

Valmistelija

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

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa rakentaa vakituiseen asumiseen tarkoitettu omakotitalo Oulujokivarren rantaosayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolle ei kaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala

Kylä: Niska

Tila: Vaala-Anttila RN:0 42:17 (785-404-42-17),
määräala 2,1 ha

Kaava-alue:

Oulujokivarren rantaosayleiskaava (2007)

Rakentamistoimenpide:

Omakotitalon rakentaminen noin 2,1 hehtaarin määräalalle.

Rakentamisrajoitus:

Voimassa olevassa Oulujärven rantaosayleiskaavassa kyseisen kiinteistön alueella on kaavamerkintä MU, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle kohdistuu ulkoilukäyttöä ja / tai ympäristöarvoja. *Alue on tarkoitettu metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa vain em. tarkoituksia palvelevia rakennelmia / rakennuksia.*

Kiinteistön eteläosaan, Oulujokivarressa olevan töyrään päällä kiinteistölle on rantaosayleiskaavassa merkitty kaksi lomarakennuspaikkaa (RA) ja naapurin kiinteistölle kolmas. Näiden kolmen rakennuspaikan käyttäminen on estynyt, koska rakennuspaikkojen yli on rakennettu kantaverkon voimajohto viime vuosien aikana. Kyseiset lomarakennuspaikat sijaitsevat noin 100-200 metrin päässä määräalasta, johon poikkeamislupa kohdistuu.

Määräala sijaitsee rantavyöhykkeellä, mutta on ns. takatila kuivan maan puolella, töyrään yläosassa. Lyhin etäisyys rantaan on noin 170 metriä. Määräalan rannan puolelle on rantaosayleiskaavassa osoitettu kolme erillispientalon rakennuspaikkaa (AO). Näistä kaksi on rakennettu ja kolmas, lähinnä voimajohtoa oleva on rakentamatta. Voimajohtokäytävä sijoittuu niin lähelle kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa, että sitä ei mahdollisesti pysty rakentamaan.

Poikkeamishaemuksen perustelut:

Poikkeamislupaa haetaan, koska hakijalla on aikomus rakentaa perheelleen vakituiseen asumiseen soveltuva omakotitalo kyseiselle paikalle. Hakija on perustellut poikkeamisluvan myöntämistä seikkaperaisesti viiden teeman kautta;

1. Rakennettu voimajohtolinja on estänyt rakentamisen rantatöyräälle osoitetuille lomarakennuspaikoille. Kyseiset rakennuspaikat on pysyvästi menetetty voimalinjan sijainnin vuoksi. Voimalinja kulkee rantatöyräällä niin, että rakennuspaikkoja ei voisi kaavamuutoksellakaan siirtää samojen kiinteistöjen alueella rantaan tai rantamaisemaan. Koska rakennuspaikat ovat pysyvästi menetetty, ei niiden myötä kyseiselle alueelle ole aiheutumassa lisärakentamista rantaan. Näin ollen rakentamisen kokonaismäärä ei lähialueella kasvaisi kaavassa osoitettuun verrattuna. Paikka, johon omakotitaloa on suunniteltu, sijaitsee asumisen kannalta riittävän etäisyyden päässä voimalinjoista. Myös väliin jäävä metsä vaimentaa voimalinjan mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia.
2. Rakentaminen on suunniteltu nuoreen metsään törmän päälle niin, että paikka säilyy mahdollisimman luonnontilaisena ja metsää kaadetaan harkiten. Rakennuksen ja voimalinjan väliin jätetään vanhempi metsä suojakaistaksi. Metsäalueella risteilee mäntymetsään painautuneita polkuja, mutta ei varsinaisia ulkoilureittejä. Rakennuspaikan huolellisen valinnan ja vain välttämättömien puunkaatojen avulla metsän luonto- ja virkistysarvoja ei tarpeettomasti heikennetä.
3. Omakotitalon rakentaminen sijoittuisi Oulujokivarren rantaosayleiskaavassa määritellylle rantavyöhykkeelle. Kaavassa rantavyöhykkeeksi on osoitettu enintään 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta olevat alueet, maastolliset olosuhteet huomioiden. Esitetty paikka sijaitsee linnuntietä noin 170 metrin etäisyydellä rannasta, eli rantavyöhykkeen määritelmän takalaitamilla. Rakennus sijoittuisi nk. takatilaksi; rannan puolelle on kaavassa osoitettu kolme erillistalon rakennusoikeutta (AO), joista kaksi on rakennettu.
4. Poikkeamisluvan hakijan lapsuudenkoti sijaitsee viereiselle AO-rakennuspaikalla, ja hakijan vanhemmat asuvat tilalla. Naapureina asuminen vahvistaisi sukupolvien välistä yhteyttä ja mahdollistaisi molemminpuolisen naapuriavun. Läheisellä asumisella on lukuisia hyötyjä molemmille osapuolille.
5. Noin 400 metrin päässä suunnitellusta rakennuspaikasta sijaitsee hakijan yritystoimintaan soveltuva varasto- ja hallitila, jonka osaomistaja hakija on. Asumisen ja työhön liittyvien varastotilojen läheinen sijoittuminen tuo etuja yritystoiminnan jatkamisen kannalta ja toisaalta mahdollistaa uuden asunnon rakentamisen niin, ettei uusien varastotilojen rakentaminen samaan pihapiiriin ole välttämätöntä. Lähistöllä olevien vanhojen rakennusten hyödyntäminen uusiin käyttötarkoituksiin tukee elinkaariajattelua ja vähentää rakentamisen ilmastovaikutuksia.

Rakennuspaikan lähistöllä kulkee yksityistie, joka johtaa rannan puolella olevien erillispientalojen pihoihin. Uutta pihatietä tältä yksityistieltä tulisi rakennetavaksi noin 40 metriä, ja sen rakentamisessa olisi mahdollista hyödyntää maastossa jo olevaa metsäkoneen ajouraa. Sähkö- ja vesilinjat kulkevat lähistöllä. Viemäriä ei ole, mutta maasto mahdollistaa hajajätevesiasetuksen mukaisen imeytysjärjestelmän rakentamisen.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa maastoa säästäen, vain välttämättömät puut kaadetaan ja rakennuspaikka valmistellaan maastoon mukautuen ja soveltu. Rakennusmateriaaliksi on valittu hirsi. Hakija on kuullut kaikkia rajanaapureita, eikä kenelläkään ole huomauttamista suunnitelmiin.

Kaavoittaja:

Poikkeamisluvan hakijalla on ehdollinen kauppa noin 2,1 hehtaarin määräalasta hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä. Kauppa toteutuu, mikäli poikkeamislupa myönnetään ja rakentaminen mahdollistuu. Kaupan kohteena olevan maapohjan koko on rakennuspaikaksi riittävä; se täyttää niin lainsäädännön, Vaalan kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen kuin myös Oulujokivarren rantaosayleiskaavan erillispientalon rakennuspaikalle määrätyn pinta-alavaatimuksen. Hakijalla on kauppakirjaan perustuva maanomistajan valtuutus poikkeamis- ja rakentamisluvan hakemiseen.

RakL 57 § mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttö- tai rakentamislaisissa tai näiden nojalla annetusta säännöstä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se:

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

Voimalinjojen rakentamisen myötä Oulujokivarren rantaosayleiskaavan alueelta Talliniemestä on pysyvästi menetetty kolme rakentamatonta lomarakennuspaikkaa, lisäksi yhden erillispientalon rakennuspaikan rakentaminen on vaikeutunut. Maaston, rannan ja kiinteistöjen muotojen sekä voimalinjojen sijainnin vuoksi lomarakennuspaikkoja ei ole mahdollista kaavamuuoksella siirtää käytettäväksi rannan tuntumassa, ja nk. kuivan maan puolella käytännössä ainoa rakentamisen mahdollistava alue on siinä, mihin rakentamista nyt on suunniteltu. Poikkeamisluvan myöntäminen tilanteessa, jossa vähintään kolme rakennuspaikkaa jää hyödyntämättä, mutta yksittäinen omakotitalo rakentuu takatilan puolelle kuivalla maalla jo rakennettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen on muutos, joka ei estä kaavan periaatteita toteutumasta. Muutoksella ei myöskään aiheuteta merkittävää haittaa maisemalle, joka on jo osin rakennettu.

Paikalla, johon asuinrakennusta on suunniteltu, on Oulujokivarren rantaosayleiskaavassa merkintä MU, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolle kohdistuu ulkoilukäyttöä ja / tai ympäristöavoja. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa vain metsätalouden harjoittamista palvelevia rakennuksia. Kaavaselostuksen mukaan kaavaan on osoitettu MU-alueita, joilla on merkitystä vesistöjen rantamaiseman säilymisen kannalta, ja merkintää on käytetty myös arvokkaiden kulttuuriympäristöjen yhteydessä sekä ulkoilun kannalta merkittävillä metsäalueilla. Voimajohtolinja kulkee MU-alueen läpi ja vaikuttaa rantamaisemaan huomattavasti enemmän kuin suunniteltu asuinrakennus.

Asuinrakennuksen suunniteltu paikka sijaitsee rinteen päällä. Rinne on luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokas. Rakennuspaikka sijoittuu rinteen läheisyyteen, mutta ei rinteen alueelle. Luontoarvojen huomioon ottamiseksi rakennuslupaa myönnettäessä on rakennuksen sijainti tarkennettava siten, että luontoarvoiltaan tunnistettuun rinteen osaan jää riittävä etäisyys.

Voimajohdon rakentamisen myötä alueelta on pysyvästi menetetty kolme kaavaan merkittyä RA-rakennuspaikkaa, myös yhden AO-rakennuspaikan rakentaminen on vaikeutunut. Näin ollen rantavyöhykkeelle toteutuva kokonaisrakentaminen ei ylitä kaavassa tarkasteltua, mikäli poikkeamislupa myönnetään. Tilanne on poikkeuksellinen, eikä näin ollen johda merkittävään rakentamiseen, sillä vastaavaa tilannetta ei kaavan alueella ole toista.

Kulkuyhteys rakennuksen paikalle onnistuu olemassa olevan tieyhteyden kautta, uutta pihatietä tulee rakentaa vähäinen määrä. Vesi- ja sähköliittymät ovat saatavilla. Lähialue on jo ennestään asuttu. Erillispientalojen lisäksi välittömässä läheisyydessä on entinen hoivakoti. Kunnalle ei aiheudu merkittäviä kustannuksia, mikäli poikkeamislupa myönnetään.

Oulujokivarren rantaosayleiskaavassa erillispientalojen alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m². Mikäli poikkeamislupa myönnetään, sallitun kerrosalan on syytä olla verrattavissa tähän.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti Vaalan kunta

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan vakituiseen asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakentamiseen paikalla, jolla ei ole rakennusoikeutta. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², kuten kaava-alueen erillispientalojen alueille on määrätty.

Myönteisen poikkeamispäätöksen saatuaan hakijan on haettava rakentamislupaa kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimauspäivästä.

Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä rakennuksen sijainti tarkistetaan katselmuksella, jotta suunniteltu rakennus sijoittuu siten, että Oulujokivarren rantaosayleiskaavan periaatteet otetaan huomioon ja lähialueen luontoarvoja ja maisemaympäristöä ei tarpeettomasti heikennetä.

Päätös

Hyväksyttiin