
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 14.05.2025 klo 17:00 -

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsitteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
38	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
39	Pöytäkirjan tarkastajat	4
40	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
41	Tiedotettavat asiat	6
42	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	7
43	Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2024	8
44	Talouden toteuma ajalta 1.1.-31.3.2025 / RYL	10
45	Poikkeamispäätös (MRL 171 §) kiinteistölle 272-422-7-45, Pirskerintie 245 (lupatunnus 272-2025-54)	11
46	Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-411-1-71, Möllersuddintie lupatunnus 272-2025-125	22
47	Ympäristönsuojelulain 115 a§:n mukainen ilmoitus eläinsuojasta (272-432-26-32)	32
48	Vaasan hallinto-oikeuden päätös 22.4.2025 koskien luvatonta / luvan vastaista rakentamista vuokra-alueella kiinteistöstä 272-420-63-8	34

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Haimakainen Pentti	puheenjohtaja
	Snellman Hans	varapuheenjohtaja
	Autio Tiina	jäsen
	Enlund-Piirto Annika	jäsen
	Hietaharju Anne	jäsen
	Kastrén Janne	jäsen
	Kiiskilä Eeva-Liisa	jäsen
	Kokkonen Juuso	jäsen
	Lassila Timo	jäsen
	Simpanen Sami	jäsen
	Ojala Jyrki	kaupunginhallituksen edustaja
	Innanen Sari	kh:n puheenjohtaja
	Mattila Stina	kaupunginjohtaja
	Hannila Juhani	esittelijä
	Hirvijoki Tuomas	esittelijä
	Jelekäinen Tero	esittelijä
	Kujala Nina	esittelijä
	Kalliokoski Satu	sihteeri
	Plusisaari Marika	asiantuntija
	Torppa Minna	asiantuntija
	Weizmann Ben	asiantuntija

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

38

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen
lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

39

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hans Snellmanin ja Anne Hietaharjun, varalle Eeva-Liisa Kiiskilän.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

40

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

41

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Talouspäällikkö Marika Plusisaari:

§ 43 Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2024

§ 44 Talouden toteuma ajalta 1.1.-31.3.2025 / RYL

Lupatarkastaja Minna Torppa:

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

§ 46 Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-411-1-71,
Möllersuddintie lupatunnus 272-2025-125

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

42

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 17.4.-7.5.2025.

Johtava pysäköinnintarkastaja
Johtava rakennustarkastaja
Johtava ympäristötarkastaja
Kaupunkilupapäällikkö
Lupatarkastaja
LVI-tarkastaja
Rakennustarkastaja
Rakennusvalvontapäällikkö
Ympäristötarkastaja

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

43

Rakennus- ja ympäristölautakunnan tilinpäätös 2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
766/02.06.01.03/2024

Valmistelija

talouspäällikkö Marika Plusisaari

Kuntalain taloussäännösten mukaan tulee kaupunginhallituksen luovuttaa kunnan tilinpäätös tilintarkastajille ja tarkastuslautakunnalle maaliskuun loppuun mennessä. Valtuuston käsiteltäväksi tilinpäätös on saatettava kesäkuun loppuun mennessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Kokkolan kaupungin tilinpäätöksen 31.3.2025 kokouksessaan.

Talousarvion sitovuustasojen (2024) mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnan tuotot ja kulut ovat sitovia valtuustoon nähden. Rakennus- ja ympäristölautakunnan alaisten toimintojen tuotot olivat vuonna 2024 n. 1,4 milj. euroa ja toimintakulut n. 2,06 milj.euroa. Toimintakate oli n. – 0,66 milj.

Tuottojen toteutumaprosentti oli 139,1%. Tuotot ylittivät tuloarvion n. 392 800 euroa ja tuloja kertyi n. 299 800 euroa enemmän kuin vuonna 2023. Yhteisten menojen ja luvituksen tuotot kertyivät 193,6%:sti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion 46 800 euroa. Tuottoja kertyi n. 46 000 euroa enemmän kuin vuonna 2023. Myös rakennusvalvonnan tuotot ylittyivät 149,5 %:sti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion n. n. 237 700 euroa. Rakennusvalvonnan tuottoja kertyi n. 232 900 euroa enemmän kuin vuonna 2023. Ympäristöpalvelujen tuottoja kertyi talousarvioon nähden n. 89 000 euroa enemmän toteumaprosentin ollessa n. 193,7 %. Verrattuna edelliseen vuoteen ympäristön tuottoja kertyi n.40 200 euroa enemmän. Pysäköinninvalvonnan tuotot kertyivät 105,1 %:sti talousarvioon nähden ja ylittivät tuloarvion n. 19 200 euroa. Tuottoja kertyi n. 19 300 euroa vähemmän kuin vuonna 2023.

Lautakunnan toimintakulut toteutuivat 94,9%:sti ja toteumat alittivat määrärahat n. 111 200 euroa. Kulujen alituksen pääasiallinen syy oli yhteisten menojen ja luvituksen sekä rakennusvalvonnan osalta pitkäaikainen henkilöstövaje ja niistä vielä tässä tilinpäätöksessä näkyy arvioitua matalammat henkilöstökulujen toteumat. Toimintakulut nousivat n. 18,2% vuodesta 2023. Toimintakate oli noin 504 000 euroa parempi kuin talousarviotavoite.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

Liitteenä on rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintakertomus, jossa sidotaan yhteen talousarvio, strategian mittarit ja niiden arviointi. Samalla tavoin on vuoden 2024 aikana raportoitu myös lautakunnan osavuositarkastukset. Liitteenä on myös vuoden 2024 talousarvion toteutumavertailu, toimialakohtaiset selonteot sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta sekä ympäristötilinpäätös. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole ollut investointeja vuonna 2024.

Liite A	Toimintakertomus 2024
Liite B	Talouden toteuma 1.1.-31.12.2024 RYL
Liite C	Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä 2024
Liite D	Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä 2024
Liite E	Ympäristötilinpäätös 2024

Kaupunkiympäristöjohtaja

- 1) Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi rakennus- ja ympäristölautakunnan vuoden 2024 tilinpäätöksen
- 2) ja vuoden 2024 ympäristötilinpäätöksen.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

44

Talouden toteuma ajalta 1.1.-31.3.2025 / RYL

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
854/02.02.02/2024

Valmistelija talouspäälikkö Marika Plusisaari

Talousarvion toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2025 on liitteenä.

Liite A Talouden toteutuminen ajalta 1.1.-31.3.2025

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi
talousarvion toteutumisen ajalta 1.1.-31.3.2025.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

45

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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 (Pirskerintie, joka kulkee aivan rakennuspaikan vieressä) varrella on lukuisia ympärivuotisessa käytössä olevia taloja. Pirskerintie 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 kerrosneliometriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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 sijaitsi etäällä kylärakenteesta loma-asuntoalueella.

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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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 vakituisiksi 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 vakituisiksi 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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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 rakennuspaikallemme 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.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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). Lakimuutoksittelun 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 kaavamuutoksen sijaan poikkeamisluvalla. Lisäksi haluttiin tukea kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä. 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 maankäyttöllisiä perusteita. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavan yksityiskohtaisissa tavoitteissa pysyvän asutuksen osalta mainitaan

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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 luparatkaisuksista 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

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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-Pirskerinniemen alueella -, sekä Pirskertien 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 täytyä 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.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

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 julkipanon jälkeen
3. että päätös on maksullinen (620 euroa).

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

46

**Poikkeamislupa (RakL 57 §) kiinteistölle 272-411-1-71, Möllersuddintie
lupatunnus 272-2025-125**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
343/10.03.00.01/2025

Valmistelijat

rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, otteet kiinteistökartasta, ote ranta-asemakaavasta ja asemapiirros

Liite A

Kartat

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Rödsön kylän osa Stinge -nimistä tilaa RN:o 1:71 (272-411-1-71). Möllerssskatalla sijaitsevalla tilalla on kaksi erillistä palstaa, joista toinen sijaitsee Möllersuddintien ja rannan välisellä alueella tien pohjoispuolella ja toinen tien eteläpuolelle sijoittuvalla alueella. Nyt haettuna rakennuspaikkana on tilan rantaan rajautuva -, pinta-alaltaan noin 2010 m²:n suuruinen palsta osoitteessa Möllersuddintie 64. Tilan toinen -, tien eteläpuolella sijaitseva palsta (osoitteessa Möllersuddintie 53) on yksi neljästä ranta-asemakaavan mukaisista vielä rakentamattomista ei-omarantaisista rakennuspaikoista.

Hanke:

1-kerroksinen vapaa-ajan asuinrakennus (80 k-m²) ja erillinen sauna (20 k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala on 100 m².

Sovellettavat säädökset ja haetut poikkeamiset:

Uusi rakentamislaki (RakL; 751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999) kumottiin rakentamista koskevat säädökset, tehtiin muun ohella teknisluonteisia muutoksia ja nimi muutettiin alueidenkäyttölainsäädännöksi (AKL).

Alueidenkäyttölain 58 § (asemakaavan oikeusvaikutukset) 1 ja 2 mom mukaan:

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden

osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. (21.4.2023/752)

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.”[...]

Rakentamislain 57 § (Poikkeamislupa) mukaan:

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;
 - 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

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. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.”

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

Poikkeamislupaa haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 § 1 mom säädöksistä: Hanke on voimassa olevan ranta-asemakaavan vastainen. Haettu hanke sijoittuu ranta-asemakaavassa retkeily- ja ulkoilualueelle, VL, jonne ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Naapureiden kuuleminen:

RakL:n 64 §:n (kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta) 3 mom mukaan ”Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ”

Kuulemisen yhteydessä hakija on esittänyt kuultaville naapurikiinteistöjen omistajille kuulemista varten seuraavat asiakirjat:

- saatekirje, sekä naapureiden täytettäväksi tarkoitettu kuulemislomake,
- asemapiirros,
- rakennuslupakartta (sis. keskeiset kiinteistö ja kaavatiedot), sekä
- rakennettavien rakennusten piirustukset

Kuuleminen on tehty RakL:n 64 §:n 3 mom edellyttämällä tavalla, eikä hankkeesta ole saatu kirjallisia huomautuksia.

Kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikalla on voimassa 25.5.1990 vahvistettu Möllerskatan ranta-asemakaava (laadittu rakennuslain aikaisena rantakaavana), jossa haettu rakennuspaikka on retkeily - ja ulkoilualue, VL.

Lisäksi kaavassa on erityismääräyksiä:

Lomarakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on oltava puu, väriltään ympäristöön sopiva.

Pelti rakennusmateriaalina on vältettävä. Korttelin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on säilytettävä luonnontilassa. Ainoastaan kuiva käymälä on RA-alueella sallittu. Aidan rakentaminen tonttien välille ei ole sallittu. Ainoastaan harvennushakkuu RA ja VL alueilla on sallittu, lisäksi on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat hakkuusuunnitelmia laadittaessa.

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

Hakemuksen perustelut:

"[...]Ranta-asetakaavan sisällä olevan rakennuspaikan siirto tontilta toiselle (molemmat tontit hakijan omistuksessa) Rakennuspaikat eivät lisäänny ranta-asetakaava-alueen sisällä; tien varressa oleva rakennuspaikka tullaan poistamaan mahdollisessa tulevassa yleiskaava tai ranta-asetakaava muutosprosessissa. Vastaava toimenpide on suoritettu jo aiemmin saman kaava-alueen sisällä. Hakijoita tulee kohdella samanarvoisina. Rakennuspaikalle on tieyhteys Möllersuddintieltä."

Hakemuksesta annetut lausunnot.

Hakemuksesta on saatu kaavoittajan ja ympäristötarkastajan lausunnot.

Kaavoittajan lausunto on kielteinen:

" Vaikka lähistölle on aiemmin Rakennus- ja ympäristölautakunta myöntänyt poikkeamislupan vastaavalle hankkeelle, ei kaupunkisuunnittelu edelleenkaan voi puoltaa tällaista hanketta, kuten ei puoltanut edellistäkään hanketta, johon hakija viittaa. Vapaa-ajan asunto pitäisi toteuttaa kiinteistön toiselle palstalle, jolla on kaavan mukainen rakennuspaikka Möllersuddintien toisella puolella. Suunniteltu rakennuspaikka on rantakaavassa VL-aluetta. Alueen runsaan loma-asuntokannan vuoksi on tärkeää säilyttää rakentamattomat rannat ennallaan. Hanke vaarantaa kaavan toteutumisen. Asiaa ei pitäisi ratkaista yksittäisellä lupaharkinnalla vaan kaavamuutoksella, jolloin voitaisiin arvioida alue kokonaisuutena."

Kielteiseen lausuntoon on annettu vastine:

"[...] - Rakennustoimenpiteen toteuttaminen haetulle rakennuspaikalle ei merkittävästi muuta viheralueen tai vapaan alueen pinta-alaa, sillä vapaan ranta-alueen määrä kaventuu noin neljänneksen kohteella Möllerskatan rantakaavaan nähden. Rakennuspaikan sijoitus tien pohjoispuolella ei poikkea ympärillä olevasta maankäytöstä.

- Rantakaavan toteutuminen kokonaisuutta silmällä pitäen, ei vaarannu! Möllersuddintien eteläpuolen rakennuspaikka tullaan esittämän poistettavaksi tulevassa mahdollisessa yleiskaava tai ranta-asetakaava prosessissa. Rakennettujen tonttien määrä ei lisäänny (rakennusten määrä maisemassa ei kasva!)

- Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat olemattomia, sillä uudisrakentamisen määrä ei tule olemaan merkittävä [...]"

Ympäristötarkastajan antamassa lausunnossa todetaan seuraavaa: "Suunnitteilla oleva rakennuspaikka on rantakaavan VL-alueella. Yleisesti ottaen Möllerin alueen rannat ovat pitkälti rakennettuja ja ihmiskäytössä. Ranta- ja meriluonnon kannalta on erittäin tärkeää, että vähäiset jäljellä olevat rakentamattomat rannat pysyvät rakentamattomina ja ihmiskäytön luonnolle aiheuttama paine kohtuullisena. Ranta-alueet ovat useiden lajien suosimia elinympäristöjä, ja luonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta luontoalueiden säilyminen on olennaista. Kuten kaavasuunnittelijakin on lausunnossaan todennut, pitäisi asia ratkaista kaavamuutoksella, jolloin ranta-aluetta tarkasteltaisiin kokonaisuutena."

Valmistelu:

Tila RN:o 1:71 muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Toinen palstoista on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen vielä rakentamaton ei-omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka, toinen palstoista osa retkeily - ja ulkoilualueita. 80 k-m²:n suuruisen loma-asunnon ja 20 k-m²:n suuruisen saunan rakennushanke kohdistuu viimeksi mainitulle rantaan rajautuvalle palstalle, jonne ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Möllerskatan itäosa on kaavoitettu kolmessa eri vaiheessa 1990-luvun kuluessa (rakennuslain aikainen rantakaava, sekä rantakaavan muutos ja laajennus vuosina 1990, 1993 ja 1995). Niemen länsiosa kuuluu kaupunginvaltuustossa vuonna 2008 hyväksytyyn Öjan- ja Rödsö-Möllerin rantayleiskaavan alueeseen. Vaikka rantayleiskaava on laadittu ja tullut voimaan myöhemmin, se ei kuitenkaan ole voimassa alueilla, joilla on vahvistettu ranta-asemakaavat. Rantayleiskaavassa alueet, joilla on voimassa ranta-asemakaavat, on kaavakartalla osoitettu viivarasterillä merkinnällä 'ranta-asemakaavoitettu alue'. Määräyksen mukaan alueella on ranta-asemakaavan vahvistamisen yhteydessä vahvistamatta jääneitä alueita, joiden käyttö tulee tutkia ranta-asemakaavaa muutettaessa.

Ranta-asemakaavoissa rakennuspaikkojen lukumäärää on voitu tietyissä tapauksissa - emätilamitoituksen ja muiden kaavan sisältövaatimuksia koskevien edellytysten niin salliessa - kasvattaa osoittamalla rakennuspaikkoja kauemmas rannasta nk. toiseen riviin. Nyt kyseessä olevalla alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle oli ensin osoitettu 17 omarantaista - ja 10 kpl ei-omarantaista rakennuspaikkaa. Vahvistamatta kaava jäi 2 omarantaisen rakennuspaikan ja 6 ei-omarantaisen rakennuspaikan osalta (tontti n:o 2 korttelissa RA nro 1, tontti n:o 1 korttelissa RA nro 3 sekä kortteli RA nro 2 ja 6 kokonaisuudessaan).

Vaasan lääninhallituksen vahvistamispäätöksen perusteluiden mukaan "Rantakaava-alueen pinta-ala on noin 22 ha ja rantaviiva noin 850 m. Rantakaavaehdotuksessa on osoitettu yht. 27 rakennuspaikkaa, joista 17 on omarantaisia. 15 rakennuspaikalle on rakennettu loma-asunto. Lääninhallitus katsoo, ottaen huomioon alueen koko ja rantaviivan vapaaksi jäävän rannan pituus sekä eri maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, että rakennuspaikkojen lukumäärä on liian suuri eikä edistä tarkoituksen mukaista maankäyttöä. Puiden kaatamisesta VL-alueella on säädetty rakennuslaissa."

Kyseessä olevan ranta-asetakaava-alueen eteläpuolelle on myöhemmin laadittu oma ranta-asetakaava ja sen jälkeen nykyisin voimassa oleva rantakaavan muutos ja laajennus (vuodet 1993 ja 1995). Viimeksi mainitussa vahvistettiin muuttuneiden maanomistusolojen johdosta aiemmin vahvistamatta jäänyt 1 rakennuspaikka, jolle maanomistajien keskinäisellä sopimuksella lisäksi siirrettiin toiselta kaavassa osoitetulta rakennuspaikalta kerrosalaa. Kaavan vahvistamispäätöksen (alueellinen ympäristökeskus) perusteluiden mukaan kaavamuutos oli mahdollinen, koska kaava-alueen aikaisemmin vahvistettu rakennusoikeus ei muutoksen johdosta lisääntynyt. Tästä huolimatta muutos tehtiin yksittäisen luparatkaisun sijaan kaavamuutoksella.

Ranta-asetakaavan vahvistumisen jälkeen alueelle on tehty yhteensä 6 poikkeamispäätöstä. Kalastuksen ja veneilyn tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista varten varatulle TV-1 alueelle haettiin vuonna 2005 loma-asunnon rakentamismahdollisuutta. Poikkeamishakemus hylättiin - uusien lomarakennuspaikkojen lisääminen alueelle tuli hylkäävän päätöksen mukaan ratkaista ranta-asetakaavamuutoksella. Vuonna 2006 ja 2008 haettiin loma-asunnon rakennuspaikalle vesikäymälän sijoittamista, sekä vuonna 2010 ja 2018 poikkeamista haettiin talousrakennusten maksimilukumäärää loma-asunnon rakennuspaikalla koskevasta määräyksestä, sekä ensin mainitussa myös rakennusalan osittaisesta ylittämistä. Neljässä viimeksi mainitussa tapauksessa poikkeamishakemukset hyväksyttiin.

Viimeisin poikkeamispäätös alueelle on tehty tammikuussa 2024. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 17.1.2024 (§ 8) vastoin kielteistä valmistelua äänin 5-4 (poissa 1) myöntää poikkeamisen ranta-asetakaavasta. Hankkeessa lupaa haettiin loma-asunnon ja saunan rakentamiselle ranta-asetakaavan VL-alueelle, vaikka saman tilan toiselle palstalle oli osoitettu ranta-asetakaavassa (ei-omarantainen) loma-asunnon rakennuspaikka. Kyse oli toisin

sanoen täsmälleen vastaavasta poikkeamisesta, kuin nyt kyseessä olevassa hankkeessa. Kielteisen päätösesityksen perusteluissa todettiin muun ohella, että ” [...] Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, koska:

- haettu poikkeaminen loma-asunnon rakentamiseksi retkeily- ja ulkoilualueelle johtaisi rakennuspaikkojen lisääntymiseen ja rakentamattoman rannan vähentymiseen entuudestaan tiiviisti rakennetulla ranta-alueella ranta-asemakaavan vastaisesti, mistä syystä rakentamista ei voida mahdollistaa yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella
- yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asemakaava-alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua [...]”

Kielteisestä valmistelusta ja päätösesityksestä huolimatta poikkeaminen kuitenkin myönnettiin ehdolla, että ”[...] hakijan toisella palstalla kaavassa osoitettu rakennusoikeus siirretään haetulle paikalle. Lautakunta toteaa erityisen syyn täyttyvän eikä hanke aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu, koska rakennuspaikat eivät näin lisäännä”.

Poikkeamispäätöksestä ei valitettu ja poikkeamispäätös on lainvoimainen. Lainvoimaistumisestaan huolimatta poikkeamispäätöksessä asetettu ehto ei ole toteutettavissa, kun otetaan huomioon se mitä poikkeaminen koski ja mihin poikkeamishakemus ylittää kohdentui, sekä se, ettei poikkeamiselle voida muuttaa kaavaa. Asetettua ehtoa ei siten em. syystä voida pitää perusteena poikkeamisen myöntämiselle kuten ei myöskään erityisenä syynä poikkeamiselle. Muutettua päätöstä ei myöskään perusteltu maankäyttö- ja rakennuslain, sekä hallintolain edellyttämällä tavalla. Rakentamislain voimaan tuleminen ja muuttuneet säädökset eivät anna aihetta arvioida poikkeamisluvan myöntämisedellytyksiä tässä vireillä olevassa hankkeessa toisin: edellytyksiä haettuun poikkeamiseen ei voida katsoa olevan olemassa.

Nyt kyseessä olevalla Möllerskatan ranta-asemakaavan alueella samassa korttelissa on tämän kiinteistön lisäksi vielä yksi maaomistaja, joilla on rakentamaton, ei-omarrantainen ja rantakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, sekä samaan tilaan kuuluva rantaan rajautuva palsta ranta-asemakaavan mukaisella VL-alueella. Ei-omarrantaisten ja vielä rakentamattomien loma-asunnon rakennuspaikkojen lukumäärä samassa korttelissa on

yhteensä neljä. Kun otetaan vielä huomioon, ettei poikkeamispäätöksellä muuteta kaavaa ja koska poikkeaminen tulisi voida myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, asettaisi poikkeamishakemuksen hyväksyminen alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Jäljellä olevien ei-omarantaisten rakennuspaikkojen siirtäminen rantaan rajautuville palstoille ei olisi mahdollista rakentamattomien rantaosuuksien kutistuessa entisestään ja toisaalta joillekin maanomistajista poikkeamisen kautta mahdollistettaisiin kaavan vastainen ja mitoituksen ylittävä rantarakentaminen, samalla kun ei-omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeus säilyisi ennallaan kaavan mukaisesti. Poikkeamisen hyväksyminen johtaisi siten tosiasiallisesti rakennuspaikkojen lisääntymiseen alueella. Lisäksi voidaan todeta, ettei rakentamattoman rantaviivan vähentämistä voida perustella rannan vielä jäljelle jäävällä retkeily- ja ulkoilualueen osuudella, koska rakennuspaikkojen kokonaislukumäärä vahvistetussa kaavaratkaisussa perustuu nimenomaisesti kaavassa osoitetun rakentamattomana säilytettävän rannan osuuteen.

Vaikka nyt haettu rakentaminen vastaa ranta-asemakaavassa ei-omarantaisille loma-asunnon rakennuspaikoille osoitettua rakennusoikeutta, ei asiaa voida ratkaista poikkeamisella ranta-asemakaavasta. Yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, vaan rakentamismahdollisuudet on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella. Ranta-asemakaavassa tulevat selvitetyn myös ranta-alueiden luonto- ja ympäristöarvot, jotka tulee huomioida kaavaratkaisussa.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä on säädetty maanomistajan oikeudesta huolehtia ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Alueidenkäyttölain 74 §:n mukaan:
"Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa. (11.4.2014/323)

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.”

Koska kyseessä olevalla maanomistajalla on lisäksi saman tilan toisella palstalla kaavassa osoitettu ja vielä käyttämätön loma-asunnon rakennusoikeus, ei poikkeamiseen ranta-asemakaavasta myöskään ole rakentamislain 57 §:n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä.

Päätösesityksen perustelut

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

- haettu poikkeaminen loma-asunnon rakentamiseksi retkeily- ja ulkoilualueelle johtaisi rakennuspaikkojen lisääntymiseen ja rakentamattoman rannan vähentymiseen entuudestaan tiiviisti rakennetulla ranta-alueella ranta-asemakaavan vastaisesti, mistä syystä rakentamista ei voida mahdollistaa yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella
- yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asemakaava-alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua

Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle voimassa olevasta ranta-asemakaavasta (AKL 58 §) ei ole olemassa, koska:
 - haettu poikkeaminen loma-asunnon rakentamiseksi retkeily- ja ulkoilualueelle johtaisi rakennuspaikkojen lisääntymiseen ja rakentamattoman rannan vähentymiseen entuudestaan tiiviisti rakennetulla ranta-alueella ranta-asemakaavan vastaisesti, mistä syystä rakentamista ei voida mahdollistaa yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella
 - yksittäisellä luparatkaisulla ranta-asemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §),

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

3. että päätös on maksullinen (650 euroa) 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusvalvonnan taksan 8.1 §:n mukaisesti

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

47

Ympäristönsuojelulain 115 a§:n mukainen ilmoitus eläinsuojasta (272-432-26-32)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
222/11.01.01/2025

Valmistelija

Johtava ympäristötarkastaja Tuomas Hirvijoki

Kokkolan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle on jätetty ympäristönsuojelulain 115 a §:n mukainen ilmoitus eläinsuojasta, osoitteessa Seikkulantie 115, 68230 Lohtaja. Tilakeskuksen kiinteistötunnus on 272-432-26-32. Toiminnan sijainti on liitteessä C. Ilmoituksessa on haettu myös valtioneuvoston asetuksen (138/2019) 2 §:n mukaista vähimmäisetaisyydestä poikkeamista lähimpiin häiriintyviin kohteisiin. Nykyisellä eläinsuojalla on voimassa oleva Lohtajan teknisen lautakunnan 11.1.2007 § 2 hyväksymä ympäristölupa.

Ilmoitus on kuulutettu Kokkolan kaupungin internetsivuilla 17.3.2025 – 23.4.2025 välisenä aikana ja ilmoituksesta on kuultu naapurit oheismateriaalissa olevan aineiston mukaisesti. Ilmoituksesta on pyydetty lausuntoa etelä-pohjanmaan ELY-keskukselta.

Liitteessä A on esitys ilmoituspäätöksestä. Liitteessä B on ilmoituksen kuulutusvaiheen aineisto. Oheismateriaalissa A on kaikki ilmoitukseen liitetyt asiakirjat.

Liite A	Ilmoituspäätös
Liite B	Nähtävillä ollut aineisto
Liite C	Sijaintikartta
Oheismateriaali A	Ilmoituksen asiakirjat

Johtava ympäristötarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää liitteen A mukaisen ilmoituspäätöksen eläinsuojalle,
2. hyväksyä vähimmäisetaisyydestä poikkeamisen liitteen A päätöksen mukaisesti.

Päätös

Rakennus- ja
ympäristölautakunta

14.05.2025

48

**Vaasan hallinto-oikeuden päätös 22.4.2025 koskien luvatonta / luvan
vastaista rakentamista vuokra-alueella kiinteistöstä 272-420-63-8**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
662/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakentaja on vuokrannut määräalan Kallioniemen rantakaavassa (yk)V -alueella (yhteiskäyttöön tarkoitettu virkistysalue) kiinteistöstä 272-420-63-8. Vuokratulle alueelle on myönnetty toimenpidelupa laavun rakentamiseksi 19.5.2022. Kaupunkiluvitus on 6.6.2023 todennut, että kiinteistölle ei ole rakennettu toimenpideluvan mukaista laavua. Kiinteistölle on rakennettu luvatta vapaa-ajan rakennus pergolalla, saunarakennus, rakennelma sekä kattamatonta terassia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 12.9.2023 § 124 kehottanut rakentajaa poistamaan luvattomat rakenukset ja rakennelmat kiinteistöltä 31.12.2023 mennessä. Velvoitteen tehostamiseksi rakennus- ja ympäristölautakunta on asettanut 5000 euron uhkasakon.

Rakentaja on valittanut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen. Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi Vaasan hallinto-oikeuden pyynnöstä lausunnon valituksen johdosta 12.9.2024 § 124.

Vaasan hallinto-oikeus on 22.4.2025 päätöksellään hylännyt valituksen. Päätöksellään Vaasan hallinto-oikeus on myös pidentänyt asetettua määräaikaa 30.9.2025 saakka.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalina.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.

Päätös