

Poikkeamislupa, Huilaamo RN:o 19:22

Elinvltk 17.12.2025 § 215
352/10.04.01/2025

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

Peruste Hallintosääntö 21 §

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamishakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä Oulujärven rannalla olevalla tilalla, jolle on Hiisiniemen rantakaavassa merkitty rakennusoikeus loma-asunnolle. Hakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä siten, että tontille rakennetussa vapaa-ajanasuinrakennuksessa sallittaisiin vakituinen asuminen.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala

Kylä: Manamansalo

Tila: Huilaamo RN:o 19:22 (785-403-19-22), tila 2 400 m²

Kaava-alue:

Hiisiniemen rantakaava (1994)

Toimenpide:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

Voimassa olevassa ranta-asetuksessa kiinteistöllä on lomarakennuspaikka (RA), jolle ei ole oikeutta rakentaa vakituista asuinrakennusta. Hiisiniemen rantakaavassa on määräys, jonka mukaan kaavan rakennuspaikoille, lukuun ottamatta AM-korttelialuetta, ei saa muodostaa pysyvää asutusta. AKL 58 § mukaisesti rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yhteensä 120 k-m², josta 75 % saa käyttää asuinrakennukseen

Käytetty 74 k-m²

Jäljellä 46 k-m²

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistönomistaja haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen vapaa-ajan asuinrakennuksesta vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2025 valmistunut ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus (64 k-m²) ja vuonna 1981 valmistunut saunarakennus (10 k-m²).

Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoverkkoon ja jätevedet hoidetaan hajajätevesiasetuksen ja kunnan rakennusjärjestyksen määräykset täyttävällä kiinteistökohtaisella puhdistusjärjestelmällä.

Kohteelle kuljetaan Manamansalontieltä poikkeavaa, noin 300 m pituista Ulappaluodontietä pitkin. Kyseisellä yksityistiellä ei ole tiekuntaa.

Kiinteistön etäisyys Vaalan keskustan kouluun, päiväkotiin ja muihin palveluihin on maateitse noin 60 kilometriä, mutta lossia käyttämällä matka lyhenee noin 40 kilometriin. Kesäkaudella lähin kauppa sijaitsee noin 12 kilometrin etäisyydellä Manamansalon kyläkeskuksessa.

Huilaamon tila sijaitsee Hiisiniemen rantakaavan kaakkoiskulmassa, kaavan reuna-alueilla. Hiisiniemen rantakaavassa on osoitettu pääosin lomarakentamisen rakennuspaikkoja. Rantakaavan ympärillä on voimassa Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty vuonna 2018. Rantaosayleiskaavassa alle kahden kilometrin etäisyydellä Huilaamon tilasta on neljä vakituiseen asuinkäyttöön osoitettua rakennuspaikkaa.

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksessa 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 rantaosayleiskaava ei ole voimassa Hiisiniemen rantakaavan alueella, mutta rantaosayleiskaavan muutoksessa laadittua edullisuusvyöhyketarkastelua voidaan soveltaa ohjeena myös rantakaavojen alueella. Manamansalon saari on perinteisesti ollut vakituisen 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.

Luhtaranta, jonka alueelle poikkeamislupaa haetaan, on edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisesti ollut perinteistä vakituisen asumisen aluetta, erityisesti sijainti päätiestön varrella puoltaa sijoittelua.

Rakentamislain 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttö- tai rakentamislaisissa säädetystä tai näiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamislupaa 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.

Kaavoitus:

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen ei katsota RakL 57 §:n mukaan aiheuttavan kohdan 1 tarkoittamaa haittaa, eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan kohdassa 4 tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Poikkeamisluvan kohteena olevan kiinteistön alueella tai välittömässä läheisyydessä ei ole luonnon- tai rakennetun ympäristön suojelemisen näkökulmasta merkittäviä kohteita. Käyttötarkoituksen muutos ei näin ollen vaaranna suojelullisten tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamisluvan myöntämistä puoltaa myös Manamansalon rantaosayleiskaavan päivityksessä suoritettu edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa alue on perinteisesti myös vakituisen asumisen aluetta. Huilaamon tila sijaitsee hyvän tieyhteyden varrella, ja lähiseudulla on vakituisen asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuspaikkoja.

Esittelijä	Vs. Tekninen johtaja Routaniemi Janne Vaalan kunta
Päätösesitys	<p>Elinvoimalautakunta päättää myöntää RakL 57 §:n mukaisin edellytyksin hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Poikkeamislupa on RakL 187 §:n mukaisesti hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa hakemalla rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokseen.</p> <p>Aino Leinonen liittyi kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.17</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin</p> <p>Marianne Ojala poistui asian käsittelyn ja päätöksen teon jälkeen klo 15.18</p>