

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) osalle kiinteistöä 272-414-27-2, Vessintie, lupatunnus 272-2025-177

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 77
441/10.03.00.01/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote Kokkolan yleiskaavasta 2010, ote KTJ-kartasta, asemapiirros ja ilmakuva alueesta

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Rakennuspaikkana on osa Kokkolan kaupungin Vitsarin kylä Nordandt -nimistä tilaa RN:o 27:2 (272-414-27-2). Molemmien puolin Perhonjokea sijaitsevasta kahdesta palstasta rakentamista haetaan joen länsipuolella sijaitsevalle palstalle, joka on pinta-alaltaan noin 13,7 ha - tilan kokonaispinta-alan ollessa noin 19,2 ha. Perhonjoen länsipuolelle sijaitsevasta palstasta hakijoiden hallinnassa on noin 4,07 ha:n suuruinen määräala 5.3.2023 allekirjoitetulla esikauppakirjalla. Esikauppakirjan ehtojen mukaan kaupan kohteena olevan kiinteistön omistus ja hallinta on siirtynyt hakijoille esikauppa allekirjoituspäivänä.

Rakennuspaikaksi suunniteltu määräala on rakentamaton. Kulku haetulle rakennuspaikalle on hankkeen asemapiirroksen mukaan tarkoitus järjestää uuden liittymän kautta Vessintieltä, jolloin uuden määräalaan sisältyvän pihatien pituudeksi muodostuu noin 450 m. Hakemuksen liitteenä ilmoitus, jonka mukaan hakijat vastaavat tienrakentamiskustannuksista, sekä talvi- ja kesäkunnossapidosta. Vessintien yksityistie on rasiitteena kirjattu tilaa koskeviin kiinteistörekisteritietoihin.

Hanke:

2-kerroksinen asuinrakennus, (256,5 k-m², 250 mm seinänvahvuuden mukaan laskettuna 247,5 m²), sekä 1-kerroksinen talousrakennus (autotalli 75 k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala on noin 332 m².

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), jonka nimi on muuttunut 1.1.2025 alueidenkäyttölaki.

Hankkeelle haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom nojalla rannan suunnittelutarvetta (MRL 72 §, nyk. AKL 72 §) koskevista säädöksistä. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hakijan perustelut ja erityiset syyt (ote):

"[...] Poikkeusluvan myöntämiseksi omakotitalolle, joka sijaitsee 325 metrin etäisyydellä suljetusta kettutarha-alueesta, on otettava huomioon useita maankäyttö- ja rakennuslain (MBL 171 §) mukaisia tekijöitä ja erityisiä poikkeuslupien arviointiperusteita. Alla on esitetty perustelu, jolla voidaan perustella myönteinen poikkeuslupapäätös:

1. ****Haitat suunnittelulle, kaavan toteuttamiselle tai muulle maankäytön sääntelylle:****

Koska kyseinen ketunhoidon alue on suljettu ja rappeutunut, se tarkoittaa, että alue ei ole enää aktiivisessa käytössä. Alueella ei siten ole käynnissä olevaa, paikalliseen ympäristöön vaikuttavaa toimintaa, joten uusi rakennushanke lähistöllä ei aiheuta häiriötä tai haittaa suhteessa nykyiseen kaavoitukseen tai maankäyttöön. Omakotitalon rakentamisen tällä etäisyydellä ei katsota aiheuttavan haittaa nykyiselle maankäytölle tai lähialueen suunnitelmille. Päinvastoin, hanke voi edistää alueen myönteistä kehitystä, kun maa-alue otetaan uudelleen käyttöön asuintarkoituksiin, mikä voi torjua ränsistyneen alueen kielteistä kehitystä.

2. **Haittaa luonnonsuojelutavoitteiden saavuttamista:****

Käytöstä poistetun kettutarha-alueen ja sen rappeutumisen ekologinen arvo todennäköisesti vähenee ajan myötä, koska sitä ei enää hoideta. Omakotitalon rakentaminen 325 metrin päähän tästä alueesta ei vaarantaisi luonnonsuojelutavoitteita, koska se ei todennäköisesti vaikuta merkittäviin luontotyypeihin tai eläimistöön. Lisäksi vastuullisella suunnittelulla voidaan varmistaa, että rakennukset sijoitetaan siten, että ne eivät vaikuta haitallisesti läheisiin luonnonvaroihin tai luonnonvaraisiin eläimiin. Alueella on todennäköisesti jo tapahtunut rappeutumista, mikä minimoi luonnonympäristöön kohdistuvien kielteisten vaikutusten riskin.

3. **Haittaa rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.**

Kyseessä oleva alue ei ole erityissuojelualue eikä alue, jolla on säilytettäviä historiallisia tai kulttuuriperintöön kuuluvia rakennuksia. Näin ollen katsotaan, että rakennusluvan myöntäminen omakotitalolle ei uhkaa rakennetun ympäristön suojelua. Päinvastoin, uuden omakotitalon rakentaminen voi edistää myönteistä muutosta rakennetussa ympäristössä korvaamalla ränsistyneen ketunhoidon alueen toimivalla ja houkuttelevalla asuinympäristöllä.

4. **Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia:****

Koska kyseinen alue sijaitsee 325 metrin päässä käytöstä poistetusta, huonokuntoisesta ketunhoidon alueesta, omakotitalon rakentamiseen ei katsota liittyvän merkittäviä kielteisiä ympäristövaikutuksia. On todennäköistä, että alueen rappeutuminen ja kunnossapidon puute ovat jo vaikuttaneet siihen, joten ei ole vaaraa, että uusi rakennushanke aiheuttaisi merkittäviä kielteisiä vaikutuksia ympäröivään alueeseen. Lisäksi kaikki rakentamisen aikana toteutettavat toimenpiteet, kuten maankuivatus ja eroosio, voidaan suunnitella siten, että kielteiset ympäristövaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Päätelmä:

Voidaan väittää, että omakotitalon rakentamisella tähän paikkaan ei ole haitallisia vaikutuksia suunnitteluhakemukseen tai alueen käyttöön. Sen ei myöskään katsota vaikuttavan kielteisesti luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteisiin, eikä ole näyttöä siitä, että sillä olisi merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Päinvastoin, kehitystä voidaan pitää alueen kannalta myönteisenä, koska se voi edistää maan kestäväää uudelleenkäyttöä ja parantaa tällä hetkellä hylättyjen alueiden esteettistä ja toiminnallista arvoa.

Näiden tekijöiden perusteella uuden omakotitalon rakentamiselle olisi myönnettävä poikkeuslupa.”

Hakijan laatimat perustelut ovat kokonaisuudessaan kokousasian oheisaineistona

Oheisaineisto: Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt poikkeamiselle

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 13.1.1992 hyväksytty Kokkolan yleiskaava 2010 (oikeusvaikutukseton), jossa rakennuspaikaksi haettu määräala sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, M. Merkinän mukaan maatilojen talouskeskusten rakennuspaikoille saa rakentaa kaksi enintään kaksiasuntoista maatalouden harjoittamiseen liittyvää asuinrakennusta. Määräalan rantaan rajautuva osuus on yleiskaavassa maa -ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta, MU. Lisäksi määräalan itäisellä jokirantaan rajautuvalla osuudella on yleiskaavassa merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

Alue sisältyi Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan alueeseen vielä kaavaluonnosvaiheessa vuonna 2010, mutta alue rajattiin kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualuearajauksen ulkopuolelle.

7.3.2022 hyväksytyssä Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa tilan RN:o 27:2 ja siitä lohkottavan määräalan läheisyyteen kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- liikenteen avaintemassa (4.6) tieliikenteen pitkän aikavälin yhteystarve
- viher- ja virkistyskohteiden avaintemassa (5.4) Perhojoen ulkoilureitti

- maankäytön ohjauksen avaintaamassa (9.2 ja 9.4) keskustaaajan yleiskaavan päivitystarve

Lisäksi alue kuuluu keskustaaajan yleiskaavan suunnittelualueeseen. Vuona 2006 alun alkaen Kanta-Kokkolan yleiskaava 2030 nimisenä käynnistetty yleiskaavatyö on aloitusvaiheessa. Kokkolan kaavoituskatsaus 2025 mukaan yleiskaava "käsittää vuonna 2006 hyväksytyn Keski-kaupungin yleiskaavan sekä Kanta-Kokkolan alueet, joilla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseessä on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin taajama-alueen ja keskustan yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa maanhankintaa, asemakaavojen laadintaa ja muutoksia, sekä sijoittamisen edellytysten tarkastelua."

Naapurien kuuleminen:

Kaupunki on kuullut hakemuksesta naapuruston viran puolesta kirjeitse. Kuulemisajan päättymiseen mennessä 4 naapureista palautti kuulemislomakkeen täytettynä, mutta kenelläkään naapureista ei ollut hankkeesta huomautettavaa. Kuultaville naapureille lähetetyssä kuulemiskirjeessä on mainittu siitä, että mikäli kuulemislomaketta ei palauteta määräaikaan mennessä, katsotaan että kuultavalla naapurilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Lisäksi Vessintien yksityistiekuntaa on kuultu sähköpostitse 17.6.2025. Tiekuunnan yhteyshenkilöltä saatava vastaus esitellään kokouksessa.

Hakemuksesta annetut lausunnot:

Poikkeamisesta koskevasta hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu -vastuualue) - , ympäristöpalveluiden – sekä Kokkolan Veden lausunto.

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan.

"Hankkeessa on tarkoitus rakentaa omakotitalo (265,5 k-m²) ja autotalli (75 k-m²). Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen Kokkolan yleiskaava 2010, jossa alue on Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Rakennuspaikka ei ole tulva- aluetta. Etäisyyttä kyläasutukseen on noin 400 metriä. Läheisellä kiinteistöllä sijaitsee turkistarha, jolla on voimassa oleva ympäristölupa. Rakennuspaikan etäisyys turkistarhaan on noin 200 metriä. Kyseessä on keskikokoinen turkistarha, jonka ohjeellinen suojaetäisyys asuinkiinteistöön harvaanasutulla alueella asuinkiinteistöön on 300-400 metriä. Kaavoitetulla alueella tuo suojaetäisyys olisi 700 metriä. Voimassa olevan ympäristöluvan mahdollistamia toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Tämän vuoksi hakemusta ei voida puoltaa."

Ympäristötarkastaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan.

"Asuinkiinteistöksi tarkoitettavaa rakennushanketta ei voi puoltaa hakemuksessa esitettyyn paikkaan ympäristönsuojeluviranomaisen puolelta, koska etäisyys turkistarhaan ilmakuvan perusteella on noin 230 metriä.

Vaikka lähialueella on myös toinenkin turkistarha ja molempien turkistarhojen läheisyydessä on asuinkiinteistöjä ympäristöministeriön ohjeistusta pienemmillä etäisyyksillä, niin silti ympäristöministeriön turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjetta 2/2018 tulisi noudattaa lupaharkinnassa myös siinä tilanteessa, kun luvitetaan asuinkiinteistöä turkistarhan sijaan.

Rakennushankkeita ei tulisi ratkaista yksittäisillä poikkeamispäätöksillä kyseiselle alueelle, vaan alueelle tulisi määrittää sopivat rakennuspaikat, joihin taloja voi rakentaa. Ympäristöministeriön turkistarhauksen ympäristönsuojeluohjeen 2/2018 mukaan ohjeellinen etäisyys asuinkiinteistöön keskikokoiselle tarhalle harvaanasutulla alueella on > 300-400 m.

Kiinteistöllä 272-414-32-3 on turkistarha. Turkistarhassa on lupa pitää 550 siitosnaaraskettua/supia pentuineen. Kyseessä on keskikokoinen tarha. Tarha on lähellä suuren tarhan rajaa (yli 600 siitosnaaraskettua/supia).

Turkistarhalla on voimassa oleva ympäristölupa. Turkistarha on sijainnut kyseisellä paikalla pitkään. Turkistarhalla tulee pysyä edellytykset jatkaa toimintaa. Mikäli suunnitteilla oleva rakennus myydään jossakin vaiheessa uudelle omistajalle, niin tilanteesta voi tulla hankala, jos uusi omistaja kokee esimerkiksi hajuhaittaa jo olemassa olevasta turkistarhasta.”

Hakijan laatimat perustelut toimivat samalla vastineena annettuihin kielteisiin lausuntoihin.

Kokkolan vedeltä on lausuntona saatu kartta vesijohdon mahdollisesta liitoskohdasta. Liitoskohta sijoittuu naapurikiinteistön RN:o 24:0 puolelle. Poikkeamista koskevan hakemuksen liitteenä on hakijan laatima luonnos uuden vesijohdon sijoittamisesta. Edellä mainitusta johtuen ko. naapuritilan omistajalta on pyydetty kannanotto vesijohdon sijoittamista koskevista suunnitelmista.

Saapuneessa vastauksessa seuraavaa (käännös):
Vähiten vaikutuksia ympäröiville alueille, - mukaan lukien vanha säästetty haapaa ja kuusta kasvava metsä - aiheutuisi, mikäli vesijohto sijoitettaisiin joko heti olemassa olevan tien viereen, tai tien alle. Myöskään lehtikuusimetsään ei tulisi vaikutuksia, eikä kivirakenteet rikkoontuisi. Tietä ei käytetä paljon. Voitaisiin välttää ajankohtaa, kun maanviljelijä käyttää tietä. Rakentamisvaiheessa on mahdollista huomioida retkeilijöiden tienkäyttö ja tarvittaessa ohjata kulku väliaikaisesti muualle. Tie tulee tasoittaa ja sorata kaivuutöiden jälkeen, sekä oja kunnostaa. Tie kulkee myös pienen kiinteistön 272-414-1-2 [eri maanomistaja] kautta tilan puuttoman länsikulman poikki, mikä on otettava huomioon myös.

Valmistelu

Vaikka kyseessä olevalle tilalle haetaan lupaa pysyvään asumiseen tarkoitettulle omakotitalolle, on vireillä olevan hankkeen lupaharkinnassa sovellettava maankäyttö- ja rakennuslain rannan suunnittelutarvetta koskevia säädöksiä (MRL 72 §, nyk. AKL 72 §),

koska rakennuspaikaksi haettu määräala rajautuu Perhojen rantaan saakka ja sijaitsee Perhojen rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi haettu rakennuspaikka sijoittuu etäämmäs olemassa olevasta kyläasutuksesta. Etäisyyttä pihapiiriin rakennuksista Perhojen rantaan on hankkeen asemapiirroksen mukaan arvioituna noin 130-150 m. Etäisyydestä johtuen – ja koska kyse on pysyvästä asumisesta -, hakemuksen lupaedellytysten arvioimisessa ei kuitenkaan ole nähty tarpeelliseksi soveltaa emätilan rantaviivaan perustuvaa mitoitusarkkitektuuria.

Olevasta kyläasutuksesta etäällä sijaitseva haettu rakennuspaikka on peltoa, jota reunustavat kiviaidat. Etäisyydet lähimpään tiiviiseen kyläasutukseen (Railot ja Visur) ovat noin 400 metriä. Naapurikiinteistöllä sijaitsevan turkistarhan kiinteistörajaan etäisyyttä haetusta rakennuspaikasta on noin 200 m. Yleispiirteisen tulvakartan mukaan haettu rakennuspaikka ei sijaitse tulvavaara-alueella.

Alue on aiemmin kuulunut Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan suunnittelualueeseen vielä yleiskaavan luonnosvaiheessa vuonna 2010. Kaavaluonnosvaiheessa nyt kyseessä oleva määräala sijoittui turkistarhan suojavyöhykkeen sisäpuoliselle maatalousalueelle (MT), jolle sai sijoittaa ainoastaan maatalouden talousrakennuksia. Lisäksi tilan poikki johti uusi kokoojakatu, jonka sijaintia myöhemmässä kaavavaiheessa siirrettiin hieman enemmän kaakkoon. Kokonaisuutena Pohjanlahdentien (Vt 8) ja pohjanmaanradan väliin jäävä alue (Vitsari, Rajlot, Honkbacken, Visur ja Vessi) oli jo rakennetuilta osiltaan pientalovaltaista asuntoaluetta AP, eikä alueelle oltu osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavaluonnoksen määräyksen mukaan kyseessä oli tiiviisti rakentunut kylämainen asuntoalue tai sen osa, jonka täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Juuri tästä johtuen alue sittemmin rajattiin yleiskaavan ehdotusvaiheessa ensin kaavan suunnittelu - ja sittemmin vahvistumisalueen ulkopuolelle.

Vitsari-Rajaluodon, Hongabackenin ja Visuri-Vessin alueen asutus on tiivistynyt erityisesti 1970-luvulta alkaen ympäröivästä maastosta nouseville harjanteille ja mäkialueille. 1980-luvulla Vessintien- ja Perhojen välisellä alueella lisääntyi myös turkistarhaukseen liittyvä rakentaminen. Viimeisimmät maankäyttö- ja rakennuslain aikaiset myönteiset omakotitalon rakentamista koskevat lupapäätökset ovat peräisin vuosilta 2010 ja 2012. Molemmat lupa-asiat ratkaistiin aikana, jolloin sekä vireillä olleessa yleiskaavoituksessa - että suunnittelutarveratkaisuissa vielä sovellettiin emätilan pinta-alaan perustuvaa mitoitusmaanomistajien yhden vertaisen kohtelun turvaamiseksi. Kyseessä olevissa hankkeissa mitoitusmaanomistajien yhden vertaisen kohtelun turvaamiseksi. Kyseessä olevissa hankkeissa mitoitusmaanomistajien yhden vertaisen kohtelun turvaamiseksi. Toisessa hankkeesta annetussa kaavakonsultin lausunnossa ei lisäksi pidetty suunnittelutarveratkaisun esteenä rakennuspaikan sijaintia turkistarhojen ja navetoiden suojavyöhykkeellä. Sittemmin alue rajattiin yleiskaavan suunnittelualueen ulkopuolelle ja haja-

asutusalueen lupaharkinnassakin luovuttiin Kokkolassa emätilatarkastelusta yhtenä luvan myöntämisedellytysten arvioimisen välineenä.

Molemmat edellä mainitut myönteiset päätökset koskivat omakotitalon rakennushankkeita, jotka sijoittuvat lähes vastaavalle etäisyydelle kuin nyt kyseessä oleva hanke. Ympäristöministeriön suojaetäisyyksiä koskevia ohjeistuksia on myöhemmin kuitenkin muutettu ja voimassa olevan ympäristöluvan mukaisella eläinmäärällä ohjeellinen etäisyysvaatimus naapuritilalla sijaitsevan turkistarhaan tulee olla vähintään 300 m. Etäisyys suunnitteilla olevan omakotitalon pihapiiristä turkistarhakiinteistön rajaan on noin 200 m. Koska turkistarhan ympäristölupaa ei ole rautettu, vaikuttavat voimassa oleva ympäristölupa ja vaadittavat suojaetäisyydet naapurikiinteistöjen rakentamismahdollisuuksin, vaikka tarhausta kiinteistöllä ei tällä hetkellä harjoiteta.

Mahdollinen jo nykyisellään tiivistä kyläasutusta täydentävän rakentamisen määrä ja sijoittuminen tulee alueella ratkaista kaavoituksella, koska muuta keinoa esimerkiksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi ei ole käytettävissä. Aiemmin mitoitustarkastelu oli yksi tällaisista välineistä, joiden avulla voitiin arvioida, ettei vastaavassa tilanteessa olevia maanomistajia asetettu eriarvoiseen asemaan toisiinsa nähden. Joka tapauksessa lupaharkinnassa on varmistuttava siitä, että kunnalle jätetään riittävä suunnitteluvара kaavoitusta varten. Alueella on maankäytön yhteensovittamisen tarve olemassa olevan elinkeinotoiminnan, asutuksen ja myös muun ohella pitkä aikavälin tieyhteysuunnitelmien vuoksi. Alueelle kohdistuvia -, erityisesti omakotitalon rakentamismahdollisuuksia koskevia tiedusteluja on ollut viime vuosina lukuisia. Tiedusteluiden lukumäärästä ja luonteesta päätellen rakentamishalukkuuden voidaan nähdä alueella kasvaneen entisestään.

Edellä esitetystä johtuen, sekä viitaten hakemuksesta saatuihin lausuntoihin voidaan todeta, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiselle poikkeamiselle saman lain 72 §:n 1. momentin säädöksistä siten ole olemassa. Asian ratkaiseminen yksittäisellä lupaharkinnalla kaavoituksen sijaan vaarantaa alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Päätösesityksen perustelut:

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- hanke sijaitsee etäällä jo nykyisellään tiiviisti rakennetusta kyläalueesta
- alueella on maankäytön yhteensovittamisen tarve
- etäisyys naapurikiinteistöllä sijaitsevaan turkistarhaan – jolla on voimassa oleva ympäristölupa - on liian pieni
- rakentamista ei voida sallia yksittäisellä luparatkaisulla kaventamatta vireillä olevan ja tulevan kaavoituksen

suunnitteluvaraa ja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

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

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 § nojalla

1. että edellytyksiä poikkeamiseen saman lain 72 §:n 1 mom säädöksistä ei ole olemassa koska:
 - hanke sijaitsee etäällä jo nykyisellään tiiviisti rakennetusta kyläalueesta
 - alueella on maankäytön yhteensovittamisen tarve
 - etäisyys naapurikiinteistöllä sijaitsevaan turkistarhaan - jolla on voimassa oleva ympäristölupa - on liian pieni
 - rakentamista ei voida sallia yksittäisellä luparatkaisulla kaventamatta vireillä olevan ja tulevan kaavoituksen suunnitteluvaraa ja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen,
3. että päätös on maksullinen, 620 euroa

Käsittely

Jäsen Snellman esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että haettu poikkeamislupa myönnetään

Perustelut:

Kokonaisvaltaisessa tarkastelussa voidaan katsoa, että poikkeusluvan myöntämisen puolesta on olemassa enemmän painavia olosuhteita, erityisiä syitä ja perusteluja kuin kielteisen luvan myöntämisen puolesta:

- Turkistarha ei ole aktiivisessa käytössä
- Ympäristöministeriön ohje 2/2018 on ohje eikä ehdoton määräys
- Vastaavia ratkaisuja on tehty aiemmin Kokkolassa ja valtakunnallisesti. KHO 2015:118 on sallinut asuinrakentamisen 220-270 m etäisyydelle turkistarhasta, kun haitat ovat hallinnassa. Etäisyys ei enää käytössä olevaan turkistarhaan on 320-350 m ja on siten ohjeelliset suojaetäisyyden (300-400 m) alapuolelle
- Rakentamisella ei ole haittaa ympäristölle eikä luonnolle, ja hanke on toteutettavissa alueelle sopivasti. Rakennuksen sijainti on luonnollinen jatkumo olemassa olevalle kylärakenteelle (400 m). Hanke tukee kylämäisen yhdyskuntarakenteen hallittua laajentamista. Hanke sijoittuu 150-160 m joesta eikä vaikuta ohjeelliseen ulkoilureittiin ja sen käyttömahdollisuuksiin

-Hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa alueen maakäytön yhteensovittamiselle, koska se ei sulje pois muuta käyttöä eikä sido merkittävästi tulevaa kaavoitusta
-Hanke ei vaaranna muiden maanomistajien kohtelua, koska Kokkolan kaupunki on luopunut emätilaperusteisesta mitoituksen soveltamisesta haja-asutusalueiden lupaharkinnassa
-Hanke vahvistaa perheyriksen tulevaisuutta. Hakija omistaa peltomaata samalla alueella ja asettuminen luo edellytykset jatkuvaan viljelyyn ja hoidon jatkamiselle, joka tukee elävää maaseutua ja aktiivista maataloutta
-Hanke yhdistää tärkeitä yhteiskunnallisia arvoja kuten perhepiirin sosiaaliset olosuhteet, pitkän aikavälin liiketoiminnan kehittäminen ja paikallisen maatalousmaan käyttö

2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen,

3. että päätös on maksullinen, 620 euroa

Jäsenet Kokkonen, Koskela, Orjala, Huhtala ja Nurmi kannattivat Snellmanin vastaesitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, asiassa tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja jäsen Snellmanin vastaesitys oli EI.

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) ei saanut yhtään ääntä, jäsen Snellmanin vastaesitys (EI) sai kymmenen (10) ääntä. Näin jäsen Snellmanin vastaesityksestä tuli lautakunnan yksimielinen päätös.

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. että haettu poikkeamislupa myönnetään,
2. että päätös annetaan julkipanon jälkeen,
3. että päätös on maksullinen, 620 euroa.