

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös kiinteistölle 272-422-27-97, lupatunnus 272-2024-450

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.11.2024
791/10.03.00.01/2024

Valmistelijat

vt rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Kartat:

Sijaintikartat, KTJ-kartta, ote palstoitus suunnitelmasta ja ilmakuva
Liite A Kartat (lupatunnus 272-2024-450)

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikka sijaitsee Ruotsalon kylässä tilalla nimeltä Saariaho, RN:o 27:97 (272-422-27-97). Rakennuspaikka on hakijoiden hallinnassa, kauppakirja on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee siirtolapuutarhamökki (45 k-m²). Kiinteistön pinta-ala on 1450 m². Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Puotiniementieltä, josta on asemapiirroksen mukaan olemassa oleva liittymä kiinteistölle. Kiinteistölle kuuluvat rasitteet ovat venevalkama ja autojen pitäminen (Y2004-32175), oikeutettu, rekisteröity 15.11.2007, jätteiden kokoamispaikka (000-2012-K32112), oikeutettu, rekisteröity 4.9.2012 sekä yksityisieläin mukainen käyttöoikeus Puutarhatiet (000-2012-K31817) leveys 5m, rekisteröity 4.9.2012.

Hanke:

Hankkeena on siirtolapuutarha-alueella olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Haettu ratkaisu ja haetut poikkeamiset:

Hankkeelle haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ratkaisua rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Lisäksi haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n säännöksestä, koska rakennuspaikan koko on alle 2000 m².

Hakemuksen perustelut:

”Haluamme hakea käyttötarkoituksen muutosta, haimme sitä jo aiemmin mutta koska tämä alue oli kaavoitettu siirtolapuutarha-alueeksi (mitä se ei ole), sain ohjeen täyttää vielä tämän hakemuksen. Täällä on suuret tontit, meilläkin reilusti yli 1000 neliötä ja rakennukset ovat talviasuttavia hirsi- tai muita rakennuksia. Meidänkin talo on Kontion täysin talviasuttava hirsitalo. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta mihinkään muuhun kuin siihen että tämä on meidän vakinainen asuinpaikkamme ja asioiden hoito, mm pankin kanssa helpottuisi. Ks.aiempi hakemus käyttötarkoituksen muutoksesta.”

"Haimme aiemmin käyttötarkoituksen muutosta mutta kun asiaa oli käsitelty, ilmoitettiin että tämän alueen kaava on siirtolapuutarha-alueetta että pitää sen vuoksi hakea vielä suunnittelutarveratkaisu. Aluehan ei ole kuitenkaan varsinaista siirtolapuutarha-alueetta pienine tontteineen ja pienine mökkeineen vaan täällä on isoja tontteja kuten meilläkin reilusti yli 1450 neliötä ja rakennukset ovat talviasuttavia hirsirakennuksia tai muita, eivät pieniä lautamökkejä pienillä tonteilla kuten yleensä siirtolapuutarha-alueella."

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Rakennuspaikka sijaitsee Puotiniemen siirtolapuutarha-alueella ja alueelle on laadittu vuonna 2000 palstoitussuunnitelma, jossa rakennuspaikka on merkitty merkinnällä RA-1, siirtolapuutarha-alue. Aluetta saadaan käyttää ainoastaan siirtolapuutarhatoimintaa varten. Jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään 35 k-m² suuruinen siirtolapuutarhamökki, erillinen tai lomarakennukseen kytkettynä enintään 10 m² suuruinen saunarakennus, yksi enintään 10 m² suuruinen talousrakennus. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 55 m². Pastoitussuunnitelman mukaan rakennuspaikka on nro 14.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut yhden naapurin ja naapurilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Muut naapurit on kuultu viran puolesta kirjeitse. Kuulemisaikana saapui kolme vastausta. Naapureilla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Puutarhatiet yksityistien tiekunnan yhteyshenkilöä on kuultu sähköpostitse 15.11.2024 ja kuulemisaika on 25.11.2024 asti.

Mahdollinen huomautus tai vastaus kuulemiseen esitellään kokouksessa.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Lausunto on kielteinen.

Valmistelu:

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkolan kaupungissa Ruotsalon kylässä Puotiniemen siirtolapuutarha-alueella. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Alueelle on laadittu palstoitussuunnitelma, joka ohjaa alueen käyttötarkoitusta ja rakentamista. Sähköisten lupatietojen mukaan rakennuslupa sekä suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös olemassa olevalle vapaa-ajan asuinrakennukselle on myönnetty vuonna 2013.

Hankkeena on kiinteistöllä sijaitsevan siirtolapuutarhamökin käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen.

Käyttötarkoituksen muuttamisella, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu saattaa vaarantua, koska alueella muille vastaavassa asemassa oleville siirtolapuutarhamökeille tulisi myöntää myös käyttötarkoituksen muutos, mikä puolestaan johtaisi siihen, että alueella lisääntyisi suunnittelematon pysyvän asutuksen lisääntyminen.

Rakennuspaikkoja on palstoitussuunnitelman mukaan 18, joista 14 on rakennettuja rakennuspaikkoja. Pysyvä asuminen edellyttäisi kunnallistekniikalta ja palveluiden saavutettavuudelta erilaisia asioita, kuin mitä on tarkoitettu tällä kyseisellä siirtolapuutarha-alueella. Alueelle laaditulla palstoitussuunnitelmalla ei ole kaavaan verrattavia oikeudellisia vaikutuksia, mutta sitä on noudatettu alueen rakentumisessa.

Käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asuinrakennuksesta (siirtolapuutarhamökistä) pysyvään asumiseen aiheuttaa kaupungille erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä. Pysyvästä asumisesta aiheutuvia velvoitteita ovat esimerkiksi lasten päivähoido, koulukuljetukset ja vanhuspalveluiden järjestäminen.

Hankkeesta pyydettiin lisäselvityksenä Kokkolan sivistyskeskuksen lausunto liittyen koulukuljetuksiin ja siihen, että onko alueelle mahdollista järjestää koulukuljetuksia. Lausunto on hakemuksen liitteenä. Annetussa lausunnossa sanotaan, että "Lähin alakoulu olisi Peltokorven koulu Kälviällä, matkaa sinne on kotoa 11,9km. Koulukuljetus pitäisi hoitaa erilliskuljetuksena taksilla, koska sieltä päin ei kulje muita. Toiseksi lähin koulu Ruotsalon koulu, etäisyys 13,8km. Myös tässä tapauksessa olisi kyse erillistaksista. Meillä ei ole tarkkaa hintaa nyt taksille, mutta arviona voimme käyttää 40€/suunta alv0%, joka on alakanttiin arvioitu. Jos laskisi 40€/suunta, tekisi se 80€/päivä ja sen kertoo esim. 185 koulupäivällä, tekisi se 14.800€ vuodessa oppilaan osalta, mikä on paljon. Lähin yläkoulu olisi Lucina Hagmanin koulu Kälviällä, etäisyys 16,7 km. Tässä tapauksessa oppilas noudettaisiin kotoa taksilla ja kuljetettaisiin lähimmälle bussipysäkille, etäisyys 9,6 km. Oppilas jatkaisi matkaa bussilla Lucina Hagmanin koululle. Taksin hinnaksi alakanttiin arvioituna olisi 35€/suunta, jolloin päivähinta olisi 70€, ja vuosihinta olisi 12.950€. Lisäksi bussimatka maksaisi 3,40€/suunta, eli 6,80€/päivä ja vuodessa 1.258€."

Hakija on perustellut hakemuksen ja esittänyt syyt käyttötarkoituksen muutokselle. Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelun lausunto. Annettu lausunto on kielteinen ja lausunnossa todetaan, että rakennuspaikka ei ole pysyvän asumisen paikka. Lausunnossa sanotaan, että rakennuspaikan koko ei täytä MRL 116 §:n mukaisia rakennuspaikan koon määräyksiä. Pysyvä asuminen toisi kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia, joista lausunnossa mainitaan esimerkiksi koulukuljetukset. Lausunnossa sanotaan, että "Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaaville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattomaan pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella. Täten hanke aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoitettulla tavalla haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaupunkisuunnittelu ei puolla hanketta."

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että käyttötarkoituksen muutosta ei voida ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla, vaan se tulisi ratkaista kaavamuutoksen kautta.

Käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen ei noudata palstoitussuunnitelman mukaista alueen käyttötarkoitusta, jonka mukaan rakennuspaikan käyttötarkoitus on merkitty siirtolapuutarha toimintaa varten. Kaupunkiluvitus ei puolla suunnittelutarveratkaisua eikä poikkeamispäätöstä, koska mahdollisuudet muuttaa käyttötarkoitusta pysyvään asumiseen tulee tarkastella kaavoituksen kautta, eikä yksittäisen lupaharkinnan kautta.

Päätösesityksen perustelut:

Hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan yksittäisenä lupaharkintana hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- yksittäisellä lupaharkinnalla ei voida turvata maanomistajien yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua

Hanke ei ole sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, koska:

- käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa kaupungille kustannuksia ja erilaisia velvoitteita

Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, koska:

- käyttötarkoituksen muutoksen ei katsota aiheuttavan haittaa maisemalliselta kannalta tai ympäristönsuojeluarvojen kannalta

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ja poikkeamisen 171 §:n mukaisia edellytyksiä ei ole olemassa
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Päätös