

Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-416-7-40, Vargörintie 115 (lupatunnus 272-2024-45)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.02.2024 § 31
51/10.03.00.01/2024

Valmistelijat

kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote kiinteistökartasta, ote ranta-yleiskaavasta, ilmakuva alueesta ja asemapiirros

Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-45)

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Knivsundin kylän Juhala -niminen tila RN:o 7:40 (272-416-7-40). Tiiviisti rakennetun vapaa-ajan asuinrakennusten rakennuspaikkarivistön eteläosassa Öjanjärven länsirannalla ja Vargörintien itäpuolella sijaitsevan tilan pinta-ala on 4100 m². Rakennuspaikkana oleva tila on hakijan omistuksessa, kopio lainhuutotodistuksesta on hakemuksen liitteenä.

Rakennuspaikka on rakennettu ja sillä sijaitsee sähköisten lupatietojen mukaisesti vuonna 1957 valmistuneeksi merkitty vapaa-ajan asuinrakennus (75 k-m², hakijan ilmoituksen mukaan 90 k-m²), sekä autokatos-varasto 15 k-m² (kokonaisala 72 m²). Lisäksi rakennuspaikalle on vuonna 2013 myönnetty rakennuslupa 25 k-m²:n suuruiselle saunalle, jota ei kuitenkaan toteutettu. Uusi 30 k-m²:n suuruisen erillisen saunan rakentamista koskeva rakennuslupahakemus on vireillä.

Lisäksi hakijan ilmoituksen mukaan rakennuspaikalla on halkoliiteri ja puucee, mutta näiden kerrosalaa ei ole ilmoitettu, eikä niitä ole esitetty hankkeen asemapiirroksessa. Ilmakuvien mukaan arvioituna pinta-alat ovat noin 12 m² ja 6 m².

Hanke:

1-kerroksinen vapaa-ajan asuinrakennus (120 k-m²), vanha loma-asunto puretaan hankkeen yhteydessä. Yhteenlaksettu kerrosala suunnitteilla oleva loma-asunto - ja olemassa oleva autokatosvarasto huomioiden on 135 m². Hankkeen kerrosalalaskelmassa ei ole huomioitu rakennusluvan hakuvaiheessa olevan saunan kerrosalaa (30 m², aiemmin myönnetty rakennuslupa 25 k-m², mutta lupa rauennut).

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla 72 §:n 1 momentin säädöksistä. Alueella ei ole ranta-asemakaavaa, eikä rantayleiskaavassa oleva rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava määräys koske tätä aluetta.

Lisäksi loma-asunnon etäisyys rakennuspaikan rannan puoleisesta rajasta on vähemmän kuin 30 m. Katetusta terassista mitattuna etäisyys rakennuspaikan rannan puoleiseen rajaan on vähimmillään noin 27 m.

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksen liitteenä on selvitys siitä, että osa naapureista on tietoisia hankkeesta. Näillä naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Kahden puuttuvan naapurikiinteistön omistajan kuulemisen osalta vastausten toimittaminen on mahdollistettu ennen 28.2.2024 pidettävän kokouksen alkamista. Mahdollisesti saatavat vastaukset kuulemiseen esitellään kokouksessa.

Lisäksi naapurikiinteistön RN:o 7:41 omistajalta on erikseen pyydetty kirjallinen suostumus rakentamiselle lähemmäs kuin 5 metrin päähän rajasta, koska ko. etäisyyttä ei oltu kirjattu kuulemislomakkeeseen. Haetulle rajaetäisyydelle (4 m) on saatu ko. naapurikiinteistön omistajan kirjallinen suostumus sähköpostitse 22.2.2024.

Kaavallinen tilanne:

Kaupunginvaltuuston 25.8.2008 hyväksymässä Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa alue on taaja-asutusalueen merkinnällä. Merkinnän mukaan alueen lisärakentaminen edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua.

Hakemuksen perustelut:

"Poikkeusluvan myöntäminen 120m² loma-asunnolle ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Uusi rakennus rakennettaisiin tämän päivän vaatimusten mukaisesti 30 metrin päähän rantaviivasta, mitä se ei tällä hetkellä ole. Kuitenkin niin, että sen sijoittelu tontilla säilyy siten, ettei se muuta aluetta maisemallisesti. Rakennuksen takana on kallio ja todennäköisesti siitä syystä loma-asunnolle on aikoinaan saatu lupa rakentaa 27 metrin päähän rantaviivasta.

Olemassa olevan rakennuksen peruskorjaaminen, jolla ei ole minkäänlaisia kulttuuriarvoja ei ole kestävän, turvallisen ja terveellisen rakentamisen näkökulmasta järkevää. Loma-asuminen ja mökkeily ovat yksi merkittävimmistä suomalaisten virkistätymismuodoista. Tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö loma-asumiseen, joka on sosiaalisesti toimiva, ja jossa eri väestöryhmien tarpeet on otettu huomioon. Uudet rakennukset on rakennettava lähes nollaenergiarakennuksiksi, mikä tarkoittaa, että suunniteltu loma-asunto tulee olemaan myös erittäin energiatehokas. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat täyttyvät, rakennuskohde tulee olemaan käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistää terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista.

Tontilla sijaitseva loma-asunto ei täytä tämän päivän rakennuksille asetettuja olennaisia vaatimuksia esimerkiksi rajoittuneen liikuntakyvyn näkökulmasta. On selvää, että eläkeiän lähestyessä on syytä henkilökohtaisestikin miettiä tulevaisuutta ja mahdollisuuksia mahdollisimman pitkään jatkuvaan loma-asumiseen.

Loma-asunto sijoitetaan vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta, suunniteltu rakennus soveltuu ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennushankkeen myötä vedensaanti, jätevedet ja hulevedet hoidetaan tehokkaasti. Tontti sijaitsee yksityistien varressa, tiekunnan osakkaiden vastuulla on tien huolto ja kunnossapito. Kiinteistöverojen myötä tulo Kokkolan kaupungille on luonnollisesti 120m² rakennuksen osalta suurempi. Naapureita on kuultu ja heillä ei ole huomautettavaa. Rakentaminen toteutettaisiin varsinaisen mökkikauden ulkopuolella, jolloin naapureille aiheutuvaa haittaa voidaan pitää erittäin vähäisenä. Maisemallisesti uusi siisti, energiatehokas rakennus on väistämättä kauniimpi myös ympäristön kauneuden näkökulmasta.

Näkemykseni mukaan pyydetty poikkeuslupa 120m² loma-asunnolle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeusluvan hyväksyntä ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävästi uudenlaiseen rakennuskantaan, uudisrakennus sitä vastoin saa aikaan positiivisia vaikutuksia muun muassa tarkoituksenmukaisen ja pitkän käyttöiän, ekologisuuden, energiatehokkuuden kuin esteettömyydenkin näkökulmasta.”

Hakemuksesta annetut lausunnot.

Kaavoittajan lausunto on kielteinen:

”Kiinteistö sijaitsee Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa taaja-asutusalueelle, jossa lisärakentaminen edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua. Kiinteistöllä sijaitsee loma-asunto (90m²). Lisäksi kiinteistöllä on vuonna 2013 myönnetty rakennuslupa saunalle (25 m²) ja talousrakennukselle (15m² varasto ja 57 m² katos, yhteensä 72 m²), mutta niiden aloittamisesta tai valmistumisesta ei ole tietoja, koska katselmuksia ei ole pidetty. Vuoden 2022 ilmakuvaan mukaan rakennukset on kuitenkin rakennettu. Samassa ilmakuvassa kiinteistöltä on havaittavissa myös kaksi muuta pienempää rakennusta.

Taaja-asutusalueilla on linjauksena poikkeamislupavalmisteluissa ollut, että maksimirakennusoikeus kullakin rakennuspaikalla voisi olla loma-asunnon osalta enintään 80 k-m² ja saunan 25 k-m². Talousrakennus voi rakennusjärjestyksen mukaan olla maksimissaan 60 m²:n kokoinen.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa loma-asunto, jonka kerrosala on 120 m², joka on liian suuri suhteessa linjaukseen ja aivan kiinteistön läheisyydessä alkavan kaava-alueen määräyksiin. Lisäksi kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus katoksineen ylittää rakennusjärjestyksen salliman 60 k-m²:n.

Hanke on vaikeuttaa kaavoitusta, koska alueelle ei ole myönnetty rakennuslupia näin suurille loma-asunnoille. Samasta syystä vaarantuisi kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu.”

Vastineeksi kielteiseen lausuntoon hakija on pyytänyt lausunnon antajalta lisäselvityksiä (lisäselvityspyyntö, lausunnon antajan vastine lisäselvityspyyntöön ja jatkolisäselvityspyyntö/kommentit saatuun vastineeseen). Nämä asiakirjat lisätietoineen hakija on koonnut yhdeksi liitteeksi poikkeamishakemukseen ja tämä liite on kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto A Hakijan laatima liite poikkeamishakemukseen

Valmistelu:

Olemassa olevalla vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalla vanha loma-asunto (75 k-m² tai 90 k-m²) halutaan korvata uudella loma-asunnolla, joka kerrosalaltaan on 120 m². Hankkeen lupaharkinnassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain rannan suunnittelutarvetta (MRL 72 §) koskevia säädöksiä, koska voimassa olevan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava määräys ei koske rantayleiskaavan taaja-asutusalueella olevia rakennuspaikkoja. Hankkeen asemapiirroksessa on esitetty myös saunarakennus, jonka rakennuslupahakemus on vireillä. Kyseessä oleva poikkeamishakemus koskee loma-asunnon rakentamista – erillisen saunarakennuksen rakentaminen ei sellaisenaan edellytä esimerkiksi poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta, tai voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä, mikäli sauna muutoin on rakennusjärjestyksen määräysten mukainen (kerrosala, korkeus, etäisyys rantaan ja katetun terassin pinta-ala).

Kaavoittaja on kielteisessä lausunnossaan kiinnittänyt muun ohella huomioita rakennuspaikalla sijaitsevien talousrakennusten pinta-alaan. Olemassa olevalle autokatosvarastolle on alun perin myönnetty rakennuslupa vuonna 2013 (talousrakennus 15 k-m²/72 m² ja sauna 25 k-m²; lupapäätöksen voimassaoloaika 13.8.2018 saakka, sijainnin muutosta koskevan muutoslupa voimassa 21.11.2018 saakka). Talousrakennus muodostaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 15 m²:n verran – talousrakennuksen kokonaisalan ollessa myönnetyn luvan mukaan 72 m². Rakentamisen luvat talousrakennukselle (ja hakijan ilmoituksen mukaan toteuttamatta jääneelle saunalle) on myönnetty 1.12.2002 lähtien voimassa olleen rakennusjärjestyksen aikana. Tämän rakennusjärjestyksen mukaan “rantarakentamisessa loma-asunnon rakennusoikeus on 80 m², mikäli rakennus rakennetaan 150 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Talousrakennuksia saa olla enintään 40 m², mistä saunarakennuksen osuus on 25 m²”. Rakennusluvan asemapiirrokseseen ei ole merkitty muita talousrakennuksia. Lupaa tai ilmoitusta ei edellä mainitun 1.12.2002 voimaan astuneen rakennusjärjestyksen mukaan tarvittu korkeintaan 6 k-m² suuruisen rakennelman rakentamiseen. Talousrakennuksen luvan myöntämisen jälkeen hyväksyttiin uusi rakennusjärjestys (30.9.2013), jossa loma-asunnon enimmäiskerrosala säilyi samana, mutta talousrakennusten osalta määräystä tarkennettiin seuraavasti:

“Muita talousrakennuksia [kuin sauna kork. 25 k-m²] ja katoksia saa rakentaa yhteensä enintään 60 m², josta kuitenkin enintään 30 m² saa olla kerosalaan laskettavaa tilaa”. Mikäli jo toteutettua vastaavalle talousrakennukselle haettaisiin lupaa, tulisi siinä yhteydessä harkittavaksi nykyisin voimassa olevan rakennusjärjestyksen (voimaan 1.7.2020) määräysten soveltaminen.

Rakennuspaikalla sijaitseva loma-asunto on rekisteritietojen perusteella merkitty valmistuneeksi vuonna 1957, eli ennen rantakaavalainsäädännön voimaantuloavuotta 1969, jolloin mm. loma-asunnon rakentaminen tuli luvanvaraiseksi. Hakemuksen liitteenä ei ole valokuvia hankkeen yhteydessä purettavaksi suunnitellusta loma-asunnosta. Viistoilmakuvien perusteella arvioituna kyseessä on rakentamisajalleen tyypillinen 1-kerroksinen osavuotiseen käyttöön soveltuva loma-asunto. Loma-asunnolla ei ole katsottu olevan sellaisia erityisiä suojeluarvoja, että vanhan loma-asunnon purkamisesta olisi katsottu tarpeelliseksi pyytää rantayleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti alueellisen vastuuseuran lausunto.

Kokkolan kaupungin alueella olemassa olevilla tavanomaisilla lomarakennuspaikoilla sovelletaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista, sekä vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkoja koskevia määräyksiä (kohdat 9.1 ja 9.3). Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan taaja-asutusalueelle sijoittuvissa hankkeissa ja niitä koskevassa lupaharkinnassa on lisäksi otettava huomioon alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa olevat yleiset määräykset, rantayleiskaavalla osoitettujen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta koskevat määräykset, rakennuspaikan pinta-ala, sekä alueen rakennettu tilanne. Rantayleiskaavan rakentamista koskevissa yleisissä määräyksissä on muun ohella määrätty, että rakennusten tulee sopeutua koon – eli kerrosalan, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja värityksensä puolesta luonnon maisemaan ja lähiympäristön rakennustapaan.

Rakennusjärjestyksen kohdan 9.3 mukaan (ote määräyksistä):
"Rakennettaessa vesistön ranta-alueelle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen vapaa-ajan asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 120 m²." [...]

Mikäli ympäristön ja maiseman vaalimisen asettamat lähtökohdat tai rakennuspaikan muoto eivät muuta edellytä, tulee saunarakennuksen etäisyyden olla vähintään 10 metriä ja muiden rakennusten 30 metriä rantaviivasta.

Lomarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % lomarakennuksen kerrosalasta. Kuitenkin em. prosenttiosuuden estämättä aina vähintään yhden julkisivun leveydeltä ja 2,4 metrin syvyydeltä. Tämä katettu terassi voidaan lasittaa rakentamisen enimmäismäärän estämättä (toimenpide-/rakennuslupa vaaditaan). [...]

Lomarakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksia talousrakennuksia. Näitä talousrakennuksia, katoksia ja rakennelmia saa rakentaa yhteensä enintään 60 m². Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa täten olla 210 m².

Rakennuksien, katoksien ja rakennelmien lukumäärä saa olla yhteensä enintään 4, jos kaavamääräykset eivät rajoita rakennuksien lukumäärää. Näiden lisäksi saa rakentaa yhden alle 10 m²:n ladon.

Rakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla määräysten mukaisella korkeudella tulvavesirajan yläpuolella.[...]

Poikkeaminen on tapauskohtaista harkintaa, jossa on yleiskaavan yleisten määräysten lisäksi peilattava poikkeamisella mahdollistettavaa rakentamisen määrää saman oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavalla osoitettujen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin (lomarakennus max 80 k-m², vierasmaja max. 25 k-m², sauna max 25 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 30 k-m², kokonaisrakennusoikeus siis yhteensä enintään 160 k-m²).

Poikkeamisen hyväksyminen johtaisi tilanteeseen, jossa lähes vierekkäisillä rakennuspaikoilla – suunnittelemattomalla tiiviisti rakennetulla alueella sijaitsevalla rakennuspaikalla loma-asunnon kerrosala olisi suurempi kuin mitä suunnitellulla alueella, eli kaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla on sallittu. Lisäksi alueelle kohdistuvien poikkeamishakemusten valmistelussa on ohjattu hankkeita siten, että loma-asunnon koko ei ylitä kaavan mukaisille lomarakennuspaikoille annettua loma-asunnon rakennusoikeutta. Hakemuksia on myös muutettu annetun ohjausten mukaiseksi. Tehtyjen muutosten myötä poikkeamista on ollut mahdollista puoltaa ja myöntää viranhaltijapäätöksinä -, tai niille on ollut mahdollista myöntää rakennuslupa suoraan. Näin esimerkiksi vastikään lähes naapurirakennuspaikalle tilalle RN:o 7:36 sijoittuneessa loma-asunnon laajennushankkeessa, jolle oli mahdollista myöntää tehtyjen muutosten myötä rakennuslupa ilman poikkeamista.

Päätösesityksen perustelut:

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

- haettu loma-asunnon kerrosala on 40 m² suurempi, kuin mitä samassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa on osoitettu – tämänkin rakennuspaikan läheisyydessä oleville - varsinaisille loma-asunnon rakennuspaikoille
- voimassa olevassa rantayleiskaavassa on edellytetty, että taaja-asutusalueella lisärakentaminen ylittää edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua, joten mahdollisuudet haettuun kerrosalan lisäykseen on tutkittava yhtenäisesti joko rantayleiskaavaa päivittämällä tai ranta-asemakaavalla.

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

1. että edellytyksiä poikkeamiseen saman lain 72 § 1 mom säädöksestä ja siitä seuraten poikkeamista rantayleiskaavan rantaetäisyyttä koskevasta määräyksestä ei ole olemassa, koska:
 - kyse on entuudestaan tiiviisti rakennetulle suunnittelemattomalle taaja-astusalueelle sijoittuvasta rakennuspaikasta, jolla loma-asunnon nyt haettu kerrosala on 40 m² suurempi, kuin mitä samassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa on osoitettu – tämänkin rakennuspaikan läheisyydessä oleville - varsinaisille loma-asunnon rakennuspaikoille
 - voimassa olevassa rantayleiskaavassa on edellytetty, että taaja asutusalueella lisärakentaminen ylittää edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua joten mahdollisuudet haettuun kerrosalan lisäykseen on tutkittava yhtenäisesti joko rantayleiskaavaa päivittämällä tai ranta-asemakaavalla
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla

1. myöntää haetun poikkeamisen 120 k-m² vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen. Lautakunta toteaa MRL 171 §:n vaatiman erityisen syyn täyttyvän.
Hanke sijoittuu alueelle, missä ei ole voimassa kaavaa ja siten on noudatettava Kokkolan kaupungin rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestys mahdollistaa enintään 120 k-m² vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamisen.
Lautakunta katsoo, että rakennuksen 27 metrin etäisyys rantaviivasta poikkeaa vaaditusta 30 metristä niin vähän, että se voidaan hyväksyä.
Hyväksyessään Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kaupungin valtuusto tietoisesti linjasi rakennusoikeuksien kasvun rakentamisessa ranta-alueille. Tätä linjausta ja tahtotilaa vahvistaa strategisessa aluerakenneyleiskaavassa oleva maininta rantayleiskaavojen päivittämisestä rakennusoikeuksien osalta. Tahtotilan ja tavoitteen ollessa aivan selvä, ei ole oikein, että poikkeuslupia hakevien maanomistajien tulisi odottaa yleiskaavojen päivittämistä vuodesta toiseen.
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Jäsenet Lassila, Hiltunen ja Kastrén kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

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 viisi (5) ääntä ja Haimakaisen esitys (EI) sai viisi (5) ääntä. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B Äänestyslista

Päätös

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

1. myöntää haetun poikkeamisen 120 k-m² vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)