

Poikkeamispäätös kiinteistölle 272-416-6-44, Gräsholmintie 91 (lupatunnus 272-2024-116)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.04.2024 § 64
356/10.03.00.01/2024

Valmistelija lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote rantayleiskaavasta ja asemapiirros
Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-116)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Knifsundin kylän Olivias – niminen tila RN:o 6:44 (272-416-6-44). Yhdestä palstasta muodostuvan tilan kokonaispinta-ala on 3,565 ha, josta rantayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on noin 6300 m². Rakennuspaikkana oleva tila on hakijan omistuksessa, kopio kauppakirjasta on hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymän kautta Gräsholmintieltä. Gräsholmintien käyttöoikeus (tieoikeus) on kirjattu tilan kiinteistörekisteritietoihin. Rakennuspaikan osoite on Gräsholmintie 91.

Rakennuspaikka on rakennettu. Rakennuspaikalla on sähköisten lupatietojen –, sekä hakijan ilmoittamien tietojen mukaisesti 1978-1979 rakennettu ja vuonna 2003 laajennettu loma-asunto (noin 70 k-m²), vuonna 1989 valmistunut sauna (25 k-m²), riihi (n. 15 m²), sekä kaksi puuvajaa (molemmat n. 7 m²).

Edellinen poikkeamisprosessi rakennuspaikalla ajoittuu em. loma-asunnon laajennushankkeeseen vuonna 2003, jolloin alueella ei ollut voimassa rakennuslupan myöntämisen oikeuttavaa yleiskaavaa ja jolloin toimivalta poikkeamisesta päättämisessä oli alueellisella ympäristökeskuksella. Loma-asunnon alkuperäistä rakennuslupaa ei löytynyt sähköisistä lupatiedoista. Kyseessä on hakijan antamien tietojen perusteella 1970-luvun lopulla paikalle siirretystä/ uudelleen pystytetystä hirsirakennuksesta.

Hanke:

1-kerroksinen loma-asunto 126,5 k-m² (seinänvahvuuden 250 mm mukaan laskettuna 120 m²). Olemassa oleva vanha loma-asunto puretaan hankkeen yhteydessä. Yhteenlaskettu todellinen kerrosala olemassa olevat rakennukset huomioiden on 180,5 m².

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. momentin nojalla voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta:

- loma-asunnon rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus (80 k-m²) ylitetään todellisen kerrosalan mukaan laskettuna 46,5 m²:llä

(rakennettavan loma-asunnon seinänvahvuuden 250 mm mukaan laskettuna 40 m²:llä)
- rantayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (160 k-m²) ylitetään todellisen kerrosalan mukaan laskettuna 20,5 m²:llä (rakennettavan loma-asunnon seinänvahvuuden 250 mm mukaan laskettuna 14 m²:llä)
- loma-asunto on suunniteltu sijoitettavaksi lähemmäs kuin 30 m rakennuspaikan rannanpuoleisesta rajasta. Haettu etäisyys on 25 m.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

” [...] Haettava lupa kaavan määräyksistä poikkeamiselle ei kuitenkaan ylitä Kokkolan kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen enimmäismääriä kaavoittamattomalle alueelle rakentamiselle pinta-alan suhteen eikä myöskään etäisyyksien suhteen rantaviivasta. Muutoinkin suunnitelmat noudattavat kaikkia Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Poikkeamisia ei näin ollen voida pitää merkittävänä. Näin ollen myöskään rakennuslain 173 § määräys, jossa huomattavaa haittaa aiheuttavasta poikkeamisesta naapureille ja muille on heille annettava mahdollisuus kirjallisesti lausua asiassa, ei ole sovellettavissa.

Poikkeamisesta ei aiheudu haitta tai muita vaikutuksia ympäristölle eikä naapurikiinteistölle. Myös huomioiden kiinteistön koko ja sijainti kaavan ylittävä pinta-ala ei muodosta haittaa. Ympäristölle eduksi hankkeesta koituu kuitenkin se hyöty että ajantasaisen eristyksen omaava uudisrakennus on lämpö ja muun tekniikan ansiosta ympäristöä vähemmän kuormittava.

Naapureita on informoitu hankkeesta ja kenelläkään ei ole huomauttamista hankkeen suhteen

Keskeiset vaikutukset voidaan kiteyttää parantuneeseen lämpöt ja LVI tekniikkaan.

Paikalle on olemassa oleva tieyhteys ja kesävesi sekä sähköliittymä joten maankäytöllisestä näkökulmasta muutosta ei hankkeesta johdu.
[...]

Perustelut poikkeamisluvan hakemiselle

Tausta

Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Öja:ssa ja alueelle voimassa oleva rantayleiskaava määrittelee varsinaisen loma asunnon enimmäiskooksi 80 m² ja suunnitelman mukainen rakennusala on 120 m² tulee hakemus käsitellä poikkeamislupahakemuksena.

Rakennuspaikka sijaitsee Gräsholmen nimisen saaren pohjoisrannalla ja kiinteistöllä on 1970 - 80 luvulla rakennetut vapaa ajan rakennus sauna ja talousrakennuksia. Saaressa ei ole luonto tai muita suojelukohteita.

Olemassa oleva päärakennus on paikalle pystytetty hirsirakennus, jossa puuvuoraus. Rakennusteknisesti ja lämpöteknisesti rakennus ei ole tarkoituksenmukainen ja rakennuksen sijoitus on epäonnistunut matalassa kallion kohdassa johon kerääntyy pintavettä.

Poikkeamisluvan edellytyksistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 luvun 171 § todetaan esteistä poikkeamisluvalla seuraavaa;

"Poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137

§:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta."

Edellä mainituista esteistä totean seuraavaa,

Kaavoituksesta

Kaava on lainvoimainen ja vireillä ei ole kohteeseen liittyviä kaavoitussuunnitelmia. Näin ollen hanke ei aiheuta kohteen alueen kaavoitukselle haittaa. Muut näkökulmat eivät ole tämän lainkohdan tulkinnan kannalta perusteltuja. Kaavan tarkoittama alueen käyttö toteutuu rakentamisen myötä. Aluetta koskevaa muuta käyttöä ei ole suunnitteilla. Poikkeamislupa ei näin ollen ole ristiriidassa 171§ kohdan 1) kanssa.

Luonnonsuojelun tavoitteet

Koska kohde on jo nyt rakennettu kaavan mukaiseen vapaa-ajan käyttöön ja poikkeaminen ei muuta eikä aiheuta vaikutuksia luontoon, kyseinen lainkohta 171§ 2) ei ole poikkeamisluvan myöntämiselle.

Rakennetun ympäristön suojelu

Mikään kiinteistön tai saarella oleva rakennus ei ole suojeltu joten 171§ 3) ei myöskään voi muodostaa estettä luvan myöntämiselle.

Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen tai muu haitta

Edellä mainitun 171§ 4) kohdalla halutaan estää haitallinen rakentaminen. Lainkohdassa viitataan myös mittakaavassa eri luokassa oleviin tuulivoimalarakennelmiin, joita ei pidetä lainkohdan mukaan haitallisina, jos ne sijoitetaan jo rakennettuun teollisuusympäristöön.

Koska kyseessä on alueelle tarkoitettu rakentaminen ja raja- ja muut naapurit eivät vastusta hanketta kyseessä ei ole lainkohdan tarkoittama mittakaavaltaan miltään osin haitallinen rakentaminen eikä este poikkeamislualle.

Muut huomioitavat seikat

Kokkolan kaupungin rakennusjärjestys

Hanke ei ole ristiriidassa hiljattain Kokkolan kaupungin vahvistaman rakennusjärjestyksen kanssa siltä osin, kun rakennusjärjestys määrää kaavoittamattomalle alueelle rakentamisesta. Tarkemmin sanottuna jos kaavaa ei alueella olisi hakemus olisi rakennusjärjestyksen mukainen.

Kiinteistön koko ja rakennusten tiheys

Rakennuspaikan kiinteistö on kooltaan noin 36.000 m² ja Gräsholmenin saarella on vähäinen määrä rakennuspaikkoja, eikä hankkeesta ole haitallista merkitystä millekään osapuolelle.

Uudisrakennus tarkoituksenmukainen ensisijaisesti lämpötalouden ja vesi ja jätehuollon kannalta, sekä suurempi neliömäärä tekee rakennuksesta käyttökelpoisemman ja mahdollistaa riittävän eristyksen ja asianmukaisen LVI tekniikan asentamisen.”

Naapureiden kuuleminen

Hakemuksen liitteenä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukainen selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole jätetty kirjallisia muistutuksia ja naapurit ovat allekirjoituksellaan kuitanneet myös hankkeen asemapiirroksen nähdyksi.

Kaavallinen tilanne:

Kaupunginvaltuuston 25.8.2008 hyväksymässä Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavassa rakennuspaikkana olevalle ja Gräsholmenissa sijaitsevalle tilalle sijoittuu yksi kahdeksasta loma-asuntojen alueen (RA) rakennuspaikasta, jonka pinta-ala on noin 6300 m². Muutoin tila on rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), joka on pääasiassa varattu maa- ja metsätaloustalouteen ja jolla 200 m leveällä rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen on kielletty. Tilan itäranta rajautuu rantayleiskaavan luonnonarvoiltaan merkittävään alueeseen (/s), joka tulee rakentamattomilta osiltaan säilyttää luonnontilaisena.

Nyt kyseessä oleva hakemus kohdistuu rantayleiskaavan mukaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle.

RA Loma-asuntojen alue

Luku RA-merkinnän vasemmalla puolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Mikäli rakennuspaikka on maanmittauslaitoksella muodostettu ennen 1.6.1998 on rakennuspaikan vähimmäiskokoa tutkittava tuolloin voimassa olleen lainsäädännön mukaan. Tällöin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m².
- Saunan, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m².
- Vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m².

Lisäksi rantayleiskaavassa on yleisiä määräyksiä (ks Liite A Kartat).

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Kaavoittajan lausunto poikkeamishakemuksesta on kielteinen.

”Alueella on voimassa Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaava, jossa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 80 m². Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään rantaetäisyydeksi 30 metriä tilan rannanpuoleisesta rajasta. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa 126,5 k-m²:n loma-asunto (120 k-m² 250 mm:n seinällä), jonka etäisyys tilan rannanpuoleisesta rajasta on noin 25 metriä (mittaa ei ole merkitty asemapiirrokseen). Hanke on siis kaavamääräysten vastainen, eikä sitä voida puoltaa.”

Hakija on antanut kielteiseen lausuntoon vastineen. Vastineessaan hakija toteaa muun ohella, ettei kaavoittajan lausunnossa ole esitetty mitään sellaista, joka olisi este poikkeamisen myöntämiselle. Hakijan vastine kaavoittajan kielteiseen lausuntoon on kokousasian oheisaineistona.

Oheisaineisto A Hakijan vastine (lupatunnus 272-2024-116)

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Gräsholmenin pohjoisrannalla Gräsholmintien pohjoispäässä. Vanha loma-asunto on käytettävissä olevien tietojen mukaan siirretty tai rakennettu paikalle 1970-luvun lopulla, mistä syystä loma-asunnolla ei ole katsottu olevan sellaisia erityisiä suojeluarvoja, että purkamisesta olisi katsottu tarpeelliseksi pyytää rantayleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

Kyseessä on oikeusvaikutteisen Öjan ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, jota koskevassa lupaharkinnassa ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain rannan suunnittelutarvetta (MRL 72 §) koskevia

säädöksiä, eikä myöskään rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista koskevia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen ranta-alueen rakentamista koskevia määräyksiä sovelletaan tietyin osin ja rantayleiskaavan yleisten määräysten puitteissa esimerkiksi saman rantayleiskaavan taaja-asutusalueilla, kun taas rantayleiskaavan mukaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja koskevat oikeusvaikutteisessa kaavassa olevat määräykset esimerkiksi rakennuskohtaisista rakennusoikeuksista ja kokonaisrakennusoikeudesta.

Öjan- ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikalle on viimeksi haettu poikkeamista rakennusoikeuden ylitykselle vuonna 2020 (lupatunnus 272-2020-225), jolloin haettiin loma-asunnon rakennusoikeuden ylittämistä 15 k-m²:llä, sekä kokonaisrakennusoikeuden ylittämistä huomioiden vierasmajan rakentamiselle jo myönnetty rakennuslupa. Kyse oli loma-asunnon laajentamisesta ottamalla ullakkotila käyttöön ja hakemuksen lautakuntakäsittely tapahtui viikko sen jälkeen, kun nykyisin voimassa oleva rakennusjärjestys oli jo ollut ehdotuksena kaupunginvaltuustossa käsittelyssä. Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkäsi hakemuksen (RYL 27.5.2020, 99§), koska:

- poikkeamiseen ei ollut erityistä rakennuspaikan maastollisiin olosuhteisiin perustuvaa syytä
- yksittäisen lupaharkinnan sijaan mahdollisuus rantayleiskaavan mukaisten rakennusoikeuksien muuttamiseen oli tutkittava kaavamuutoksella
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuisi.

Hakija on perusteluissaan ja vastineessaan viitannut rakennusjärjestyksen rakentamisen määrään ranta-alueen vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla. Kuten todettua, rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta nyt kyseessä olevalla rakennuspaikalla, eivätkä rakennusjärjestyksen määräykset ole perusteltu erityinen syy poiketa voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisista maksimikerrosaloista. Kaavan mukaisten maksimikerrosalojen ylityksiin - tai esim. poikkeamisiin rantaetäisyyksistä on suhtauduttu kielteisesti, mikäli ei ole ollut rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää erityistä syytä poiketa kaavamääräyksistä. Erityisen syyn on oltava maankäytöllinen (rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvä), ei esimerkiksi hakijan henkilöön - , tai kustannusvaikutuksiin liittyvä.

Lisäksi hakija on viitannut tilan suureen pinta-alaan ja rakennuspaikkojen vähäiseen lukumäärään alueella. Rantayleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikkojen rakennusoikeudet eivät perustu rakennuspaikan pinta-alaan vaan käyttötarkoitukseen. Pinta-alasta voidaan todeta myös, että rakentamiseen tarkoitetun alueen pinta-ala on noin 3600 m² ja muu osa tilasta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla ranta-rakentamiseksi katsottava rakentaminen on kielletty. Suurikaan tilan kokonaispinta-ala ei siten ole peruste tai erityinen syy poiketa rakennusoikeudesta. Loma-asunnon rakennuspaikkojen lukumäärä alueella puolestaan perustuu rantayleiskaavan mitoittamiseen

(rakennuspaikkojen mahdollinen maksimilukumäärää / rantaviivakilometri ja niiden jakautuminen maanomistajien kesken), jolla turvataan rakennuspaikkojen tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken sekä se, että jää riittävästi rakentamatonta rantaviivaa maankäyttö- ja rakennuslain asettamien yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaisesti (MRL 73 §). Lisäksi perusteluissa ja vastineessa on vedottu suuremman neliömäärän mahdollistavan riittävän eristyksen ja asianmukaisen LVI tekniikan asentamisen sekä nykyajan vapaa-ajan rakentamisen vaatimuksiin. Tähän voidaan todeta, että em. ovat toteuttavissa myös maksimikerrosalan puitteissa, kun otetaan huomioon että kyseessä on loma-asunto.

Poikkeamisella, eli yksittäisellä luparatkaisulla ei voida puuttua oikeusvaikutteisen kaavan keskeisiin tavoitteisiin. Valtuuston hyväksymän ko. oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on ollut loma-asuntojen rakennuspaikkojen jakautuminen mitoituksen puitteissa yhdenvertaisesti maanomistajien kesken ja MRL:n kaavan sisältövaatimuksia koskevien säädösten mukaisesti, sekä rakennuspaikka- ja rakennuskohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen yhtenäisesti yleiskaava-alueen loma-asunnon rakennuspaikoille.

Yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, että esimerkiksi kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta poikettaessa, tulisi poikkeaminen voida myöntää kaikille vastaavassa tilanteessa oleville ranta-alueiden maanomistajille ja muille oikeuden haltijoille. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1. mom edellyttämän erityisen syyn tarkoituksena puolestaan on osoittaa, miksi juuri tässä tapauksessa esimerkiksi rakennusoikeudesta olisi perusteltua poiketa. Poikkeamista koskeva harkinta on toisin sanoen aina tapauskohtaista, yhtä rakennuspaikkaa koskevaa harkintaa. Harkinnassa on huomioitava maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, mutta yksittäisellä luparatkaisulla ei kuitenkaan ole mahdollista korvata maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusmenettelyyn perustuvaa kaavoitusta, joka on keskeisin osa maankäytön suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista erityisesti ranta-alueilla. Vaikka alueella on voimassa oikeusvaikutteinen rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava rantayleiskaava, on lupaharkinnassa otettava huomioon myös mahdollinen tuleva kaavoitus. Tulevassa kaavoituksessa tai kaavamuutoksen yhteydessä voi myös osoittautua, ettei nyt haettu rakentaminen ole mahdollista. Siten kaavan mukaista rakennusoikeutta ei nyt haetun mukaisesti voida ylittää yksittäisen luparatkaisun kautta aiheuttamatta haittaa kaavoitukselle ja kaavoituksen toteuttamiselle, mikä puolestaan on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ehdoton este poikkeamisen myöntämiselle. Kun lisäksi erityistä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom tarkoittamaa syytä poikkeamiseen kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta – tai rantaetäisyydestä ei ole, on haetun rakentamisen mahdollisuudet tutkittava kaavamuutoksen kautta tai rantayleiskaavaa päivittämällä - ei yksittäisen luparatkaisun kautta.

4.5.2022 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa Öjan- ja Rödsö-Möllerin, Kälviän, Lohtajan ja Ullavan rantayleiskaavojen päivitystarve on mainittu avaintemassa maankäytön ohjaus (9.1 ja 9.5). Kehittämisperiaatteen mukaan ranta-alueiden vaiheyleiskaavoituksella tutkitaan nykyisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden kasvattaminen sekä alueet, jotka yhdyskuntataloudellisesti olisivat perusteltuja muuttaa loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Rantayleiskaavojen päivittämisestä on jätetty valtuustoaloitteitakin. Kaavoituskatsauksen 2024 mukaan rantaosayleiskaavojen päivitystyö on aloitusvaiheessa: ”Työ käynnistetään vyöhyketarkastelulla, jotta hahmotetaan aluekokonaisuudet, joita voitaisiin käsitellä samoin periaattein. Rantaosayleiskaavat aloitetaan päivittämällä rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet. Samalla päivitetään esitystapaa yhtenäisempään suuntaan sekä selkeytetään kaavamerkintöjä ja määräyksiä.”

Edellä esitetystä johtuen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle rantayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (loma-asunnon rakennusoikeus ja kokonaisrakennusoikeus) ei ole olemassa, vaan mahdollisuudet on tutkittava yhtenäisesti alueelle laadittavan rantayleiskaavamuutoksen kautta. Rantayleiskaavojen päivitykseen tähtäävä valmisteleva työ on jo käynnissä. Loma-asunnon rakennusoikeuden- ja kokonaisrakennusoikeuden ylitykselle -, tai etäisyydelle rakennuspaikan rannan puoleisesta rajasta ei myöskään ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityistä syytä.

Päätösesityksen perustelut:

- hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska
 - oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennusoikeus – ja kokonaisrakennusoikeus ylittyy. Todellisen kerrosalan mukaan laskettuna loma-asunnon haettu kerrosala ylittää rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden yli 58 %:lla
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska kyseessä on rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka.

Hanke ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kyse on rakentamisesta olemassa olevalla rantayleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle rantayleiskaavan mukaisesta loma-asunnon

rakennusoikeudesta (loma-asunnon rakennusoikeus ja kokonaisrakennusoikeus) ja vähimmäisetäisyydestä rakennuspaikan rannanpuoleiseen rajaan ei ole olemassa, koska:

- poikkeamiseen ei ole erityistä rakennuspaikan maastollisiin olosuhteisiin perustuvaa syytä
- yksittäisen luparatkaisun sijaan mahdollisuus rantayleiskaavan mukaisten rakennusoikeuksien muuttamiseen on tutkittava kaavamuutoksella, johon tähtäävä valmisteleva työ on jo käynnissä
- 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

1. myöntää haetut poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä MRL:n 171 §:n nojalla

Päätöksen perustelut:

Hanke ei vaikeuta kaavan toteutumista eikä tulevaa kaavoittamista. Nykyisen voimassa olevan yleiskaavan päätarkoituksena oli ratkaista rakennuspaikkojen sijainti todella isolla alueella ja antaa sellaiset määräykset rakennusoikeuksista, millä voidaan jokaiseen rakennuspaikkaan myöntää suoraan rakennuslupa. Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksessä vapaa-ajan asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuksen ranta-alueella enimmäiskerrosala saa olla 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Talousrakennuksia enintään 60 m². Yhteensä kokonaiskerrosala saa olla 210 m².

Rakennusjärjestys astui voimaan tässä muodossa 1.7.2020 alkaen. Edellä mainitut rakennusoikeudet ovat selvästi suurempia kuin voimassa olevissa yleiskaavoissa ja sen vuoksi on tehty kaksi valtuustoaloitetta ja strategisessa alueyleiskaavassa esitetään kaavojen muuttamista rakennusoikeuksien osalta. Tämä on selkeä tahtotila kaupungin luottamuselimissä ja organisaatiossa, että rakennusoikeus kasvaisi kaavoitetuilla alueilla vähintään rakennusjärjestyksen tasolle. Voidaan siis arvioida, että tulevassa kaavamuutoksessa haetut rakennusoikeudet olisivat kaavan mukaisia. On kohtuutonta vaatia hakijaa odottamaan kaavamuutoksia hamaan tulevaisuuteen.

Poikkeaminen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan on vähäinen eikä aiheuta maisemallista tai muuta haittaa.

Lautakunta katsoo erityisen syyn täyttyvän hakijan esittämällä tavalla ja Kokkolan kaupungin valtuuston esittämän tavoitetilan perusteella. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu, koska ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa ja kaikilla maanomistajilla on mahdollisuus hakea poikkeamista MRL 171 §:n mukaisesti.

2. päätös annetaan julkipanon jälkeen

3. päätös on maksullinen (620 euroa)

Jäsenet Lassila ja Hietaharju 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

1. myöntää haetut poikkeamiset rantayleiskaavan määräyksistä MRL:n 171 §:n nojalla
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)