

Poikkeamispäätös osalle kiinteistöä 272-411-1-60

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.01.2024 § 8
50/10.03.00.01/2024

Lupatunnus 272-2024-5

Valmistelijat

kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, otteet kiinteistökartasta, ote ranta-asetymäkaavasta ja asemapiirros

Liite A § 8 Kartat

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Rödsön kylän osa Arnes -nimistä tilaa RN:o 1:60 (272-411-1-60). Möllersskatalla sijaitsevalla tilalla on kaksi erillistä palstaa, joista toinen sijaitsee Möllersuddsvägenin ja rannan välisellä alueella tien itäpuolella ja toinen tien länsipuolella. Nyt haettuna rakennuspaikkana on tilan rantaan rajautuva -, pinta-alaltaan noin 2300 m²:n suuruinen palsta osoitteessa Möllersuddsvägen 28. Tilan toinen -, tien länsipuolella sijaitseva palsta (osoitteessa Möllersuddsvägen 37) on yksi neljästä ranta-asetymäkaavan mukaisista vielä rakentamattomista ei-omavarantaisista rakennuspaikoista.

Hanke:

1-kerroksinen vapaa-ajan asuinrakennus (80 k-m²) ja erillinen sauna (20 k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala on 100 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla 58 §:n 1 momentin säännöksistä. Hanke on voimassa olevan ranta-asetymäkaavan vastainen. Haettu hanke sijoittuu ranta-asetymäkaavassa retkeily- ja ulkoilualueelle, VL, jonne ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksen liitteenä on selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole tullut varsinaisia kirjallisia huomautuksia. Yhdessä naapurinkiinteistön omistajan vastauksessa toivotaan, että tontille jätetään puustoa suojaksi, mutta muutoin hakemuksesta ko. naapurilla ei ole huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikalla on voimassa 25.5.1990 vahvistettu Möllerskatan ranta-asetymäkaava (laadittu rakennuslain aikaisena rantakaavana), jossa haettu rakennuspaikka on retkeily - ja ulkoilualue, VL.

Lisäksi kaavassa on erityismääräyksiä:

Lomarakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva.

Pelti rakennusmateriaalina on vältettävä. Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen on säilytettävä luonnontilassa. Ainoastaan kuiva käymälä on RA-alueella sallittu. Aidan rakentaminen tonttien välille ei ole sallittu. Ainoastaan harvennushakkuu RA ja VL alueilla on sallittu, lisäksi on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat hakkuusuunnitelmia laadittaessa.

Hakemuksen perustelut (käännös):

- Alue on tällä hetkellä (virallisen tonttikartan mukaan) merkitty VL-alueeksi (lähivirkistysalue), alue on mielestäni erinomainen loma-asunnoille, vaikka kaavoitus ei tätä tue, on huomattava, että möllersviken kokonaisuudessaan on tällä hetkellä vapaa-ajan asuntoalueena, joten kyse ei ole rakennuskohteesta, joka poikkeaisi alueella jo olevista kohteista.
- Nämä rakennukset eivät rajoita alueen tehtävää VL-alueena, sillä tämä rantaosa on vain tietty osa koko VL-aluetta.
- Suunnittelussa on otettu huomioon, että suunnitellun rakennuksen tulisi sulautua hyvin yhteen ja tontille kohdistuvien vaikutusten tulisi olla minimaaliset, Mölleruddsvägenille tehdään pysäköintialue ja aiottu käyttäjä matkustaa jalkaisin suunniteltuihin rakennuksiin. Kiinteistön pohjoiskulmassa oleva alue, jossa metsäinen metsikkö säilytetään ja se toimisi yksityisyyden suojana, venepaikkaa (laituria) ei ole suunnitteilla.
- Suunnittelussa otetaan huomioon myös Öja-Rödsö-Möllerin rantakaavaa koskevat yleiset määräykset, rakennusten koko, etäisyys rantaviivasta jne.
- On myös huomattava, että vastakkaiselle rantaviivalle loma-asunnot on rakennettu siten, että kauimpana pohjoisessa (411-4-46) etelämpänä olevaan kiinteistöön (411-4-23) ulottuva alue on yhtenäinen ilman VL-aluetta tai rakentamatonta kiinteistöä.
- Naapurit ovat antaneet suostumuksensa.

Hakemuksesta annetut lausunnot.

Kaavoittajan lausunto on kielteinen:

”Rakennuspaikkana on kiinteistön palsta, joka Möllerskatanin rantakaavassa VL-aluetta. Koska palsta on VL-aluetta, sillä ei ole kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Samalla kiinteistöllä on kaavan mukainen rakennuspaikka Möllersundintien toisella puolella. Hanke pitäisi toteuttaa sinne. Alueelle ei ole myönnetty poikkeus- tai rakennuslupia vastaavissa tilanteissa. Alueen runsaan loma-asuntokannan vuoksi on tärkeää säilyttää rakentamattomat rannat ennallaan. Hanke vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun, koska muillekaan vastaaville hankkeille ei ole myönnetty lupaa. Hanke vaarantaa kaavan toteutumisen. Asiaa ei pitäisi ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla vaan kaavamuutoksella, jolloin voitaisiin arvioida alue kokonaisuutena.”

Kielteiseen lausuntoon on annettu vastine:

”[...] Nykyinen rakennuspaikka on kaavan mukaan VL alue samalla kiinteistöllä löytyy kuitenkin rakennusoikeus

Perustelut

- Möllerskatan / Möllerinlahti-alue kokonaisuutena sopii mökki/loma-asunnon varten

- Lahden toisella puolella on rakennuksia pitkällä rantaviivalla ilman aukkoja
- Naapurien kuulemisesta on laaja ja kaikki ovat hyväksyneet rakennuskohde
- Seuraavat asiat on huomioitu suunnittelussa (LIITE: Asemakuva sekä PÄL FRIIS UNDANTAGSLOV”) [valm. huom.: viimeksi mainitun liitteen teksti löytyy kohdasta 'Hakemuksen perustelut (käännös)' ja ensin mainittu asemapiirros liitteestä A Kartat]
- Parkkialue tehdään möllersuddintien viereen
- Kävelypolku parkkipaikasta rakennukseen
- Kiinteistöllä ei ole venepaikka (laituri)
- Isot puut säilytetään näkösuojaksi

Valmistelu:

Tila RN:o 1:60 muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Toinen palstoista on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen vielä rakentamaton ei-omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka, toinen palstoista osa retkeily - ja ulkoilualueita. 80 k-m²:n suuruisen loma-asunnon ja 20 k-m²:n suuruisen saunan rakennushanke kohdistuu viimeksi mainitulle rantaan rajautuvalle palstalle, jonne ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Möllerskatan itäosa on kaavoitettu kolmessa eri vaiheessa 1990-luvun kuluessa (rakennuslain aikainen rantakaava, sekä rantakaavan muutos ja laajennus vuosina 1990, 1993 ja 1995). Niemen länsiosa kuuluu kaupunginvaltuustossa vuonna 2008 hyväksytyyn Öjan- ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan alueeseen. Vaikka rantayleiskaava on laadittu ja tullut voimaan myöhemmin, se ei kuitenkaan ole voimassa alueilla, joilla on vahvistettu ranta-asemakaavat. Rantayleiskaavassa alueet joilla on voimassa ranta-asemakaavat, on kaavakartalla osoitettu viivarasterillä merkinnällä 'ranta-asemakaavoitettu alue'. Määräyksen mukaan alueella on ranta-asemakaavan vahvistamisen yhteydessä vahvistamatta jääneitä alueita, joiden käyttö tulee tutkia ranta-asemakaavaa muutettaessa.

Ranta-asemakaavoissa rakennuspaikkojen lukumäärää on voitu tietyissä tapauksissa - emätilamitoituksen ja muiden kaavan sisältövaatimuksia koskevien edellytysten niin salliessa - kasvattaa osoittamalla rakennuspaikkoja kauemmas rannasta nk. toiseen riviin. Nyt kyseessä olevalla alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle oli ensin osoitettu 17 omarantaista - ja 10 kpl ei-omarantaista rakennuspaikkaa. Vahvistamatta kaava jäi 2 omarantaisten rakennuspaikan ja 6 ei-omarantaisten rakennuspaikan osalta (tontti n:o 2 korttelissa RA nro 1, tontti n:o 1 korttelissa RA nro 3 sekä kortteli RA nro 2 ja 6 kokonaisuudessaan). Vaasan lääninhallituksen vahvistamispäätöksen perusteluiden mukaan "Rantakaava-alueen pinta-ala on noin 22 ha ja rantaviiva noin 850 m. Rantakaavaehdotuksessa on osoitettu yht. 27 rakennuspaikkaa, joista 17 on omarantaista. 15 rakennuspaikalle on rakennettu loma-asunto. Lääninhallitus katsoo, ottaen huomioon alueen koko ja rantaviivan vapaaksi jäävän rannan pituus sekä eri maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, että rakennuspaikkojen lukumäärä

on liian suuri eikä edistä tarkoituksen mukaista maankäyttöä. Puiden kaatamisesta VL-alueella on säädetty rakennuslaissa."

Kyseessä olevan ranta-asetmakaava-alueen eteläpuolelle on myöhemmin laadittu oma ranta-asetmakaava ja sen jälkeen nykyisin voimassa oleva rantakaavan muutos ja laajennus (vuodet 1993 ja 1995). Viimeksi mainitussa vahvistettiin muuttuneiden maanomistusolojen johdosta aiemmin vahvistamatta jäänyt 1 rakennuspaikka, jolle maanomistajien keskinäisellä sopimuksella lisäksi siirrettiin toiselta kaavassa osoitetulta rakennuspaikalta kerrosalaa. Kaavan vahvistamispäätöksen (alueellinen ympäristökeskus) perusteluiden mukaan kaavamuutos oli mahdollinen, koska kaava-alueen aikaisemmin vahvistettu rakennusoikeus ei muutoksen johdosta lisääntynyt. Tästä huolimatta muutos tehtiin yksittäisen luparatkaisun sijaan kaavamuutoksella.

Ranta-asetmakaavan vahvistumisen jälkeen alueelle on tehty yhteensä 5 poikkeamispäätöstä. Kalastuksen ja veneilyn tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista varten varatulle TV-1 alueelle haettiin vuonna 2005 loma-asunnon rakentamismahdollisuutta. Poikkeamishakemus hylättiin - uusien lomarakennuspaikkojen lisääminen alueelle tuli hylkäävän päätöksen mukaan ratkaista ranta-asetmakaavamuutoksella. Vuonna 2006 ja 2008 haettiin loma-asunnon rakennuspaikalle vesikäymälän sijoittamista, sekä vuonna 2010 ja 2018 poikkeamista haettiin talousrakennusten maksimilukumäärää loma-asunnon rakennuspaikalla koskevasta määräyksestä, sekä ensin mainitussa myös rakennusalan osittaisesta ylittämisestä. Neljässä viimeksi mainitussa tapauksessa poikkeamishakemukset hyväksyttiin.

Hakemuksen liitteenä olevissa perusteluissa ja vastineessa on viitattu lahden vastakkaisella puolella olevan loma-asuntoalueen rakennettuun tilanteeseen. Tällä alueella on kuitenkin voimassa aiemmin mainittu Öjan- ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaava ja lisäksi niemen itärannalla on laaja yhtenäinen rakentamaton alue, joka ulottuu myös niemen länsirannan eteläosaan - tiivistä rakennetun loma-asunnon rakennuspaikkarivistön eteläpuolelle. Lisäksi voidaan todeta, ettei rakentamattoman rantaviivan vähentämistä voida perustella rannan vielä jäljelle jäävällä retkeily- ja ulkoilualueen osuudella, koska rakennuspaikkojen kokonaislukumäärä vahvistetussa kaavaratkaisussa osaltaan perustuu nimenomaisesti kaavassa osoitetun rakentamattomana säilytettävän rannan osuuteen.

Nyt kyseessä olevalla Möllerskatan ranta-asetmakaavan alueella samassa korttelissa on 2 muutakin maaomistajaa, joilla on rakentamaton, ei-omarantainen ja rantakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, sekä samaan tilaan kuuluva rantaan rajautuva palsta ranta-asetmakaavan mukaisella VL-alueella. Ei-omarantaisten ja vielä rakentamattomien loma-asunnon rakennuspaikkojen lukumäärä samassa korttelissa on yhteensä neljä. Kun otetaan vielä huomioon, ettei poikkeamispäätöksellä muuteta kaavaa ja koska poikkeaminen tulisi voida myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, asettaisi

poikkeamishakemuksen hyväksyminen alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Jäljellä olevien ei-omarantaisten rakennuspaikkojen siirtäminen rantaan rajautuville palstoille ei olisi mahdollista rakentamattomien rantaosuuksien kutistuessa entisestään ja toisaalta joillekin maanomistajista poikkeamisen kautta mahdollistettaisiin kaavan vastainen ja mitoituksen ylittävä rantarakentaminen, samalla kun ei-omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeus säilyisi ennallaan kaavan mukaisesti. Poikkeamisen hyväksyminen johtaisi siten rakennuspaikkojen lisääntymiseen alueella.

Vaikka nyt haettu rakentaminen vastaa ranta-asetemakaavassa ei-omarantaisten loma-asunnon rakennuspaikoille osoitettua rakennusoikeutta, ei asiaa voida ratkaista poikkeamisella ranta-asetemakaavasta. Yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asetemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, vaan rakentamismahdollisuudet on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asetemakaavan muutoksella. Ranta-asetemakaavassa tulevat selvitetyn myös ranta-alueiden luonto- ja ympäristöarvot, jotka tulee huomioida kaavaratkaisussa. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä on säädetty maanomistajan oikeudesta huolehtia ranta-asetemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.

Koska kyseessä olevalla maanomistajalla on lisäksi saman tilan toisella palstalla kaavassa osoitettu ja vielä käyttämätön loma-asunnon rakennusoikeus, ei poikkeamiseen ranta-asetemakaavasta myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 § tarkoittamaa erityistä syytä.

Päätösesityksen perustelut

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- haettu poikkeaminen loma-asunnon rakentamiseksi retkeily- ja ulkoilualueelle johtaisi rakennuspaikkojen lisääntymiseen ja rakentamattoman rannan vähentymiseen entuudestaan tiiviisti rakennetulla ranta-alueella ranta-asetemakaavan vastaisesti, mistä syystä rakentamista ei voida mahdollistaa yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asetemakaavan muutoksella
- yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asetemakaava-alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla, että

1. edellytyksiä poikkeamiselle voimassa olevan ranta-asetemakaavasta (MRL 58 §), ei ole olemassa, koska:

- haettu poikkeaminen loma-asunnon rakentamiseksi retkeily- ja ulkoilualueelle johtaisi rakennuspaikkojen lisääntymiseen ja rakentamattoman rannan vähentymiseen entuudestaan tiiviisti rakennetulla ranta-alueella ranta-asemakaavan vastaisesti, mistä syystä rakentamista ei voida mahdollistaa yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella
- yksittäisellä luparatkaisulla ranta-asemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

2. päätös annetaan julkipanon jälkeen,

3. päätös on maksullinen (620 euroa)

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla

1. myöntää haetun poikkeamisluvan ehdolla, että hakijan toisella palstalla kaavassa osoitettu rakennusoikeus siirretään haetulle paikalle. Lautakunta toteaa erityisen syyn täyttyvän eikä hanke aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu, koska rakennuspaikat eivät näin lisäännä
2. päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. päätös on maksullinen (620 euroa).

Jäsenet Lassila, Kastrén ja Hietaharju kannattivat Haimakaisen esitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja puheenjohtaja Haimakaisen esitys oli EI.

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai neljä (4) ääntä ja Haimakaisen esitys (EI) sai viisi (5) ääntä, yksi (1) poissa. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B § 8

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla

1. myöntää haetun poikkeamisluvan ehdolla, että hakijan toisella palstalla kaavassa osoitettu rakennusoikeus siirretään haetulle paikalle. Lautakunta toteaa erityisen syyn täyttyvän eikä hanke aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu, koska rakennuspaikat eivät näin lisäännä

2. päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. päätös on maksullinen (620 euroa).