

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) kiinteistölle 272-422-7-45, Pirskerintie 245 (lupatunnus 272-2025-54)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025 § 53
215/10.03.00.01/2025

Valmistelijat rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta, asemapiirros ja ilmakuva alueesta

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on Kokkolan kaupungin Ruotsalan kylän Mikala -niminen tila RN:o 7:45 (272-422-7-45). Tilan kokonaispinta-ala on 2338 m². Rakennuspaikka on hakijoiden omistuksessa, lainhuutotodistus on hakemuksen liitteenä. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta Pirskerintieltä, joka on rasiitteena kirjattu rakennuspaikkana olevan tilan kiinteistörekisteritietoihin. Rakennuspaikan osoite on Pirskerintie 245.

Rakennuspaikalle on vuonna 2022 (RYL 16.11.2022 § 157) myönnetty poikkeaminen tuolloin olemassa olleen vapaa-ajan asunnon (merkitty valmistuneeksi 2012) käyttötarkoituksen muuttamiselle pysyvään asumiseen. Sitten rakennus purettiin ja tilalle rakennettiin yleiskaavan mukaisesti vapaa-ajan asunto, jonka loppukatselmus suoritettiin lokakuussa 2024. Tämän loma-asunnon (99 k-m²) lisäksi rakennuspaikalla sijaitsee sauna (noin 12,5 k-m²) ja talousrakennus (noin 9 k-m²).

Hanke

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön. Hankkeella ei ole vaikutusta kerrosalaan.

Haetut poikkeamiset

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).

Hankkeelle haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta:

- rakennuspaikka on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi

Hakijan perustelut ja erityiset syyt

"Sen lisäksi, että purimme aikaisemman omakotitalon nykyisen rakennuksen paikalta, on seuraavat perustelut.

200 m päässä on lähimmät ympärivuotiseen asumiseen rakennetut kiinteistöt, jonka vuoksi maanomistajien tasavertaiseen kohteluun perustuen edellytykset lupaan on olemassa (hallintolaki 6§ ja perustuslaki 6§).

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun-, tai rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamista, eikä johda merkittävään rakentamiseen.

Uuden rakennuksen kaikki varustus ylittää monessa kohtaa nykyiset rakentamisen vaatimukset. Kiinteistölle on erittäin hyvä kulkuyhteys isommallakin ajoneuvolla. Vesi- ja viemäriratkaisut ovat lakien ja säännösten mukaisesti järjestetty.

Kohde sijaitsee sopivan matkan päässä palveluista Ruotsalon kylän tuntumassa ja mm. päiväkotiin ja kouluun on matkaa vain 3.2km. Kylätien (Pirskierintie, joka kulkee aivan rakennuspaikan vieressä) varrella on lukuisia ympärivuotisessa käytössä olevia taloja. Pirskierintie on juuri peruskorjattu ja asfaltoitu vuosien 2021- 2022 aikana. Koko tien varsi kokonaisuudessaan Ruotsalon kylältä tien päähän asti on erittäin hyvin ympärivuotiseen asumiseen sopiva aluetta vapaa -ajan asuntojen lisäksi."

Hakemuksen valmistelun aikana liitteeksi on toimitettu lisäperusteluna seuraavaa.

"Uusi rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025."["...]", kuntaliiton erityisasiantuntija, toteaa blogissaan, <https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/rakentamislaki-tulee-vuonna-2025-mika-kaikki-muuttuu-seuraavaa>; "Jatkossa käyttötarkoituksen muutos asumiseen on mahdollista myöntää poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti. Kunta voi asettaa poikkeamiselle ehtoja, muttei voi evätä poikkeamislupaa kaavanvastaisuuden perusteella." Uudella muutoksella halutaan myös kannustaa vähähiilisyyteen. Tämä toteutuu, sillä etätyön tekeminen onnistuu, ja siten ajoneuvolla ajomme puolittuu, koska ei tarvitse kulkea eri osoitteista toiseen.

Edellisessä perusteluissamme olemme jo perustelleet, miksi hankkeemme soveltuu erinomaisesti vakituiseen asumiseen. Tässä vielä yhteenveto.

1. Meillä on jo edelliseen rakennukseen RYL myöntämä poikkeuslupa vakituiseen asumiseen.
2. Ei aiheuta kunnallistekniikan rakentamista kaupungilta.
3. Koulukyydityksiä ei tarvitse järjestää, koska etäisyys kouluun alle 3 km. Meillä ei ole alaikäisiä lapsia.
4. Kulkuyhteydet alueelle ovat erittäin hyväkuntoiset ja kantavia.
5. Naapurustossa on ympärivuotiseksi hyväksyttyjä asuntoja. Yhdenvertaisuus tulee toteutua.
6. Uusi rakennuksemme on energiatehokas ja teknisesti rakennettu ylittämään nykyiset rakentamisen määräykset. Tämä tukee pitkää elinkaarta ja siten ekologisuutta.
7. Naapurit kannattavat hankettamme."

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa 30.6.2000 hyväksytty Kälviän rannikon ja saariston osayleiskaava, jossa rakennuspaikka on loma-asuntojen aluetta RA/3.

Loma-asuntojen alue: Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän.

Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 120 m² ja korkeintaan 190 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 110 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m². Yhden saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 20 m² saa rakentaa vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Muut saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 30 kerrosneliömetriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m.

Aluetta koskevat muut keskeiset kaavamerkinnät ja määräykset ovat liitteessä A Kartat.

Naapurien kuuleminen

Hakemuksen liitteenä on selvitys siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole saapunut kirjallisia muistutuksia.

Hakemuksesta annetut lausunnot

Kaavoittajan lausunto hakemuksesta on kielteinen. Lausunnossa todetaan seuraava.

"Kaavoittajan näkemys kiinteistön käyttötarkoituksesta ei ole muuttunut aiempiin lupakäsittelyihin nähden. Kaavoittajan mielestä käyttötarkoituksen muutos tulisi ratkaista kaavoituksen kautta, ei yksittäisellä lupaharkinnalla. Hanke ei ole voimassa olevan kaavan mukainen.

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 sijaitsee 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 pysyväan

asuinkäyttöön. Näitä ovat esimerkiksi päivähoiton ja vanhuspalveluiden järjestäminen sekä koulukuljetukset.

Kälviän Rannikon ja saariston osayleiskaavassa on ainoastaan yksi pysyvän asumisen rakennuspaikkaa kiinteistön 272-422-7-45 lähialueella. Tämä on kaavan laatimisajankohtana ollut olemassa oleva pysyvän asutuksen kiinteistö. Alueella ei ole yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehty pysyvän asutuksen vaatimaa kaavatarkastelua eikä sinne ollut osoitettu uusia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.

Maaliskuussa 2022 hyväksytyssä Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa on osoitettu avaintemassa 3. Asuminen merkinnällä Saaristokaupunki loma-asunto-alueet, joiden muuttaminen pysyvään asumiseen voitaisiin mahdollistaa kaavoituksella. Merkinnällä on osoitettu osa loma-asutuksesta Ruotsalon, Marinkaisten ja Lohtajan kirkonkylän ranta-alueilla, jotka sijoittuvat nykyisen kylärakenteen ja palveluverkon läheisyyteen. Merkinnällä on osoitettu myös loma-asuntoalueet Kanta-Kokkolan alueella; Trullevintien eteläosa, Vatunki-Hickarören-Mallot-Palma ja Orreksentienvarsi. Saaristokaupungin kehittämisperiaatteisiin on kirjattu: Kaavoituksella (yleiskaava/asemakaava) mahdollistetaan olemassa olevan palvelurakenteen läheisyydessä olevien ranta-alueiden muuntuminen loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Alueiden rajaukset laaditaan huomioiden kunnan lakisääteiset tehtävät ja näistä syntyvät kustannukset. Kiinteistö, jolle haetaan poikkeamislupaa, sijoittuu Saaristokaupunki-merkinnän rajapintaan hieman tämän ulkopuolelle.

Maanomistajia on ranta-alueiden kaavoituksessa ja poikkeamismenettelyssä kohdeltava tasapuolisesti. Tämä on oikeuskäytännössä vakiintunut periaate. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus koskee myös loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi erilaisilla kaava-alueilla ja niiden ulkopuolella. 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 tarkoitetulla tavalla haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n viitaten, että yksittäisenä lupaharkintana hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi yksittäisellä lupaharkinnalla ei voi turvata maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että mahdollisuudet muuttaa loma-asuntoja vakituiseksi asunnoiksi tulee tarkastella ensisijaisesti yleiskaavoituksella ei yksittäisen lupaharkinnan kautta.”

Hakijat ovat laatineet kielteiseen lausuntoon vastineen, jossa todetaan seuraavaa.

"Vastine Kokkolan rakennusvalvonnan kaavoittajan antamaan kielteiseen päätökseen vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi

vakituiseksi asuinrakennukseksi pysyvästi. Kielteinen päätös annettu 4.12.2024.

Kokkolan rakennusvalvonta hyväksyi 21.12.2022 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen pysyväksi asuinrakennukseksi rakennuspaikalle 272-422-7-45, jonka omistavat "[...]". Pakottavasta syystä jouduimme rakentamaan uuden asuinrakennuksen samalle paikalle. Ilman tätä pakottavaa syytä emme olisi uuteen hankkeeseen ryhtyneet. Rakennuspaikalle ei ole tehty muita muutoksia kuin vanhan päärakennuksen siirto ostajan toimesta toiselle paikkakunnalle ja uuden rakentaminen. Pieniä parannuksia on tehty myös rakennuksen ympärille turvallisuuden lisäämiseksi talviolosuhteissa. Uusi rakennus on kaikilta osin huomattavasti parempi kuin edellinen ja se voidaan luokitella erittäin sopivaksi ympärivuotiseen asumiseen. Tontin koko täyttää myös poikkeuksen vaatimukset.

Kunnallistekniikka vastaa nykyisiä määräyksiä, eikä kunnalle ole aiheutunut niistä lisäkustannuksia. Kustannuksia ei aiheudu myöskään tulevaisuudessa. Meillä on oma lokakaivo, jonka tyhjennyksestä ja kustannuksista vastaamme itse. Harmaavesille on lainmukainen imeytyskenttä ja säiliön tyhjennyksen kustannukset suoritamme itse. Kunnalle ei tähän mennessä ole aiheutunut ylimääräisiä kuluja.

Koulu sijaitsee rakennuspaikkaamme nähden alle kolmen kilometrin etäisyydellä, joten tästä ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Meillä ei ole alle 18 vuotiaita lapsia. Kulkuyhteydet rakennuspaikallamme ovat erinomaiset.

Poikkeusluvan loma-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asunnoksi ovat saaneet ainakin "[...]" (kiinteistö on meistä katsottuna noin 150 metrin päässä Ruotsalon suuntaa) ja "[...]" (meistä katsottuna noin kilometrin päässä Helluskarin suuntaan). Jotta yhdenvertaisuus toteutuu, tulee päätöksen olla linjassa edellä mainittujen rakennuspaikkojen kanssa. Maanomistajat ja naapurit puoltavat hankettamme.

Toivoisimme, että kaavoittaja ja rakennusvalvonta ottaisi huomioon asiaa myös laajemmin kuntalaisen ja kunnan elinvoimaisuuden sekä kunnan houkuttelevuuden kannalta. Kaavoittajan perusteluissa on ainoastaan mahdollisia kuluja joita kuntalainen kunnalle aiheuttaa. Kuitenkin, olemme kaksi tuloja vuosittain tuottavaa ihmistä Kokkolaan verojen muodossa. Hankkeellamme olemme myös työllistäneet talotehdasta ja välillisesti useita työntekijöitä. Vastaavasti käytämme Kokkolan alueella varojamme jokapäiväiseen elämiseen, ja kunnassa olevien palveluntarjoajien palveluksia, jotka työllistävät ja tuottavat verotuloja kunnalle. Emme näe itseämme pelkästään kulueränä, vaan kuntalaisina, jotka kannamme osan kunnan taloudesta ja hyvinvoinnista sekä kehityksestä.

Kuitenkin haluan vielä korostaa, että aikaisempaan päärakennukseen meillä oli Rakennus- ja ympäristölautakunnan myöntämä myönteinen päätös, käyttötarkoituksen muutos

ympärivuotiseen asumiseen. Muu päätös nykyiseen vapaa-ajan asuntoon olisi vähintäänkin mielenkiintoinen.[...]"

Valmistelijan huomautus: tästä hakemuksesta ei ole annettu kielteistä päätöstä, vaan hakemuksesta on annettu kielteinen lausunto.

Valmistelu

Kyseessä on toiseen otteeseen samaa kiinteistöä koskeva poikkeaminen voimassa olevan oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta: olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa pysyvään asumiseen. Edellinen vastaava poikkeaminen samalle rakennuspaikalle myönnettiin vastoin kielteistä valmistelua äänin 5-5 vuonna 2022. Aiempi lainvoiman saanut poikkeamispäätös (RYL 16.11.2022 § 157) on kokousasian oheisaineistona. Sittemmin rakennus purettiin ja rakennuspaikalle rakennettiin kaavan mukaisesti loma-asunto, jolle nyt haetaan käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen.

Oheisaineisto: Poikkeamispäätös RYL 16.11.2022 §157

Hakija on vastineessaan ja esittämissään lisäperusteluissa viitannut 1.12.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Vaikka nyt kyseessä olevassa hankkeessa sovelletaan siirtymäsäännösten nojalla voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia, on hankkeen lupaedellytyksiä syytä arvioida myös suhteessa muuttuneeseen lainsäädäntöön – kun otetaan lisäksi huomioon, että hakemuksen lisäperusteluissa on viitattu nykyisin voimassa oleviin säädöksiin.

Poikkeamisen edellytyksiin rakentamislain voimaan tuleminen ei sinällään tuonut merkittäviä muutoksia. Verrattuna maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisiin poikkeamisen edellytyksiin, on nyt voimassa olevaan rakentamislain 57 §:n 3 momenttiin lisätty seuraava:

"Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä." [...]

Kyseessä oleva lisäys tarkoittaa, että uudessa rakentamislaisissa helpotetaan rakennusten muuttamista asumiseen nimenomaan asemakaava-alueilla (ml ranta-asemakaava-alueet).

Lakimuutuskäsittelyn viimeisessä vaiheessa lisätyllä säädöstekstillä tavoiteltiin erityisesti kaupunkialueiden tyhjillään olevien toimitilojen tehokkaampaa käyttöä siten, että esimerkiksi asemakaava-alueella sijaitsevan toimistorakennuksen muuttaminen asumiseen olisi

aikaisempaa joustavampaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen voitaisiin em. tapauksessa – mikäli muut luvanmyöntämisedellytykset täyttyvät – ratkaista kaavam muutoksen sijaan poikkeamisluvalla. Lisäksi haluttiin tukea kiertotaloutta ja vähähiilisyttä. Muutoksella ei kuitenkaan tarkoitettu tilanteita, joissa käyttötarkoitus muutetaan loma-asumisesta pysyvään asumiseen. Lisäksi on syytä huomata, että rakentamislain em. kohtaa sovelletaan ainoastaan asemakaava -ja ranta-asemakaava-alueilla.

Edellä mainittu mahdollisuus ei siten koske yleiskaava- eikä rantayleiskaava-alueita, jollainen nyt on kyseessä. Yleiskaavan alueella käyttötarkoituksen muutoksesta päätettäessä on edelleen katsottava, ettei käyttötarkoituksen muutos haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueidenkäytön muuta järjestämistä. Poikkeamisen edellytyksiä koskevaan harkintaan ei rakentamislain voimaantulo toisin sanoen tässä nyt käsiteltävänä olevassa asiassa vaikuttaisi, vaikka hakemus ratkaistaisiin nyt voimassa olevan lain mukaisesti.

Aiemmassa poikkeamisasian valmistelussa on todettu muun ohella seuraavaa.

"[...] Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisia koskevassa lupaharkinnassa ja päätöksenteossa on varmistettava, että hallinnossa asioivia kohdellaan tasapuolisesti ja kansalaisia yhdenvertaisesti (hallintolaki 6 § ja Suomen perustuslaki 6 §). Esimerkiksi Suomen perustuslain 6 § koskee kansalaisten yhdenvertaisuutta. Säännökseen sisältyy mielivallan kieltö ja vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Maankäytön suunnittelussa yhdenvertaisuuden periaate edellyttää, ettei maanomistajia ja muita oikeuden haltijoita aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen alueen rakentamista koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavan yksityiskohtaisissa tavoitteissa pysyvän asutuksen osalta mainitaan seuraavaa: "Uutta pysyvää asutusta ei kaavassa pyritä ohjaamaan rantavyöhykkeelle. Pysyvää asutusta ei osoiteta saariin tai muihin sellaisiin kohtiin, joihin ei ole ajoneuvoyhteyttä. Pysyvän asutuksen sijoittuminen rantaan edellyttää luvan hakijan laatimaa erillisselvitystä asumisen vaikutuksista sekä erillisen "poikkeusluvan" kunnalta. Rantavyöhykkeellä tulee ympärivuotisen asunnon sijaita loma-asuntoa kauempana rannasta ja jätevesikysymysten tulevan ratkaistuksi viranomaisen edellyttämällä tavalla."

Maankäytön suunnittelun päätyökalu on kaavoitus ja poikkeamisten rooli ei saa muodostua suhteettoman suureksi. Päätöksenteon yhteydessä on tärkeää huomioida erillisistä luparatkaisuista muodostuva kokonaisuus ja muistaa, että vaikutukset kertyvät pitkällä aikavälillä. Käyttötarkoituksen muuttamisesta loma-asumisesta pysyvään asumiseen aiheutuu vaikutuksia kunnan palveluvelvoitteisiin ja tätä kautta kunnan käyttömenoihin. Yleisesti pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve myös esimerkiksi jätevesihuollon sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Mikäli hankkeelle myönnettäisiin anottu poikkeaminen yleiskaavasta, edellyttäisi maanomistajien

tasapuolisen kohtelun vaatimus pysyvän asumisen sallimista alueen muille vastaavassa asemassa oleville loma-asunnon rakennuspaikkojen maanomistajille tai muun oikeuden haltijoille, mikä puolestaan johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämisen alueella.

Lisäksi alueella on muutama yleiskaavan AO-alueen mukainen kiinteistö. Näihin hakijakin hakemuksen perusteluissa viittaa. Poikkeaminen voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan myöntää erityisestä syystä. Näiden edellä mainittujen poikkeamispäätösten perusteluissa näitä erityisiä syitä ei kuitenkaan ole esitetty, eikä päätösten perusteluissa ole lainkaan kerrottu, miksi hankkeiden ei oltu havaittu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Täytyy muistaa, että pysyvästä asumisesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Alueella ei ole yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehty pysyvän asutuksen vaatimaa kaavatarkastelua eikä sinne ollut osoitettu uusia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.”

Nyt vireillä olevassa poikkeamisasiassa hakija viittaa vastineessaan alueelle jo myönnettyihin poikkeamisiin rantayleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (pysyvä asuminen rantayleiskaavan mukaisella loma-asunnon rakennuspaikalla). Käytettävissä olevien tietojen mukaan Ruotsalonniemen yleiskaava-alueelle on ennen kuntaliitosta myönnetty yhteensä 3 poikkeamista (1 kpl vuonna 2003 ja kaksi kpl vuonna 2007). Vuonna 2011 vireillä oli yksi vastaava poikkeamishakemus, mutta hakija perui hakemuksen. Tälle rakennuspaikalle aiemmin vuonna 2022 myönnetty poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta oli siis järjestyksessä neljäs poikkeaminen. Yhteensä samalla kaavamerkinnällä (RA) olevia rakennuspaikkoja Ruotsalon-Pirskerrinniemen alueella -, sekä Pirskerrintien läheisyydessä on kaikkiaan 86 kpl, eikä lukumäärään edes ole laskettu mukaan ranta-asemakaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja.

Poikkeamisen edellytyksiä ei voida arvioida - tai poikkeamista perustella hakijoihin liittyvistä lähtökohdista käsin. Poikkeamisen edellytysten tulee täyttyä ja erityinen syy poikkeamiseen olla olemassa hakijoista riippumatta - vain niin toimimalla poikkeamisen edellytysten arvioiminen on yhdenvertaista ja tosiseikkoihin pohjautuvaa säädösten edellyttämällä tavalla. Siten ainoastaan maankäytöllisillä perusteluilla on merkitystä. Kun otetaan huomioon suunnittelemattomasta pysyvän asutuksen laajenemisesta yleiskaava-alueella aiheutuvat vaikutukset kaavoittajan lausunnon mukaisesti, ei poikkeamista voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta voida myöntää. Vaikka kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jonka läheisyyteen vuonna 2022 hyväksytyssä strategisessa aluerakenneyleiskaavassa on osoitettu saaristokaupunki -merkintä, on syytä huomata, että näillekin saaristokaupunki-merkinnällä osoitetuille alueille käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta pysyvään asumiseen tullaan

merkinnän mukaan mahdollistamaan nimenomaan kaavoituksella, ei yksittäisillä poikkeamisluvilla.

Edellä esitetystä johtuen, sekä viitaten kaavoittajan antamaan kielteiseen lausuntoon voidaan todeta, että käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä luvan myöntämiselle siksi ole olemassa. Hankkeen toteuttamismahdollisuuksia ei voida ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla, vaan vuorovaikutusmenettelyyn perustuvalla kaavoituksella.

Hakemuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka perusteella asian valmistelua olisi arvioitava toisin.

Päätösesityksen perustelut:

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavantoteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- kyseessä on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka
- mahdollisuudet käyttötarkoituksen muuttamiseen on tutkittava yksittäisen lupaharkinnan sijaan vuorovaikutusmenettelyyn perustuvalla kaavoituksella, jonka yhteydessä on mahdollista tutkia laajemmin yleiskaava-alueen loma-asutukseen ja pysyvään asumiseen käytettävät alueet
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

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

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla, että hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä edellytyksiä anotulle poikkeamiselle voimassa olevasta yleiskaavasta siksi ole olemassa:
 - kyseessä on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka
 - mahdollisuudet käyttötarkoituksen muuttamiseen on tutkittava yksittäisen lupaharkinnan sijaan vuorovaikutusmenettelyyn perustuvalla kaavoituksella, jonka yhteydessä on mahdollista tutkia laajemmin yleiskaava-alueen loma-asutukseen ja pysyvään asumiseen käytettävät alueet
 - maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu
2. että päätös annetaan julkisanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (620 euroa).

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun käyttötarkoituksen muutoksen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla

Rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 16.11.2022 §:ssä 157 myöntänyt samalle rakennuspaikalle käyttötarkoituksen muuttamisen vapaa-ajanasunnosta vakituiseksi asunnoksi. Tämä sama lautakunta on samalla kokoonpanolla tuolloin vajaan kolme vuotta sitten selvittänyt, että hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä kaavan toteutumiselle. Lautakunta on tuolloin todennut, että hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamista.

Hakija on terveydellisestä syystä joutunut purkamaan uudehkon rakennuksen ja rakentamaan uuden rakennuksen. Uusi rakennus täyttää voimassa olevan kaavan määräykset ja näin ollen ei poikkea puretusta rakennuksesta, mille oli myönnetty käyttötarkoituksen muutos.

Tämän vajaan kolmen vuoden aikana mikään olennainen tekijä ei ole muuttunut, mikä vaikuttaisi siihen, että lautakunnan tulisi tehdä erilainen päätös tässä asiassa.

Lautakunnan mielestä hakijan pitää pystyä luottamaan viranomaisen päätösten pysyvyyteen ja oikeudellisuuteen, missä on huomioitu hakijan oikeutetut odotukset ja turvattava ne. Tämä on yksi johtavista hallinnon periaatteista eli luottamuksensuojanperiaate

2. että päätös annetaan julkisanon jälkeen
3. että päätös ei ole maksullinen, koska lautakunnan aiemman päätöksen nojalla käyttötarkoitus olisi voitu myöntää rakennusluvan yhteydessä.

Jäsenet Kastrén, Hietaharju ja Lassila 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 vastaesitys oli EI.

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai neljä (4) ääntä, puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitys (EI) sai kuusi (6) ääntä. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetun käyttötarkoituksen muutoksen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla

Rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 16.11.2022 §:ssä 157 myöntänyt samalle rakennuspaikalle käyttötarkoituksen muuttamisen vapaa-ajanasunnosta vakituiseksi asunnoksi. Tämä sama lautakunta on samalla kokoonpanolla tuolloin vajaa kolme vuotta sitten selvittänyt, että hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä kaavan toteutumiselle. Lautakunta on tuolloin todennut, että hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamista.

Hakija on terveydellisestä syystä joutunut purkamaan uudehkon rakennuksen ja rakentamaan uuden rakennuksen. Uusi rakennus täyttää voimassa olevan kaavan määräykset ja näin ollen ei poikkea puretusta rakennuksesta, mille oli myönnetty käyttötarkoituksen muutos.

Tämän vajaan kolmen vuoden aikana mikään olennainen tekijä ei ole muuttunut, mikä vaikuttaisi siihen, että lautakunnan tulisi tehdä erilainen päätös tässä asiassa.

Lautakunnan mielestä hakijan pitää pystyä luottamaan viranomaisen päätösten pysyvyyteen ja oikeudellisuuteen, missä on huomioitu hakijan oikeutetut odotukset ja turvattava ne. Tämä on yksi johtavista hallinnon periaatteista eli luottamuksensuojanperiaate

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. että päätös ei ole maksullinen, koska lautakunnan aiemman päätöksen nojalla käyttötarkoitus olisi voitu myöntää rakennusluvan yhteydessä.

Eriävä mielipide

Kaupunkilupapäällikkö jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.