

Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-112-3-1, Morsiussaarenpolku 5 (lupatunnus 272-2024-96)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.04.2024 § 57
319/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat: sijaintikartat, ote asemakaavasta, ilmakuvat alueesta ja asemapiirros

LIITE A

Kartat (lupatunnus 272-2024-96)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin 112. kaupunginosan korttelissa nro 3 sijaitseva tontti nro 1, kiinteistötunnuksella 272-112-3-1. Rakennuspaikka on 1326 m² ja se on hakijoiden omistuksessa, kauppakirja on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikan osoite on Morsiussaarenpolku 5.

Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee sähköisten lupatietojen mukaan 20 m² saunarakennus, joka on valmistunut vuonna 1985, sekä 6 m² vapaa-ajan asuinrakennus, joka on valmistunut vuonna 1984. Sähköisten lupatietojen mukaan rakennuspaikalla on myös kaksi pienempää rakennusta 5,41 m² ja 8,48 m², joista ei ole tarkempia tietoja.

Hanke:

Rakennetaan 1-kerroksinen asuinrakennus 195 k-m², talousrakennus 16 k-m² sekä saunarakennus 36 k-m². Aiemmin tontilla sijaitsevat rakennukset puretaan. Hankkeen yhteenlaskettu kerrosala on 211 k-m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. momentin nojalla 58 §:n 1 momentin säännöksistä.

Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä ja Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksestä kohdasta 5.7. Poikkeamista haetaan asemakaavassa määritetystä yksikerroksisen rakennuksen kattokaltevuudesta, tonttiliittymän maksimileveydestä sekä asuinrakennuksen etäisyydestä katualueen rajaan. Suunniteltujen uudisrakennusten kattokaltevuus on 1:9, asuinrakennuksen etäisyys katualueen rajasta on katetun terassin pilarin etäisyydestä mitattuna noin 11,5m ja suunniteltu tonttiliittymän leveys on 11m.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut poikkeamiselle on esitetty kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto A Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut poikkeamiselle (lupatunnus 272-2024-96)

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen ja naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Lisäksi Kokkolan kaupunkia on kuultu viran puolesta rajanaapurina sähköpostitse. Kokkolan kaupungilla ei ollut rajanaapurin ominaisuudessa hankkeesta huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Morsiussaaren asemakaava n:o 112/1, hyväksytty 11.12.2017. Rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle AO. Tontin vesialueen lähellä on kaavassa merkitty tulvavaara-alue, va sekä vesialueen osa, jolle saa sijoittaa pieniä venelaitureita, lv-1.

AO, Erillispientalojen korttelialue

- Pääkäyttötarkoituksen estämättä saadaan nykyisiä lomarakennuksia ylläpitää ja korjata.
- Paritalojen rakentaminen on kielletty
- Asuinrakennukset tulee sijoittaa 6-10 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista. Autotallit ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista.
- Sallitusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksiin sm käyttää korkeintaan 230 k-m2 tonttia kohden. Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia ei lasketa mukaan kokonaisrakennusoikeuteen tai asuinrakennuksiin käytettävään osuuteen.
- Ensisijaisen kattokaltevuuden tulee olla yksikerroksisilla rakennuksilla 1:3-1:4 ja sitä korkeammilla rakennuksilla 1:1,5.
- Tontin saa rannan puoleista osaa lukuun ottamatta aidata enintään 120 cm korkealla rakennuksiin ja ympäristöön sopivalla puu- tai pensasaidalla.
- Yksiasuntoisilla tonteilla autopaikkoja on varattava kaksi ja kaksiasuntoisilla tonteilla kolme.
- Asemakaavatontin mukainen rantaviiva tulee tukea luonnonkivistä tehdyllä +0.6-0.8 korkeustasoon (N2000) ulottuvalla, aallonmurtajana toimivana ja rantaviivan yhtenäistävällä tukikiveyksellä, joka on sijainniltaan sovitettu viereisen tontin vastaavaan tukikiveykseen. Tämän tukikiveyksen toteuttaminen tulee sisällyttää viimeistään asuinrakennusta koskevaan rakennuslupaan.
- Rantaviivaan ulottuvan tontin edustalla ruoppaaminen on sallittu ja ruoppausmassat saa sijoittaa ensisijaisesti tontin tulvavaara-alueelle (va ja va-1). Ruoppausmassojen sijoittamisesta rakennuslupaan tulee esittää erillissuunnitelma rakennuslupan yhteydessä.
- Rakennusten vesivaurioille alttiiden rakenneosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (N2000).

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Kaavoittajan lausunto 21.2.2024:

"Hankkeessa on vielä asioita joiden suunnittelua tulee jatkaa. Ensinnäkin tonttiliittymä ja autokatoksen sijainti. Koska autokatos on noin lähellä tietä (kaksi metriä), ei ajoa voi ohjata suoraan tieltä. Nyt kun auto peruutetaan katoksesta, se tulee suoraan tielle, joka on turvallisuuden kannalta erittäin huono asia. Lisäksi liittymä on edelleen liian leveä. Kokkolan kaupungin kaupunkirakennelautakunta on päättänyt vuonna 2018, että liittymän maksimileveys on kuusi metriä. Liitteenä havainnekuva, miten liittymä voisi sijaita.

Ja lisäksi totean vielä, että kattokaltevuudesta ei poikkeamisesta ei tulla joustamaan. Hanke voitaisiin toteuttaa vaikkapa aumakattoisena, jolloin kattokaltevuus saadaan oikeaksi. Näin on menetelty eräässä toisessakin hankkeessa ja ratkaisusta saatiin erittäin hieno ja toimiva.

Kannattaa siis vielä pyöritellä asioita suunnittelupöydällä eikä lukkiutua liikaa tähän ratkaisuun. Suunnitelma on kyllä tyylikäs, mutta siinä ei ole otettu tarpeeksi hyvin huomioon kaavan tarkasti harkittuja reunaehdot ja määräyksiä."

Hakija on antanut kaavoittajan lausuntoon vastineen, joka on kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto B Hakijan vastine lausuntoon (lupatunnus 272-2024-96)

Kaavoittajan kielteinen lausunto 5.3.2024:

"Hakijan vastineessaan esiin nostama asia talousrakennuksen etäisyydestä Morsiussaarenpolkuun on aivan oikea, etäisyys tien reunaan on noin 5 metriä. Tässä vaiheessa emme kuitenkaan tiedä Morsiussaarenpolun jatkosuunnittelusta, tuleeko se esim. joskus leventymään. Lisäksi tilanteessa, että auto jätetään parkkiin katoksen eteen, se ei mahtuisi omalle tontille vaan tulisi katualueen puolelle. Mutta periaatteessa talousrakennuksen sijainti on siis kaavan mukainen. Kaavan laatija on vain tarkoittanut siinä tilanteessa (eli kun etäisyys on 2 metriä) ajon tapahtuvan eri tavalla.

Suurimmat poikkeamiset liittyvät siis tonttiliittymän leveyteen ja kattokaltevuuteen. Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen (5.12.2018 § 167) mukaisesti tonttiliittymän maksimileveys on 6 metriä. Nyt tonttiliittymän leveydeksi on esitetty 11 metriä. Tämän salliminen ei olisi yhdenvertaista kohtelua muita rakentajia kohtaan.

Myöskään kattokaltevuudesta poikkeamista ei puollata. Kaupunkisuunnittelun mielestä hanke tulisi, ja olisi aivan mahdollista toteuttaa kaavan mukaisesti."

Infrasuunnittelijan kielteinen lausunto 7.3.2024:

”Esitetty tonttiliittymän leveys liian leveä. Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen (5.12.2018 § 167) mukaisesti tonttiliittymän maksimileveys on 6 metriä.

Asemapiirustuksen mukainen leveä liittymä voisi edesauttaa pitkän matkailuvaunun saamista tontille mutta poispääsy olisi yhä hankalaa. Liitekuvan mukaisella tavalla voisi todennäköisesti helpottaa matkailuvaunun poislähtöä tontilta leventämättä liittymää tarpeettoman paljon. Samalla autokatoksen edessä olevat autot eivät ole katualueella.”

Valmistelu:

Rakennuspaikkana on Morsiussaassa sijaitseva tontti kiinteistötunnuksella 272-112-3-1. Hankkeena on rakentaa 1-kerroksinen asuinrakennus, talousrakennus ja saunarakennus. Rakennuspaikalla sijaitsee neljä olemassa olevaa rakennusta, jotka puretaan. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle AO.

Kyseessä olevassa hankkeessa poiketaan asemakaavassa määritetystä yksikerroksisen rakennuksen kattokaltevuudesta, koska suunniteltujen uudisrakennusten kattokaltevuus on 1:9. Hankkeessa poiketaan myös Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksestä kohdasta 5.7, sillä suunniteltu tonttiliittymän leveys on 11m sekä asuinrakennuksen etäisyys katualueen rajasta on katetun terrassin pilarin etäisyydestä mitattuna noin 11,5m.

Morsiussaassa on aiempien lupatietojen mukaan viimeisin poikkeamispäätös vuodelta 2020, joka käsiteltiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa kielteisenä ja hyväksyttiin (8.7.2020 § 116). Kyseessä oli uuden loma-asunnon rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaupunkisuunnittelun lausunnon mukaan hanke olisi mahdollista toteuttaa kaavan mukaisesti. Lausunnossa sanotaan, että 11 metriä leveän tonttiliittymän salliminen ei olisi yhdenvertaista kohtelua muita rakentajia kohtaan.

Infrasuunnittelijan lausunnossa sanotaan, että esitetty tonttiliittymä on liian leveä ja Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen (5.12.2018 § 167) mukaisesti tonttiliittymän maksimileveys on 6 metriä. Infrasuunnittelijalta on kysytty sähköpostitse lisätietoja katusuunnitelman aikataulusta ja reunaehdoista. Sähköpostitse saadun tiedon mukaan katusuunnittelu käynnistyy ehkä vuonna 2025 ja rakentaminen ehkä vuonna 2026.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tuore ja sitä voidaan pitää rakentamisen ohjauksen kannalta riittävänä. Kattokaltevuudesta poikkeaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Tonttiliittymän leveydestä poikkeaminen ei olisi yhdenvertaista kohtelua muita maanomistajia kohtaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä anotulle poikkeamisille voimassa olevasta asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä ei ole olemassa.

Päätösesityksen perustelut:

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

- kattokaltevuudesta poikkeaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua
- tonttiliittymästä poikkeaminen on vastoin Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5.7 määräystä sekä on vastoin Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöstä tonttiliittymän maksimileveydestä

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä anotulle poikkeamisille ei ole, koska:

- kattokaltevuudesta poikkeaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua
- tonttiliittymästä poikkeaminen on vastoin Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5.7 määräystä sekä on vastoin Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöstä tonttiliittymän maksimileveydestä

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetut poikkeamiset maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella

Perustelut:

Haetut poikkeamiset eivät vaaranna asemakaavan toteutumista. Lautakunta yhtyy hakijan esittämiin erityisiin syihin, jotka mahdollistavat poikkeamisten hyväksymisen. Morsiussaassa ennen asemakaavan laatimista on rakennettu vapaa-ajan asuntoja, joissa on hyvin erilaisia kattomuotoja ja kaltevuuksia. Nämä rakennukset ovat elinkaarensa alkupäässä ja tulevat säilymään hamaan tulevaisuuteen. Kaavamääräys kattokaltevuudesta ei tästä johtuen voi olla kaavan toteutumisen kannalta merkittävä asia.

Tonttiliittymän leventäminen ei vaikeuta kaavan toteutumista vaan helpottaa hakijan mahdollisuutta säilyttää asuntovaunua omalla pihallaan.

Lautakunta perustelee päätöstään myös sillä, että kaikki naapurit ovat puoltaneet poikkeamisten myöntämistä.

Lautakunta toteaa, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu parhaiten siten, että kaikilla on mahdollisuus hakea MRL:n 171 pykälän perusteella poikkeusta kaavan määräyksistä ja jokainen hakemus käsitellään tapauskohtaisesti.

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Jäsenet Hiltunen ja Lassila kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. 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 Äänestysluettelo

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetut poikkeamiset maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (620 euroa).

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila jätti asiasta eriävän mielipiteen.