

Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-412-2-108, Kruunupyyntie 82 (lupatunnus 272-2024-68)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.03.2024 § 45
273/10.03.00.01/2024

Valmistelijat

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat:

Sijaintikartat, ote kiinteistökartasta, ote asemakaavasta, ilmakuvat alueesta ja asemapiirros

Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-68)

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungissa Isokylän kylän Purola -niminen tilan RN:o 2:108 (272-412-2-108). Maatalousalueella sijaitsevan tilan pinta-ala on 3277 m². Rakennuspaikka on hakijan omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee sähköisten lupatietojen mukaisesti vuonna 1965 valmistuneeksi merkitty omakotitalo. Vuonna 1964 asuinrakennukselle on haettu rakennuslupaa ja lupahakemuksesta käy ilmi, että asuinrakennus on 1-kerroksinen, jonka kerrosala on 135 m².

Hanke:

1-kerroksinen asuinrakennus (135 m²) puretaan hankkeen yhteydessä. Rakennushankkeena on rakentaa tontille kaksi paritaloa, jotka ovat 1-kerroksisia rakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala suunnitteilla olevasta kahdesta paritalosta on 530 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan 171 §:n 1 momentin nojalla 58 §:n 1 momentin säännöksistä. Hanke poikkeaa asemakaavassa (laadittu rakennuslain aikaisena rakennuskaavana) määritetystä käyttötarkoituksesta, sijoittuen maatalousalueelle M, eikä alueelle ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksen liitteenä on selvitys, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Hakija on pyytänyt naapureilta allekirjoitukset asemapiirrookseen, jossa kerrotaan hankkeen keskeiset tiedot. Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta rajanaapurina. Kokkolan kaupungilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 26.7.1967 vahvistettu asemakaava (laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Kaavassa rakennuspaikka on maatalousaluetta M, jonka naapuriin on osoitettu

ohjeellinen maatilan talouskeskuksen rakennusala.
Rakennuspaikalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta lainkaan.
Alue kuuluu lisäksi Kokkolan keskustaajaman yleiskaava 2040
suunnittelualueeseen. Kaavoittajan lausunnon mukaisesti vuoden
2024 aikana alueella on käynnistymässä asemakaavan laatiminen.

Hakijan esittämät hakemuksen perustelut:
"Kiinteistö on merkitty asemakaavassa M- merkinnällä, jonka
perusteella yhden asuinrakennuksenrakentaminen olisi sallittua.
Kaava on alueen rakentamista ja jatkokäyttöä ajatellen vanhentunut.
Rakennuspaikka on riittävän iso hakemuksen mukaiselle hankkeelle.

Arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöön.

Hanke sijoittuu alueelle, jossa on paljon olemassa olevia rivitaloja ja
paritaloja. Hanke soveltuu rakennuspaikalle hyvin eikä aiheuta
negatiivista vaikutusta ympäristölle tai alueen jatkokaavoitukselle."

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Kaavoittajan lausunto on kielteinen:
"Alueella on vuoden 2024 aikana käynnistymässä asemakaavan
laatiminen. Tämän vuoksi poikkeamisluvan myöntämistä voimassa
olevasta kaavasta ei voida puolttaa. Kiinteistö on voimassa olevassa
kaavassa merkitty maatilan talouskeskukseksi, johon tulkinnan
mukaan voidaan yksi yhden tai kahden asunnon asuinrakennus.
Hankkeen voi toteuttaa niin, että nyt rakennetaan tontille voimassa
olevan kaavan sallima yksi paritalo ja myöhemmin, kaavan
valmistuttua lisää. Toinen vaihtoehto on lykätä hanketta niin kauan,
että uusi kaava valmistuu, jolloin alueen suunnittelutilanne on
kokonaisuudessaan (esim. rakennusoikeuksien ja tielinjausten
suhteen) selkeämpi kuin juuri tällä hetkellä."

Valmistelijan huomautus: kiinteistö sijoittuu M alueelle, ohjeellinen
maatilan talouskeskus on osoitettu naapuritilan puolelle.

Hakijalta on pyydetty vastine kielteiseen lausuntoon. Hakija toteaa
laatimassaan vastineessa seuraavaa:

"Rakennushanke sijaitsee suunnitellun asemakaavatyön nurkassa
omalla tontilla. Tontin pinta-ala antaa nykyisellään riittävän tilan
kahden paritalon rakentamiseen. Asemakaavatyön kesto,
epävarmuus ja mahdollinen valmistuminen kestää liian kauan
ajatellen kohteiden rakentamista myyntiin. Tästä syystä koko
kohteen rakentaminen tulee päästä aloittamaan yhtenä
kokonaisuutena eikä erillisinä kohteina joidenka ajankohta ei ole
tiedossa. Olemassa olevasta kaavasta tehtävä poikkeus ei vaaranna
kaupunkikuvaa tai alueen jatkokaavoitusta."

Kaupunkisuunnittelu on tarkentanut lausuntoaan
(kaupunkisuunnittelupäällikkö 14.3.2024): Kyseisellä kiinteistöllä
olemassa olevan asuinrakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa
yksi- tai kaksiasuntainen korvaava asuinrakennus nykyisen kaavan
määräysten estämättä poikkeamisen kautta.

Valmistelu:

Kyseessä on Kruunupyyntien varrella sijaitseva rakennettu tila, jossa sijaitsee omakotitalo. Olemassa olevalla rakennuspaikalla sijaitseva asuinrakennus halutaan korvata kahdella uudella paritalolla, joiden kerrosala on yhteensä 530 m². Hankkeessa poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta ja rakennuspaikan käyttötarkoituksesta, sillä paritalot sijoittuvat asemakaavassa maatalousalueelle M. Rakennuspaikalla sijaitseva asuinrakennus on rekisteritietojen perusteella merkitty valmistuneeksi vuonna 1965, eli ennen asemakaavan voimaantulovuotta 1967. Lupahakemuksen liitteenä ei ole valokuvia purettavaksi suunnitellusta asuinrakennuksesta. Viistoilmakuvien perusteella arvioituna rakennuksella ei kuitenkaan ole katsottu olevan sellaisia erityisiä suojeluarvoja, että vanhan asuinrakennuksen purkamisesta olisi katsottu tarpeelliseksi pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

Lähialueella on aiempien lupatietojen mukaan ollut vireillä 18 poikkeamisasiaa. Aiempi haettu poikkeaminen vuonna 2021 lähialueelle käsiteltiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa kielteisenä ja asia palautettiin uudelleen valmisteluun (RYL 17.11.2021 § 178). Alueen asemakaavan käynnistämistä koskeva asia käsiteltiin maankäyttötiimissä 23.11.2021. Edellä mainitun poikkeamislupahakemuksen käsittely on jäänyt odottamaan asemakaavan laatimista, joka oli tarkoitus aloittaa vuoden 2022 aikana. Asemakaavan laatimisen aloituspäätös on viivästynyt.

Alueella voimassa olevan asemakaavan laatimisesta on kulunut jo yli 50 vuotta, eikä sitä voida pitää rakentamisen ohjauksen kannalta katsottuna riittävänä. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa haetaan rakennusoikeutta alueelle, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta ja alue on kaavoitettu maatalousalueeksi.

Kaavoittaja on kielteisessä lausunnossaan kiinnittänyt huomiota siihen, että alueella on vuoden 2024 aikana käynnistymässä asemakaavan laatiminen, jonka vuoksi poikkeamisluvan myöntämistä voimassa olevasta kaavasta ei voida puoltaa. Yhden nykyisen rakennuksen korvaavan paritalon rakentaminen tässä vaiheessa katsotaan kaavoittajan lausunnossa kuitenkin mahdolliseksi, ja kaavamuutoksen vahvistuttua voitaisiin rakentaa lisää tulevan asemakaavan määräysten mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelusta saadun tiedon mukaan asemaakaavan muutoksen aloituspäätöstä ei ole tehty, eikä kyseisen alueen asemakaavamuutosta ole myöskään näkyvissä 2024 vuoden kaavoituskatsauksessa. Kaavoituskatsaus on maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukainen selvitys vireillä olevista tai lähiaikoina vireille tulevista merkittävistä kaava-asioista. Kaavoittajalta saadun tiedon mukaan kaavan aloittamispäätös on valmisteltavana.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu noin 330 metrin etäisyydelle valtatie 8:n tiealueen reunasta.

Kokkolan kaupungin meluselvityksen mukaan rakennuspaikka sijoittuu nykytilanteessa tieliikennemelun vyöhykkeille 50 dB – 45 dB (päiväajan keskiäänitasot LAeq 07-22 ja yöajan keskiäänitasot LAeq 22-07). Vastaavasti ennustetilanteessa vuodelle 2030 tieliikennemelu sijoittuu vyöhykkeille 50-55dB (LAeq 07-22) ja 45dB (LAeq 22-07). Vt 8:n tieliikennemelu ei ole este poikkeamisluvan myöntämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 mom. mukaisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiseksi ei ole olemassa. Poikkeamiseen ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin tarkoittamaa erityistä syytä, varsinkin kun huomioidaan alueelle suunnitelmassa oleva asemakaavamuutostyö.

Päätösesityksen perustelut:

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

- alueella on rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen- ja asemakaavamuutoksen laatimisen tarve
- poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan asemakaavan M-alueelle, jossa ei ole rakennusoikeutta, mistä syystä asian ratkaiseminen ei ole mahdollista yksittäisellä lupaharkinnalla, vaan kaavamuutoksen kautta
- yksittäisellä lupaharkinnanalla myönnetty rakentaminen saattaa kaventaa tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. edellytyksiä poikkeamisluvan myöntämiselle hakemuksen mukaisesti kahdelle paritalolle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. ja 2. momentin nojalla, koska:
 - alueella on rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen- ja asemakaavamuutoksen laatimisen tarve
 - poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan asemakaavan M-alueelle, jossa ei ole rakennusoikeutta, mistä syystä asian ratkaiseminen ei ole mahdollista yksittäisellä lupaharkinnalla, vaan kaavamuutoksen kautta
 - yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen saattaa kaventaa tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua
2. päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. päätös on maksullinen (620 euroa)

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti kahdelle paritalolle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa voimassa olevalle kaavalle, koska kaava on vanhentunut eikä voi toteutua kaavan mukaisesti. Hanke ei vaikeuta mahdollisen uuden kaavan toteutumista, koska kaavan laatijakin toteaa lausunnossaan, että nyt voitaisiin hyväksyä yksi paritalo ja myöhemmin toinen, uuden kaavan valmistuttua. Voidaan siis arvioida, että hanke olisi mahdollinen uudessa kaavassa eikä estäisi kaavan laatimista. Alueelle on aiottu aloittaa uuden kaavan laatiminen 2022, mutta vieläkin kaavan laatimisesta ei ole tehty päätöstä eikä vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ole mainintaa kaavatyön aloittamisesta. Lautakunta katsoo, että juuri tästä syystä lainsäätäjä on antanut kunnalle mahdollisuuden erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

On kohtuutonta vaatia hakijaa odottamaan vuodesta toiseen kaavan laatimista, varsinkin, kun aloittamisesta ei ole tehty mitään päätöstä.

Erityisenä syynä myöntämiselle voidaan pitää sitä, että oltaisiin valmiita myöntämään lupa yhdelle paritalolle ja myöhemmin toiselle.

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

Jäsenet Lassila, Hiltunen, Hietaharju ja Kastrén kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai kolme (3) ääntä ja Haimakaisen esitys (EI) sai seitsemän (7) ääntä. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B Äänestysluettelo

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti kahdelle paritalolle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa).