

# Poikkeamispäätös (MRL 171 §) kiinteistölle 272-422-2-43, lupatunnus 272-2025-28)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.03.2025 § 28  
214/10.03.00.01/2025

Valmistelijat rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, KTJ-kartta, ote voimassa olevasta ranta-  
asemakaavasta, asemapiirros ja ilmakuva alueesta.

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Ruotsalon kylän Rantakallio II -niminen tila RN:o 2:43 (272-422-2-43). 5060 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila sijaitsee Ruotsalonniemessä. Tilan rantakaavan mukainen rakennuspaikan koko on noin 2900 m<sup>2</sup> ja jäljelle jäävä noin 2150 m<sup>2</sup> tilasta muodostaa osan rantakaavakorttelin nro 7 yhteiskäyttöalueesta, jota ei ole tarkoitettu rakentamiseen. Kulku rakennuspaikalla on olemassa olevan liittymän ja naapuritilaa RN:o 2:53 rasittavan tieoikeuden kautta Rantakalliontieltä. Tieoikeus on kirjattu rakennuspaikkana olevan tilan RN:o 2:43 kiinteistörekisteritietoihin. Rakennuspaikan osoite on Rantakalliontie 13.

Rakennuspaikka on rakennettu. Rakennuspaikalla on hankkeen asemapiirroksessa ilmoitettujen tietojen, sekä lupatietojen mukaisesti vapaa-ajan asuinrakennus 41 k-m<sup>2</sup> (40,9 k-m<sup>2</sup>), sauna 12 k-m<sup>2</sup> (11,5 k-m<sup>2</sup>), sekä kaksi puulatoa (10 m<sup>2</sup> ja 15 m<sup>2</sup>), huvimaja ja kasvihuone.

Hanke:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen 61 k-m<sup>2</sup>:llä ja uuden talousrakennuksen 66 k-m<sup>2</sup> rakentaminen. Olemassa oleva kasvihuone ja rakennusalan ulkopuolella sijaitseva huvimaja puretaan hankkeen yhteydessä. Yhteenlaskettu kerrosala olemassa oleva rakennukset huomioiden on 180 k-m<sup>2</sup> ja puulato 15 m<sup>2</sup> mukaan luettuna 195 m<sup>2</sup>.

Haetut poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla voimassa olevasta ranta-asemakaavasta (MRL 58 §). Hankkeessa ylitetään loma-asunnon rakennusoikeus 21 k-m<sup>2</sup>:llä, talousrakennuksen rakennusoikeus 46 k-m<sup>2</sup>:llä (15 m<sup>2</sup>:n puulato mukaan luettuna 61 k-m<sup>2</sup>:llä) ja kokonaisrakennusoikeus 60 k-m<sup>2</sup>:llä (puulato 15 m<sup>2</sup> huomioiden 75 k-m<sup>2</sup>:llä).

Lisäksi poikkeamista haetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä. Rakennusjärjestyksen kohdan 9.3 mukaan

lomarakennukseen saa rakentaa katettua terassia, jonka pinta-ala saa olla enintään 30 % lomarakennuksen kerrosalasta. Nyt kyseessä olevassa hankkeessa laajennuksen seurauksena katetun terassin kokonaispinta-ala muodostuu yhteensä 44 m<sup>2</sup>, jolloin pinta-ala ylitetään noin 13 m<sup>2</sup>:llä.

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

"[...] Naapurustossa ja Pirskerintien varressa on useita isomman kerrosalan omaavia rakennuksia. Tätä taustaa vasten suunniteltu kokonaisuus ei poikkea muusta rakennetusta ympäristöstä.

Arvio hankkeen vaikutuksista ympäristöön:

Suunnitellut rakennukset soveltuu hyvin alueen rakennuskantaan eikä niillä ole negatiivista vaikutusta ympäristöön.

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomauttamista hankkeeseen.

[...]"

Kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikalla on voimassa 19.5.1995 hyväksytty

Someronniemen ranta-asemakaava (laadittu rakennuslain aikaisena rantakaavana), jossa rakennuspaikan lounaisosa on loma-asuntojen korttelialuetta RA ja koillisosa uimarantaa ja/tai pienvenesatama varten muodostettu yhteiskäyttöalue korttelille 7 (VV/LV, YK-7). Tätä korttelin 7 muodostavan kahden lomarakennuspaikan yhteiskäyttöön osoitettua aluetta ei ole tarkoitettu rakentamiseen, eikä sille ole annettu kaavassa rakennusoikeutta.

Kaavamääräyksen mukaan RA-korttelialueen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään 80 k-m<sup>2</sup> suuruinen lomarakennus, erillinen tai lomarakennuksen kytkettynä enintään 20 km<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus sekä enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus. Loma ja talousrakennus on oltava vähintään 30 m rantaviivasta ja saunarakennus vähintään 20 m rantaviivasta alueella olevan kasillisuuden suojassa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1.

Kaavassa on lisäksi erityismääräyksiä.

Lomarakennuksen pääsiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva. Pelti rakennusmateriaalina on vältettävä. Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen on säilytettävä luonnontilassa. Aidan rakentaminen tonttien välille ei ole sallittu. Hakkuusuunnitelmia laadittaessa on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat. Rakennuspaikoille on sijoitettava kuivakäymälä, joka on varustettava upotettavalla tiiviillä jätesäiliöllä. Saunojen jäteveden on ennen vesistöön laskemista käsiteltävä hiekkasuodattimella varustetussa saostuskaivossa. Lahoavat jätteet on kompostoitava huolellisesti siten, että ne hajoavat hajua tai muuta haittaa tuottamatta.

Naapureiden kuuleminen:

Hakemuksen liitteenä on selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Kuulemisen yhteydessä hakemuksesta saatiin yksi huomautus. Huomautuksessaan naapurikiinteistön RN:o 2:53 omistaja ei anna suostumusta haettuihin poikkeamisiin ja esitettyihin toimenpiteisiin. Huomautukseen mukaan laajennus ja talousrakennuksen sijainti estävät näköalan merelle, mikä alentaisi

naapurin tontin arvoa huomattavasti, kyseessä olevat laajennukset ovat suuria tontin kokoon nähden ja rakennukset muuttavat merenrannan luontoympäristöä negatiivisesti.

Huomautukseen on annettu vastine, jossa todetaan seuraavaa: ”Huomautuksen antaneen naapurin kiinteistöllä ei ole lainkaan rakennuksia. Jos kiinteistölle suunnitellaan rakennus voidaan se sijoitella siten että näköala merelle on olemassa.

Naapurin tontti on myös suhteellisen kaukana rannasta ja rantaviivaa ei ole joten rantatonttina sen arvoa ei pidä arvioida.

Poikkeuslupahakemuksessa esitetyt rakennukset ovat korkeusasemaltaan paljon alempana kuin naapurin kiinteistö, eli joka tapauksessa rakennusten yli näkömä säilyy.”

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Hakemuksesta on saatu 2 kaavoittajan lausuntoa, jotka molemmat ovat kielteisiä. Ensimmäinen lausunto on annettu vaiheessa, jossa poikkeamista haettiin myös rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvään asumiseen. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Hankkeessa on tarkoitus laajentaa olemassa olevaa loma-asuntoa niin, että rakennuksen kokonaiskerrosala olisi 101 m<sup>2</sup>. Samalla on tarkoitus rakentaa 66 neliöinen talousrakennus. Lisäksi on tarkoitus muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyvään asumiseen.

Alueella on voimassa Kälviän Someroniemen rantakaava, jossa kiinteistö on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Kaavan mukaan jokaiselle rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi enintään 80 k-m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto, enintään 20 k-m<sup>2</sup> sauna ja enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennus.

Hankkeessa ylitetään reilusti sekä loma-asunnon ja talousrakennuksen sallitut kerrosalat. Myös käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen olisi kaavan vastainen.

Kaavoituksella kunta vaikuttaa erilaisten toimintojen sijoittumiseen ja ohjaa mm. asumisen sijoittumista kunnan kannalta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Sijoittumisen ohjauksessa kunta ottaa huomioon vaikutukset kuntatalouteen, esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamistarpeet, kunnan asukkaiden palvelujen järjestämisen ja muut kunnan velvoitteet. Hankkeen rakennuspaikka sijaitisi etäällä kylärakenteesta loma-asuntoalueella.

Pysyvä asuminen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta ja muilta vastaavilta olosuhteilta toisenlaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Poikkeamisluvan myöntäminen toisivat kunnalle erinäisiä velvoitteita ja kustannuksia lakisääteisten palveluiden järjestämisessä loma-asuntojen muuttuessa pysyvään asuinkäyttöön. Näitä ovat esimerkiksi päivähoidon ja vanhuspalveluiden järjestäminen sekä koulukuljetukset.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan tulisi noudattaa kaavan määräyksiä ja että loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi tulee tarkastella ensisijaisesti kaavoituksen, ei yksittäisen lupaharkinnan kautta. Näin taataan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.”

Sittemmin hakemusta muutettiin siten, että poikkeamista rantakaavasta ei haeta lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Annetussa kielteisessä lausunnossa toetaan seuraavaa.

”Hanketta on muutettu niin, että loma-asunnon käyttötarkoitusta ei ole enää tarkoitus muuttaa pysyvään asumiseen. Hankkeessa ylitetään kuitenkin yhä rantakaavan sallimat kerrosalat sekä loma-asunnon että talousrakennuksen osalta.

Alueella sijaitsee erilaisia rakennuksia niin kooltaan kuin käyttötarkoitukseltaan, sillä alueella on voimassa eri kaavoja. Someroniemen rantakaava ei salli näin suuria rakennuksia.

Tilanne on erilainen alueella, jolla on voimassa Kälviän rannikon ja saariston osayleiskaava. Tuo kaava sallii suuremmat rakennukset myös loma-asunnoille. Tuo kaava ei kuitenkaan ole voimassa tällä kiinteistöllä, joten joudumme pitäytymään Someroniemen rantakaavan määräyksissä.”

Hakija on antanut kielteiseen lausuntoon vastineen:

”Kaavasunnittelijan lausunnossa viitataan Someroniemen rantakaavaan, Kokkolan kaupungin toimittama Rakennuslupakarttapaketti on tehty Kälviän rannikon ja saariston osayleiskaavan pohjalle. Ottamatta sen kummemmin kantaa tässä tapauksessa sovellettaviin kaavamääräyksiin, on kiinteistön omistajien tasavertaisen kohtelun nimissä sallittava viereisille tonteille yhtäläiset mahdollisuudet tontin käyttöön. Tämän hakemuksen kohteen vieressä olevalle kiinteistölle on myönnetty rakennusoikeutta reilusti enemmän kuin tähän kohteeseen ollaan hakemassa. On myös huomioitava että suunniteltu hanke on erittäin maltillinen ja ottaa hyvin huomioon vallitsevan ympäristön. Hankkeen ekologisuutta alleviivaa olemassa olevan mökin hyötykäyttö lisärakentamisen osana. Olemassa olevasta kaavasta tehtävä poikkeus ei vaaranna kaupunkikuvaa tai alueen jatkoaavoitusta.”

Annettuun vastineeseen voidaan todeta, että alueella on voimassa osayleiskaavan sijaan rantakaava, joka ilmenee myös osayleiskaavan kartalla merkinnällä RA/r ja sen lisäksi punaisilla rantakaavan mukaisia rakennuspaikkoja ilmentävillä merkinnöillä, mikä ovat luettavissa myös osayleiskaavan kaavamääräyksistä. Osayleiskaavamerkinnot kaavakartalla ovat toisin sanoen ainoastaan informatiivisia niillä alueilla, joilla on osayleiskaavan sijaan voimassa ranta-asemakaava. Molemmat -, sekä osayleiskaava, että rantakaava ovat määräyksineen ja kaavakarttaotteineen samassa hakemuksen liitteenä olevassa rakennuslupakartassa.

## Valmistelu

Uusi rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Koska nyt kyseessä oleva poikkeamisasia on tullut vireille ennen rakentamislain voimaantuloa, lupamenettelyssä ja päätöksenteossa sovelletaan rakentamislain siirtymäsäännösten (RakL 194 §) nojalla asian vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

1-kerroksiselle parvelliselle 41 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle loma-asunnolle ja 11,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle saunalle on myönnetty rakennuslupa vuonna 1999. Valmistelun aikana hanketta koskevia suunnitelmia on muutettu siten, että ei haeta käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen, uusien talousrakennusten ja rakennelmien lukumäärää on vähennetty 2->1, talousrakennusta on siirretty kauemmas naapurirajasta mutta kerrosalaa vastaavasti nostettu 40 - > 66 k-m<sup>2</sup>:iin. Nyt loma-asuntoa on suunniteltu laajennettavaksi siten, että loma-asunnon ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 22 k-m<sup>2</sup>:llä (koska rakennuspaikalle on toteutettu sauna erillisenä rakennuksena). Lisäksi rakennuspaikalle halutaan rakentaa 66 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus, joka itsessään ylittää ranta-asemakaavan mukaisen talousrakennuksen rakennusoikeuden 46 k-m<sup>2</sup>:llä. Rakennuspaikalla sijaitsee lisäksi entuudestaan 2 kpl asemapiirroksessa puuladoksi merkittyä rakennelmaa, joista pinta-alaltaan suuremman (15 m<sup>2</sup>) voidaan tulkita osaltaan kuuluvan ranta-asemakaavassa talousrakennukselle osoitetun rakennusoikeuden piiriin. Kun olemassa olevat rakennukset ja nyt suunnitellut toimenpiteet lasketaan yhteen, ylitty kokonaisrakennusoikeus yhteensä 60 k-m<sup>2</sup>:llä, vaikkei olemassa olevaa puulatoa rakennelmana huomioitaisikaan. Rakennusten ja rakennelmien lukumäärä rakennuspaikalla hankkeen toteuttamisen jälkeen olisi 5 kpl.

Valtaosalle Ruotsalonniemen ja Pirskerin rannoista sekä niemen edustan saarista on laadittu loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-asemakaavat. Kälviän rannikon ja saariston osayleiskaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja on Pirskerin lounais- ja luoteisrannalla, sekä Ruotsalonniemen kaakkoisosassa. Nyt kyseessä olevalla rakennuslain voimassaoloaikana laaditulla rantakaavalla on muodostettu korttelin 7 kaksi vierekkäistä ei-omarantaista lomarakennuksen rakennuspaikkaa, sekä rantaan rajautuva yhteiskäyttöalue. Kortteli 7 yhteiskäyttöalueineen sisältyi alkujaan 20 lomarakennuksen rakennuspaikka käsittävään Someronniemen rantakaavaan (vahv. 1994), mutta kaava jätettiin vahvistamatta nyt kyseessä olevan korttelin 7 osalta. Muilla vuonna 1994 vahvistuneessa rantakaavassa osoitetuilla lomarakennuspaikoilla lomarakennuksen maksimi rakennusoikeus vaihtelee 60 - 80 k-m<sup>2</sup>:n välillä ja talousrakennuksen 20 - 40 k-m<sup>2</sup>:n välillä riippuen siitä, onko kyseessä RA-, RA-2, vai RA-3-korttelialueella sijaitseva lomarakennuspaikka. Kaavamääräykset ovat muutoin saman sisältöiset.

Naapuritontilla sijaitsee 1-kerroksinen, parvellinen ja kellarillinen vapaa-ajan asunto, jolle ympäristökeskus on myöntänyt

poikkeamisen rantakaavasta kahteen eri otteeseen ennen vuonna 2009 tapahtunutta kuntaliitosta. Tämän lisäksi hankkeeseen oli liittynyt rakennusluvan yhteydessä ratkaistuja – tuolloin vähäiseksi katsottuja poikkeamisia. Poikkeamisten seurauksena nykyisin tontilla sijaitsee käytännössä 1 1/2-kerroksinen kellarillinen loma-asunto, jonka laajuus vaihtelee laskentatavasta riippuen 162-185 m<sup>2</sup>:n välillä. Kun käytettyyn rakennusoikeuteen lasketaan mukaan tontilla sijaitseva erillinen sauna ja jätetään huomiotta muut tontilla sijaitsevat rakennelmat, on käytettyä rakennusoikeutta naapuritontilla noin 205 m<sup>2</sup>, kun sallittu kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Arvioitaessa naapuritontilla tehtyjen poikkeamispäätösten sisältöä, päätöksen perusteluita, poikkeamisten edellytyksiä, sekä laajuutta suhteessa voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, on todettavissa etteivät päätösten perustelut olleet kohdallisia maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain edellyttämällä tavalla. Myöskään päätösten perusteena osaltaan käytetty kerrosalan laskentatapa ei kaikilta osin vaikuta noudattaneen ympäristöministeriön ohjeita ja vallinnutta laskentatapaa.

Käytettävissä olevien sähköisten lupatietojen mukaan Someronniemen 1994- ja 1995 vahvistettujen ranta-kaavojen alueelle on viime vuosina tehty 2 poikkeamispäätöstä. Molemmista tapauksista poikkeaminen koski muun ohella ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä – ylityksen ollessa kuitenkin suuruudeltaan suhteellisen vähäinen. Molemmista tapauksista lautakunta päätti äänestyksen jälkeen myöntää kielteisenä valmistellut poikkeamiset.

Koska nyt kyseessä oleva kaksi lomarakennuspaikkaa käsittävä korttelialue liittyy läheisesti sekä kaavaratkaisuna, että laatimisajankohdaltaan ja sijainniltaan laajempaan Someronniemen ranta-asemakaava-alueeseen, on poikkeamisen edellytyksiä tarkasteltava suhteessa koko em. kaava-alueeseen. Vastaavassa tilanteessa on alueella yhteensä 20 lomarakennuspaikkaa ja nyt haettu rakennusoikeuden ylitys on merkittävä. Koska kaavamuutostarpeita on haetuista poikkeamisista ja tehdyistä tiedusteluista päätellen selkeästi useita ja koska haettu ylitys on näin merkittävä, ei asiaa ole mahdollista ratkaista poikkeamisen kautta. Vaikka naapurirakennuspaikalle on aiemmin myönnetty ilman kohdallisia perusteluita poikkeamisen kautta merkittävä rakennusoikeuden ylitys ilman että ylityksen mahdollisuus olisi ratkaistu kaavamuutoksella, ei ko. päätöksellä lainvoimaistumisestaan huolimatta ole sellaista oikeusvoimaa, että sen perusteella poikkeaminen tulisi ilman erityistä syytä myöntää nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle.

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ranta-asemakaava-alueella sovelletaan kaavamääräyksiä täydentävästi – tässä tapauksessa koskien loma-asunnon katetun terassin maksimipinta-alaa. Loma-asunnon katettua terassia koskevilla määräyksillä tavoitteena on toisaalta se, ettei loma-asunnon massavaikutelmaa kasvateta tarpeettoman suureksi, ja toisaalta se, että katettu terassi kuitenkin säilyy kalustettavana ja käyttökelpoisena silloin kun itse rakennuksen kerrosala on suhteellisen pieni. Tässä tapauksessa

haettu kerrosala jo lähtökohtaisesti ylittää rakennusoikeuden ja rakennuksen peittoalaa on edelleen kasvatettu rakennusjärjestyksen määräykset ylittävällä katetun terassin pinta-alalla.

Ranta-asemakaava-alueella loma-asunnon rakennuspaikkojen rakennusoikeutta kasvattaminen ja muiden rakentamista koskevia määräyksien muuttamismahdollisuudet on tutkittava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavamuutoksella.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä (aiemmin MRL 74 §) on säädetty maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laatimiseen.

1.1.2025 alueidenkäyttölaiksi nimettyä lakia ollaan parhaillaan uudistamassa ja hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle kevädistuntokaudella 2025.

Lakiluonnoksessa maanomistajan aloiteoikeutta on esitetty laajennettavaksi (asemakaavan laatimisaloite sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa).

Edellä esitetystä johtuen, maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle ranta-asemakaavan rakennusoikeudesta ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksistä ei ole olemassa. Poikkeamiseen rakennusoikeudesta ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä. Rakennusoikeuden ylitystä ei voida sallia yksittäisellä luparatkaisulla, vaan se tulee ratkaista ranta-asemakaavan muutoksella.

Päätösesityksen perustelut:

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

- haettu rakennusoikeuden ylitys on suureltaan sellainen, että sitä ei voida mahdollistaa yksittäisellä luparatkaisulla, vaan rakennusoikeuden lisäämisen mahdollisuus muiden muutosparpeiden ohella on tutkittava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella
- yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua,

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle ranta-asemakaavan mukaisesta lomarakennuksen rakennusoikeudesta, talousrakennuksen rakennusoikeudesta, kokonaisrakennusoikeudesta ja rakennusjärjestyksen määräyksistä ei ole olemassa, koska:

- poikkeamiseen ei ole erityistä rakentamiseen, maankäyttöön tai rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää syytä

- mahdollisuus ranta-asetymäkaavan mukaisten rakennusoikeuksien kasvattamiseen on tutkittava yksittäisen lupaharkinnan sijaan ranta-asetymäkaavamuutoksella
- 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 MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen päärakennuksen osalta, mutta ei myönnä poikkeamista talousrakennuksen osalta
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen ja on voimassa yhden vuoden, minä aikana on haettava rakennuslupa kyseiselle hankkeelle
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)

Perustelut:

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo erityisen syyn täyttyvän, koska hakija päärakennuksen laajentamisella pystyy merkittävästi parantamaan vapaa-ajanasunnon käytettävyyttä ja energiatehokkuutta. Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti kaupungin tahtotilana on kasvattaa loma-asuntojen rakennusoikeuksia päärakennusten osalta jopa 120 kem<sup>2</sup>. Tästä tahtotilasta kertoo talousarvion määräraha millä aloitetaan kaavojen päivittäminen rakennusoikeuden osalta. Erityisenä syynä voidaan katsoa myös naapurustoon aiemmin myönnetty huomattava poikkeaminen maanomistajien tasapuolisena kohteluna.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista.

Talousrakennuksen osalta laajennusta ei puolleta, koska kokousmateriaalin perusteella on epäselvää onko kyseessä 66 kem<sup>2</sup> talousrakennus vai kahden auton katos ja pienempi talousrakennus. Pelkkä asemapiirros ei kerro mitä tavoitellaan.

Jäsenet Lassila, Hietaharju ja Kastrén kannattivat Haimakaisen vastaesitystä.

Jäsen Snellman esitti, että asia palautetaan valmisteluun.

Jäsen Autio kannatti Snellmanin palautusesitystä.

Koska oli tullut kaksi pohjaesityksestä poikkeavaa esitystä, joita kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestykset. Ensin suoritettiin äänestys siitä, palautetaanko asia valmisteluun vai jatketaanko asian käsittelyä. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Asian



käsittelyn jatkaminen oli JAA ja asian palauttaminen valmisteluun oli EI.

Äänestyksen tulos: Asian käsittelyn jatkaminen (JAA) sai viisi (5) ääntä, asian palauttaminen valmisteluun (EI) sai neljä (4) ääntä. Näin asian käsittelyä jatkettiin.

Liite B Äänestyslista

Seuraavaksi suoritettiin äänestys kaupunkilupapäällikön pohjaesityksen ja Haimakaisen vastaesityksen välillä. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja puheenjohtaja Haimakaisen esitys oli EI.

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai kaksi (2) ääntä, puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitys (EI) sai seitsemän (7) ääntä. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite C Äänestyslista

Jäsen Enlund-Piirto oli poissa käsittelyn aikana klo 17.41-17.54

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen päärakennuksen osalta, mutta ei myönnä poikkeamista talousrakennuksen osalta
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen ja on voimassa yhden vuoden, minä aikana on haettava rakennuslupa kyseiselle hankkeelle
3. että päätös on maksullinen (620 euroa)