäämään sellaisia alueita, joissa olisi sekä loma että vakituista asumista. Manamansalolla olemme myös myöntäneet poikkeuslupia, joten pelkästään yhdenvertaisen käsittelyn vuoksi, meidän tulee myöntää poikkeamislupa. Lisäksi tontin läheisyydessä on vakituista asumista. Timo Tervosen vastaesitys sai yksimielisen kannatuksen, joten Tervosen vastaesitys tuli päätökseksi. Osmo Mustonen ja Anne Mustonen poistuivat intressijääveinä kokouksesta klo 15.07-15.32 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Tapio Leinonen toimi pykälän ajan puheenjohtajana ja Ari Niskanen pöytäkirjanpitäjänä.