

Poikkeamislupa, Pökkiss RN:o 39:0

Elinvltk 24.09.2025
279/10.04.01/2025

Valmistelija Suunnittelija Miikka Oikarinen-Mäenpää, 040 660 8252,
miikka.oikarinen-maenpaa@vaala.fi
Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434,
marianne.ojala@vaala.fi

Peruste Hallintosääntö 21 §

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkemislupahakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä Oulujärven rannalla olevalla tilalla, jolle on Manamansalon rantaosayleiskaavassa merkitty rakennusoikeus loma-asunnolle. Hakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä siten, että tontille rakennetussa vapaa-ajan asuinrakennuksessa sallittaisiin vakituinen asuminen.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala
Kylä: Manamansalo
Tila: Pökkiss RN:o 39:3 (785-403-39-3), tila 5 233 m²

Kaava-alue:

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos 2018

Toimenpide:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kiinteistöllä on yksi lomarakennuspaikka, jolle ei ole oikeutta rakentaa vakituista asuinrakennusta.

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yhteensä	200 k-m ²
Käytetty	145 k-m ²
Jäljellä	55 k-m ²

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistönomistajilla on tahtotila muuttaa pysyvästi asumaan kiinteistölle. Hakijan mukaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus on rakennettu vakituisen asumisen periaatteilla. Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus, 109 k-m² sekä saunarakennus 36 k-m².

Rakennuksilla on rakennusluvat. Puhdas vesi kiinteistölle saadaan omasta porakaivosta ja jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella biologis-kemiallisella panospuhdistamolla.

Kunta on hakijan toimeksiannolla tiedottanut naapurinkuulemismenettelyllä viereisten kiinteistöjen omistajia poikkeamislupahakemuksesta. Naapureilla ei ollut asiassa huomautettavaa.

Kohteelle kulkee Manamansalontieltä noin 1,2 km pitkä yksityistie. Yksityistiellä ei ole tiekuntaa, mutta hakijan mukaan tien osakkaat ovat yhdessä sopineet tienpidon järjestämisestä. Kiinteistön

etäisyys Vaalan keskustan kouluun, päiväkotiin ja muihin palveluihin on noin 50 km Lähin kauppa sijaitsee noin kahdeksan kilometrin etäisyydellä, Manamansalon kyläkeskuksessa.

Kiinteistöltä on lähimpään vakituiseen asutukseen Manamansalon suuntaan tietä pitkin noin 4 km. Laajalla yli 3 km² niemialueella, johon kuuluvat mm. Sydänmaa, Pöckelönniemi, Aittoniemi ja Ulkonniemi, on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ainoastaan loma-asutukseen RA-merkinnällä osoitettuja rakennuspaikkoja sekä yksi maatilatilakeskuksen AM-merkinnällä osoitettu rakennuspaikka.

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 oidaan taata jatkossakin. Vakituinen asuminen vaikuttaa kunnan kannalta palvelujen tarjoamisvelvoitteen, asukkaan kannalta erona on esimerkiksi rakennusten osalta erilaiset vaatimukset. Edullisuusvyöhyketarkastelu on ohjaava, päätöksentekoa tukeva väline, josta kunta voi päätöksellään poiketa.

Manamansalon saari on perinteisesti ollut vakituisten asumisen aluetta, mutta tietyt alueet ovat vakitukselle asumiselle 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. Alueelle, jolle poikkeamislupaa haetaan, sijoittuu edullisuusvyöhyketarkastelussa vain loma-asutusta, ja tarkastelu puoltaa sen säilymisestä sellaisena mm. saavutettavuuden vuoksi.

Esittelijä

Vs. Tekninen johtaja Routaniemi Janne Vaalan kunta

Päätösesitys

Lupaa kaavamääräyksestä poikkeamiseen ei myönnetä edullisuusvyöhyketarkastelun osoittaman aluejaon perusteella.

Päätös