

Poikkeamislupa, Valjus RN:o 16:15

Elinvltk 07.05.2026 § 104
439/10.04.01/2026

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

Peruste Hallintosääntö 21 §

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamishakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavamääräyksestä Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaavan alueella, Enonlahden osa-alueella 2. Hakemuksella haetaan lupaa poiketa kaavasta siten, että nykyiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle voidaan osoittaa matkailutoimintaa. Poikkeamisella haetaan vastaavaa muutosta, jota ollaan edistämässä myös alueella etenemässä olevassa rantaosayleiskaavan etenemisessä.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala

Kylä: Enonkylä

Tila: Valjus RN:o 16:15 (785-408-16-15);
muutoshakemus koskee kiinteistön rannan puolella olevaa palstaa, jonka pinta-ala on noin 5 000 m².

Kaava-alue: Oulujärven rantaosayleiskaava, Enonlahden osa-alue 2 (2004)

Toimenpide:

Matkailutoiminnan sijoittaminen kaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Hakija on kuullut rakennuspaikan naapureita.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kiinteistön rannan puoleinen palsta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), jolla ei ole rakennusoikeutta. Alueella on etenemässä kaavamuutos, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2025. Kaavaehdotuksessa kyseiselle palstalle on osoitettu matkailupalveluiden alue (RM), jonka kaavamääräys kuuluu seuraavasti:

Alueen toteutuksen tulee perustua alueelle laadittavaan kunnan hyväksymään yksityiskohtaiseen kokonaissuunnitelmaan, asemakaavaan tai ranta-asemakaavaan, jossa määritetään myös rakennusoikeus.

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistönomistajalla on tahto edistää matkailupalveluihin liittyviä suunnitelmiaan omistamallaan kiinteistöllä. Matkailupalveluihin liittyvää kokonaisuutta kyseisen kiinteistön alueelle on esitetty etenemässä olevan Länsirannan rantaosayleiskaavan muutoksessa, mutta kaavamuutoksen valmistumisen viivästymisen vuoksi asiaa halutaan nopeuttaa poikkeamispäätöksellä. Kaavamuutoksen viivästymisellä ei ole mitään yhteyttä kyseiseen kiinteistöön, eikä poikkeamishakemus vaikuta kaavamuutoksen etenemiseen.

Hakija on toimittanut kunnalle palstan alueelle laaditun asema piirroksen, josta selviää alueelle suunniteltu toiminta. Alueelle suunnitellaan kahta uutta noin 80 m²:n kokoista loma-asuntoa. Alueelle on osoitettu paikat rantasaunalle, paviljongille ja kesäkeittiölle sekä savusaunalle. Koko

kiinteistön alueella on jo harjoitettu matkailutoimintaa, erityisesti kuivan maan puoleisella palstalla, mutta myös rannan puoleiselle palstalla on jo olemassa vanhoja rakennuksia. Olevat rakennukset ja rakennelmat ovat pienikokoisia, ja niitä voidaan siirtää nykyisiltä sijoittumispaikoiltaan. Hakija on esittänyt, että alueella voi tulla myöhemmin myös tarve pienehkön, noin 50 m²:n varastorakennuksen rakentamiseen, johon rakennusoikeuden osalta tulisi varautua.

Rakentamislain 57 §:n 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:

Poikkeamislupahakemus noudattaa sisällöltään ja tavoitteiltaan samaa, kuin mitä alueella etenevässä osayleiskaavan muutoksessa ollaan tavoittelemassa. Kaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, eikä poikkeamishakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä kohtaan ole tullut palautetta. Poikkeamisluvan myöntämisellä ei näin ollen vaikeuteta kaavoitusta alueella.

Poikkeamisluvan kohteena olevan kiinteistön alueella tai välittömässä läheisyydessä ei ole luonno- tai rakennetun ympäristön suojelemisen näkökulmasta merkittäviä kohteita. Alue on jo osittain rakennettu, ja myös naapurikiinteistöt ovat rakennettuja pysyvään tai vapaa-ajan asumiseen.

Suunniteltu rakentaminen pysyy määrällisesti hillittynä. Suunnittelualue on kohtuullisen kapea, joten rakentamisen määrä tulee suhteuttaa ympäristön olosuhteisiin. Hakijan esityksen mukaan rakennusoikeus tulisi olla noin 250 k-m², jolla oltaisiin varauduttu esimerkiksi varastotilan lisärakentamiseen. Rakennusoikeuden määrää päätettäessä on arvioitava nykyistä ja tulevaa tarvetta sekä vaikuttavia olosuhteita.

Poikkeamishakemuksella haetaan vastaavaa muutosta alueelle kuin mitä etenevässä kaavamuutoksessa on esitetty. Kaavamuutos on ollut julkisesti nähtävillä, eikä esitettyyn muutokseen ole kohdistunut huomautuksia. Hakija on kuitenkin kuullut kiinteistön lähimpiä naapureita, joista toisella ei ollut huomautettavaa. Toisen naapurin kanssa poikkeamishakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on yhteinen tie, joka kulkee naapurin pihan poikki. Matkailupalveluiden kehittämisen voidaan olettaa jonkin verran nostavan liikennemääriä, jotka tulee ottaa huomioon tienhoidollisten kustannusten jaossa. Sovittujen tieoikeuksien lisäksi kiinteistölle on osoitettu lohkomistoimituksessa naapurikiinteistöjen venevalkamat, joiden käyttökelpoisuus on pidettävä mahdollisena ja joille on mahdollistettava kulku. Venevalkamat ja tieoikeudet on osoitettu rasiitteina kiinteistölle.

Kiinteistöjen rajoilla tehtävistä toimenpiteistä, kuten esimerkiksi kaivamistyöt, tulee sopia yhteisesti muiden maanomistajien kanssa, ja rakentamislupavaiheessa naapureille on ilmoitettava rakentamisen aloittamisesta RakL 61 § mukaisesti. Rantojen ruoppauksessa on noudatettava Lupa- ja valvontaviraston ohjeita.

Esittelijä	Vs. Tekninen johtaja Routaniemi Janne Vaalan kunta
Päätösesitys	Elinvoimalautakunta päättää myöntää luvan poiketa Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaavasta Enonlahden osa-alueen 2 osalta hakijan esityksen mukaisesti siten, että maa- ja metsätalousvaltaiseksi kaavassa osoitetulle alueelle voidaan sallia matkailupalveluiden rakentaminen. Suunnitelma noudattaa Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaavan muutoksessa alueelle esitettyä. Elinvoimalautakunta hyväksyy hakijan esittämän yksityiskohtaisen kokonaissuunnitelman alueelle suunnitellusta rakentamisesta ja päättää sallitun rakentamisoikeuden määrästä, ottaen huomioon rakennettavan alueen koko ja erityispiirteet. Poikkeamislupa on voimassa lainvoimaisuuspäivästä lähtien kaksi vuotta, jona aikana hakijan on haettava rakentamislupa alueen rakentamisen toteuttamiseen.
Muutettu päätösesitys	Elinvoimalautakunta päättää myöntää luvan poiketa Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaavasta Enonlahden osa-alueella 2 esityksen mukaisesti siten, että maa- ja metsätalousvaltaiseksi kaavassa osoitetulle alueelle voidaan sallia matkailupalveluiden rakentaminen. Suunnitelma noudattaa Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaavan muutoksessa alueelle esitettyä. Elinvoimalautakunta hyväksyy hakijan esittämän yksityiskohtaisen kokonaissuunnitelman alueelle suunnitellusta rakentamisesta ja päättää rakennusoikeudeksi kiinteistön rannan puoleisella palstalla yhteensä 300 k-m ² . Rakentamisoikeuden määrässä on otettu huomioon rakennettavan alueen koko ja erityispiirteet. Poikkeamislupa on voimassa lainvoimaisuuspäivästä lähtien kaksi vuotta, jona aikana hakijan on haettava rakentamislupa alueen rakentamisen toteuttamiseen
Päätös	Hyväksyttiin.