

Poikkeamislupa, Kesäranta RN:o 9:5

Elinvltk 03.06.2025 § 98
278/10.04.01/2025

Valmistelija

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

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa poikeata kaavamääräyksestä Kalettomanjärven rannalla olevalla tilalla, jolle on Nimisjärven osa-aluetta käsittelevässä Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaavassa merkitty rakennusoikeus loma-asunnolle. Hakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä siten, että tontille rakennettavassa vapaa-ajanasuinrakennuksessa sallittaisiin vakituinen asuminen.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala
Kylä: Nimisjärvi
Tila: Kesäranta RN:o 9:5 (785-402-9-5), tila 2 100 m²

Kaava-alue:

Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaava, Nimisjärven osa-alue

Toimenpide:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituisen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

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

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yht.	145 k-m ²
Käytetty	145 k-m ²

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistön omistaja on muuttanut asumaan kiinteistölle vakituisesti. Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus, saunarakennus sekä talousrakennuksia, kaikki rakennukset ovat rakennusluovallisia.

Rakennuspaikalle kulkee yksityistie, joka on tienhoitokunnan hoitama. Kiinteistölle tulee vesijohtovesi. Rakennuspaikan rajanaapurina itäpuolella on vakituisesti asuttu tila, jonka vieressä on toinen vakituisesti asuttu tila. Rakennuspaikan länsipuolella on lomarakennuspaikkoja.

Rakennuspaikan lyhin etäisyys keskustan kouluun, päiväkotiin ja muihin palveluihin on noin 8 kilometriä. Lähin kauppa sijaitsee kuntakeskustassa.

Oulujärven Länsirannan rantaosayleiskaavoja ollaan päivittämässä, kaavaehdotukset olivat julkisesti nähtävillä keväällä 2025. Kaavapäivityksen yhteydessä toteutetaan edullisuusvyöhyketarkastelu, jonka avulla voidaan pohtia käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä

poikkeamislupia. Kalettomanjärven ympäristössä voi edullisuusvyöhyketarkastelun mukaan olla sekä vakituista asumista että loma-asumista, joten käyttötarkoituksen myöntäminen on edullisuusvyöhyketarkastelun mukainen. Edullisuusvyöhyketarkastelu tulee kuitenkin voimaan vasta kaavan hyväksymisen myötä.

Hakija on tiedottanut viereisten tonttien omistajia poikkeamishakemuksesta.

Rakentamislain 57 § antaa kunnalle toimivallan poikkeamisen myöntämiseen alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa 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.

Kesärannan kiinteistön alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelualueita 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.

Kesärannan kiinteistö on jo rakennettu rakennuspaikka. Kesärannan kiinteistön vieressä on kaksi vakituista rakennuspaikkaa, joille kuljetaan samaa yksityistietä kuin Kesärannan kiinteistöllekin. Kesärantaa koskeva poikkeamislupa ei vaikuta naapureiden rakennusoikeuksiin, nykyisiin tai tuleviin.

Vaalan kunnassa Oulujärven rannat ovat kauttaaltaan olleet vakituisesti asuttuja, mutta on alueita, joilla vakituista asutusta ei ole aikaisemmin ollut. Poikkeamislupa 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.

Poikkeamisluvan myöntäminen Kesärannan kiinteistölle täyttää RakL 57 § vaatimukset. Poikkeamislupa lomarakennuksen 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 rakentamislupavaiheessa harkitaan rakennusten soveltuvuutta vakituisen asumiseen.

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan käyttötarkoituksen muutokseen lomarakennuksesta vakituiseen asumisen sallivaksi.

Myönteisen poikkeamisluvan saatuaan hakijan on haettava rakentamislupaa käyttötarkoituksen muutokseen kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaisuuspäivästä lukien.

Päätös

Hyväksyttiin

Pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko 16.35-16.45.