

Poikkeamislupa, Taipale 5:21

Elinvltk 06.10.2026
491/10.04.01/2026

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 poikkeamislupahakemuksella 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-ajanasuinrakennuksessa sallittaisiin vakituinen asuminen.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala
Kylä: Manamansalo
Tila: Taipale RN:o 5:21 (785-403-5-21), tila 142 960 m² (rantaan rajoittuva määräala n. 5 100 m²)

Kaava-alue:

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutos (2018)

Toimenpide:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituisen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

Voimassa olevassa osayleiskaavassa kiinteistöllä on lomarakennuspaikka (RA). Hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevan osayleiskaavan käyttötarkoitusehdosta.

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yhteensä	200 k-m ²
Käytetty	167 k-m ²
Jäljellä	33 k-m ²

Poikkeamislupaa haetaan, koska kiinteistönomistaja haluaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen vapaa-ajan asuinrakennukseksi vakituisen asuinkäyttöön. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2015 valmistunut ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus (142 k-m²) ja vuonna 2015 valmistunut saunarakennus (25 k-m²). Hakija ei ilmoita aikomustaan muuttaa asuntoon pysyvästi.

Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoverkkoon ja jätevedet ilmoitetaan hoidettavan suodatuskentällä. Kohteelle kuljetaan Manamansalontieltä poikkeavaa, noin kilometrin pituista Mustaniementietä pitkin. Mustaniementielle on perustettu tiekunta.

Kiinteistön etäisyys Vaalan keskustan kouluun, päiväkotiin ja muihin palveluihin on maateitse noin 61 km, mutta lossia käyttämällä matka

lyhenee noin 43 kilometriin. Kesäkaudella lähin kauppa sijaitsee noin 13 kilometrin päässä Manamansalon kyläkeskuksessa.

Taipaleen tila sijaitsee Mustaniemen luoteisosassa. Manamansalon rantaosayleiskaavassa koko Mustaniemen alueelle on osoitettu vain lomarakennuspaikkoja, lukuunottamatta yhtä tyhjillään olevaa vanhaa maatilaa, joka on merkitty kaavaan AM -merkinnällä ja paikallisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena kohteena. Lähimmät vakituiseen asutukseen osoitetut rakennuspaikat ovat pääsääntöisesti useamman kilometrin päässä.

Manamansalon rantaosayleiskaavan muutoksessa on suoritettu edullisuusvyöhyketarkastelu tukemaan mahdollisia poikkeamislupahakemuksia, joilla loma-asutukseen haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen. Tarkastelun perusteella voidaan arvioida, mitkä alueet soveltuvat käyttötarkoituksen muutoksille, jotta alueen rakenne-, ominais- ja erityispiirteet sekä vetovoima voidaan 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 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.

Mustaniemi, jonka alueelle poikkeamislupaa haetaan, on edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisesti loma-asumisen aluetta ja se olisi hyvä säilyttääkin sellaisena muun muassa saavutettavuuden ja ympäristöarvojen vuoksi.

Kaavoitus:

RakL 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tässä tapauksessa käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asumiseksi olisi ristiriidassa voimassa olevan osayleiskaavan aluevarauksen sekä edullisuusvyöhyketarkastelun alueidenkäytöllisten tavoitteiden kanssa ja heikentäisi kaavan ohjausvaikutusta. Poikkeamisen

myöntämisen katsotaan aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Esittelijä	Tekninen johtaja Soininen Ville
Päätösesitys	Poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä. Poikkeaminen olisi vastoin edullisuusvyöhyketarkastelussa osoitettua aluejakoa. Lupaa kaavamääräyksestä poikkeamiseen ei myönnetä edellä esitetyin perustein.
Päätös	