

# Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapäällikön poikkeamislupapäätöksestä 9.3.2026 § 3 (lupatunnus 272-2026-43)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
286/10.03.00.01/2026

Valmistelijat Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Oona Leppälä

Taustaa:

Rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt hylkäävän päätöksen rakentamislain 57 §:n mukaista poikkemislupaa (lupatunnus 272-2026-43) koskevasta hakemuksesta 9.3.2026 § 3. Poikkeamislupaa haetaan uuden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle, jossa nykyinen kiinteistö on tarkoitus lohkoa kahdeksi osaksi, jossa nykyiset olemassa olevat rakennukset jäisivät eri kiinteistölle. Rakennuspaikka sijoittuu Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia eikä kyseiselle tilalle ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa kaavassa.

Oheismateriaali A (poikkeamislupapäätös 272-2026-43, virallinen karttaote ja asemapiirros)

Ennen hylkäävän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä luvan hakijat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali B (Oikaisuvaatimus)

Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa.

"[...] Täten vaadimme, että Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristö lautakunta kumoaa rakennusvalvontapäällikön tekemän kielteisen päätöksen (272-2026-43, 09.03.2026) ja myöntää hakijoille haetun poikkeamisluvan uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle 272-413-20-6 sekä uuden asuin- ja talousrakennuksen rakentamiseksi esitetyn suunnitelman mukaisesti.

## PERUSTELUT

1. Päätöksen virheelliset oikeudelliset lähtökohdat ja puutteellinen vaikutusten arviointi

Rakennusvalvonnan kielteinen päätös perustuu keskeisiltä osin siihen, että hankkeemme sijoittuu voimassa olevan Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavan M-alueelle, eikä kiinteistölle ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa. Päätöksessä todetaan mekaanisesti, että hanke "poikkeaa kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta" ja "lisää rakennuspaikkojen lukumäärää".

Poikkeamislupajärjestelmä on nimenomaisesti tarkoitettu tilanteisiin, joissa rakennushanke poikkeaa voimassa olevasta kaavasta. RakL 57 § edellyttää kokonaisarviointia hankkeen todellisista vaikutuksista. Pelkkä kaavamerkinnän puuttuminen ei itsessään muodosta lainmukaista perustetta luvan epäämiselle, mikäli rakentaminen ei tosiasiallisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Viranomaisen päätöksessä ei ole yksilöity, miten tämä yksittäinen täydennysrakentamishanke olemassa olevan pihapiirin tuntumaan vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Hallintolain 45 § edellyttää päätökseltä riittäviä ja yksilöityjä perusteluja; yleisluontoinen viittaus rakennuspaikkojen määrän kasvuun ei täytä tätä vaatimusta. Uuden rakentamislain henki korostaa rakentamisen edistämistä ja hallinnollisen taakan keventämistä. Viranhaltijan päätös edustaa vanhakantaista ja tarpeettoman tiukkaa tulkintatapaa, joka ei vastaa nykyisen lainsäädännön tavoitteita.

Viranomaisen itse myöntää päätöksen sivulla 9, ettei hankkeesta aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kun laissa (RakL 57 §) poikkeamisen esteenä pidetään nimenomaan haitan aiheuttamista kaavoitukselle, on kielteinen päätös suorassa ristiriidassa viranomaisen oman vaikutusarvioinnin kanssa.

2. Rakl 57 §:n mukainen erityinen syy ja maankäytöllinen tarkoituksenmukaisuus

Päätöksessä katsotaan virheellisesti, ettei poikkeamiselle ole RakL 57 §:n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä. Esitämme poikkeamisen perusteeksi seuraavat maankäytölliset ja objektiiviset erityiset syyt:

- Liikenneturvallisuuden parantaminen: Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus totesi lausunnossaan, ettei hanke vaaranna liikenneturvallisuutta tai vaikeuta tienpitoa, mikäli nykyisistä liittymistä toinen poistetaan ja kulku hoidetaan keskitetysti yhteisen liittymän (tieoikeus 000-2011-K25773) kautta kolmen kiinteistön osalta. ELY-keskuksen lausunnon mukainen liittymäjärjestely on maankäytöllisesti tavoiteltava parannus nykytilaan verrattuna. Hankkeemme myötä suorien tieliittymien määrä maantielle 17975 vähenee, mikä on selkeä ja objektiivinen etu alueen liikenneturvallisuudelle ja muodostaa maankäytöllisen erityisen syyn poikkeamiselle.
- Olemassa olevan infran hyödyntäminen ja täydennysrakentaminen: Hanke sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi. Alueella on jo olemassa sähkö- ja vesiliittymät, joten hanke hyödyntää nykyistä infrastruktuuria luontevasti eikä aiheuta tarvetta kunnallisille investoinneille.
- Asumistarpeiden muutos: Vaikka perhekoon kasvu (kolme alaikäistä lasta ja tarve lisätilalle) on henkilökohtainen syy, se puoltaa omistuksessamme olevan alueen tarkoituksenmukaista käyttöä asutukseen tilanteessa, jossa objektiiviset maankäytölliset haitat puuttuvat.

3. Yhdenvertaisuusperiaate ja tapauksemme yksilöllisyys

Päätöksessä evättiin poikkeaminen vedoten yhdenvertaisuuteen (Suomen perustuslaki 6 §): kaupungin mukaan yhden luvan myöntäminen tarkoittaisi, että lupa olisi myönnettävä myös muille "vastaavassa tilanteessa" oleville.

"Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, tarkoittaisi yhden poikkeamisluvan myöntäminen sitä, että lupa olisi haettaessa aina myönnettävä myös muille tällä alueella vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille."

Tämä ns. ennakkotapausvaikutukseen vetoaminen on tässä tapauksessa perusteeton, sillä hankkeemme on selkeästi yksilöitävissä muista alueen kiinteistöistä seuraavin asiallisin maankäytöllisin ja strategisin perustein:

- Uhka kaavoitukselle?: Päätöksessä ei ole osoitettu, miten yhden perheen asumistarpeen ratkaiseminen olemassa olevan infran äärellä vaarantaisi laajemman alueen maankäytön. Tässä tapauksessa "vastaavassa tilanteessa olevilla maanomistajilla" tarkoitetaan keskimääräistä suurempaa lapsi perhettä, jolla on aito tarve lisäasunnolle omalla, suurella kiinteistöllään ja joka on valmis investoimaan alueen elinvoimaan. Kielteinen päätös edellä lainatuilla perusteluilla tarkoittaa sitä, että kaupunki pitää perheen suunnitelmia epätoivottavana ilmiönä ja uhkana kaavoitukselle. Se viestii samalla, ettei maaseudun täydennysrakentamista tai lapsiperheiden asettautumista alueelle tosiasiallisesti tueta. Tällä päätöksellä se toivoo myös, ettei tällaisessa "vastaavassa tilanteessa" olevia muita poikkeamislupahakemusta suunnittelevia lapsiperheitä ole - eikä tule. Eikö tämä olisi kaupungille pikemminkin mahdollisuus kuin uhka?
- Kaupunki strategia: Kielteinen päätös on suorassa ristiriidassa Kokkolan kaupunkistrategian ja elinvoima tavoitteiden kanssa, joiden pitäisi kannustaa lapsiperheitä asettumaan kaupunkiin ja kehittämään asuinalueitaan. Tällä päätöksellä kuitenkin kieltää sen nyt, kun sitä olisi tarjolla.
- Kielteinen päätös on suhteellisuusperiaatteen vastainen: Yhden asuinrakennuksen rakentamisen kieltäminen näin laajalla kiinteistöllä on ylimitoitettu toimenpide suhteessa siihen teoreettiseen 'kaavalliseen haittaan', jota päätöksessä on pelätty. Päätöksellä rajoitetaan kohtuuttomasti myös maanomistajan oikeutta käyttää omaisuuttaan tarkoituksenmukaisesti. Perheen asumisratkaisun estäminen ei ole oikeassa suhteessa, sillä tavoiteltuun (mutta tässä tapauksessa osoittamattomaan) kaavoitukselliseen hyötyyn nähden.
- Kiinteistön poikkeuksellinen koko: Koko tilamme pinta-ala on suuri, noin 1,57 hehtaaria. Lohkomisen jälkeenkin muodostettavan uuden kiinteistön koko on noin 9700 m<sup>2</sup>. Näin suuren kiinteistön jakaminen täydennysrakentamista varten ei ole suoraan rinnastettavissa tavanomaisten, pienempien tonttien tiivistämiseen, eikä se aseta kaupunkia tilanteeseen, jossa jokainen peltoalue tulisi luvittaa. Kyseessä ei ole uusi avaus koskemattomalle peltoalueelle, vaan

olemassa olevan asutusnauhan ja pihapiirin looginen täydentäminen. Rakentaminen sijoittuu jo valmiin tie- ja sähköinfrastruktuurin äärelle, mikä on kestävän maankäytön periaatteiden mukaista.

- Kaavarajauksen epäjohdonmukaisuus: Kaavassa oleva a-alueen (maaseutumainen asuminen) rajausta kääntyy juuri kiinteistömme kohdalla epäloogisesti sisäänpäin, kun taas naapuritonteilla se kääntyy ulospäin. Poikkeamislupa oikaisee tätä käytännön tasolla epätasa-arvoista rajausta alueen reunaolosuhteisiin sopivalla tavalla (ks. Karttaliite).

Kaavan mukaisen asuinalueen (A) rajan kulku kiinteistön kohdalla vaikuttaa tekniseltä epäjohdonmukaisuudelta, joka ei huomioi kiinteistön todellista kokoa tai sen luonnollista liittymistä asutusrakenteeseen. Poikkeamislupa on tarkoitettu juuri tällaisen kaavan jäykkyyden korjaamiseen yksittäistapauksessa.

- Strategiset tavoitteet: Hanke on Kokkolan kaupungin omien strategisten tavoitteiden mukainen, joilla pyritään edistämään maaseudun elinvoimaisuutta ja lapsiystävällisyyttä. Kuten todettu, kielteinen päätös on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa. Kaupungin tehtävänä on hallintolain mukaisesti edistää kuntalaisten hankkeita silloin, kun niistä ei aiheudu laissa määriteltyä tosiasiallista haittaa. Tässä tapauksessa konkreettista haittaa ei ole osoitettu. Sokojan kylän ja muiden reuna-alueiden elinvoimaisuus riippuu siitä, että nuoret perheet voivat asettua alueelle. Kielteinen päätös on ristiriidassa kaupungin omien tavoitteiden kanssa vahvistaa kylien asukasohjaa ja turvata lähipalveluiden, kuten kyläkoulun tulevaisuus. Uusiutuva rakennuskanta alueella toimii vetovoimatekijänä tulevaisuudessa, myös muille perheille ja sitä kautta alue pysyy elinvoimaisena.

Vaikka aiemmin alueella myönnetty poikkeamislupa (kiinteistö 272-413-4-25, sijoittuminen M-alueelle) perustui maatalan sukupolvenvaihdokseen, se (sukupolvenvaihdos) ei ole peruste sille, että kiinteistöllä jo olemassa oleva rakennuspaikka on siirretty tai uusi lisätty nimenomaan M-alueelle. Tämä osoittaa kiistatta sen, ettei M-alueelle rakentaminen ole alueella ehdoton este, mikäli hanke on maankäytöllisesti sopeutettavissa ympäristöönsä ja sille on osoitettavissa erityinen syy.

#### 4. Hankkeen vähäiset vaikutukset ympäristöön

Kuten päätöksessäkin (s. 9) todetaan, hankkeemme ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön tavoitteita.

Rakennuspaikka sijoittuu luontevasti muiden rakennusten jatkeeksi, naapureita on kuultu huomautuksitta, ja alueen 10 hehtaarin kokoon suhteutettuna yksi lisärakennuspaikka ei horjuta alueen kokonaisuutena, vaan päinvastoin. Vertailun vuoksi Kuusimäen

vastaavan kokoiselle alueelle on toteutettu noin 70 tonttia, se toki on taajama alueella, mutta auttaa ymmärtämään alueen laajuuden.

Edellä esitetyin perustein katsomme, että poikkeamiselle on olemassa laissa vaaditut edellytykset ja erityiset syyt, eikä hankkeesta aiheudu haittaa kaavoitukselle tai alueen maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle. [...]"

Kielteistä poikkeamislupapäätöksestä on perusteltu muun ohella seuraavasti:

"[...] Rakennuspaikka sijaitsee Sokojan kylässä, jossa nykyinen olemassa oleva kiinteistö on tarkoitus lohkoa eri kiinteistöksi niin, että lohkotun kiinteistön pinta-ala on noin 9700 m<sup>2</sup>. Hankkeena on rakentaa uusi omakotitalo ja talousrakennus lohkotulle kiinteistölle. Alueella on voimassa Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaava. Nyt hankkeena oleva uusi asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat kaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Rakennuspaikalle on muodostettavissa tieyhteys, joka tulisi hakea Etelä-Pohjanmaan Elinvoimakeskuksen antaman lausunnon mukaisesti.

Rakennuspaikan lähialueella noin 840 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta sijaitsee muinaisjäänös, kulttuuriperintökohde, rakennuslailla suojeltu kohde sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY "Rasmusbackenin tienvarsiasiutus ja kivinavetat". Noin 940 metrin etäisyydellä rakennuspaikan länsipuolella sijaitsee voimajohto Ventusneva-Evijärvi 110 kV.

Yleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään seuraavasti: "Suunnittelutarveratkaisu tulee tehdä rakennuslupamenettelyn yhteydessä jos rakennuslupaa haetaan muulle kuin kaavassa osoitetulle uudelle rakennuspaikalle." Yleiskaavan määräystä ei voida nyt soveltaa, koska rakentamislain voimaan tullessa suunnittelutarveratkaisu lupamuotona on poistunut käytöstä. Tässä nimenomaisessa tapauksessa lupamuotona on poikkeamislupa, koska hanke poikkeaa yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, eikä kiinteistölle ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa. Suunnittelutarveratkaisua ei enää ole enää lupamuotona olemassa, joten kyseessä on poikkeamislupaharkinta.

Kaupunkisuunnittelun lausunto hankkeesta on kielteinen. Hakijalta on pyydetty vastine kaupunkisuunnittelun kielteiseen lausuntoon liittyen. Hakija on vastineessaan perustellut poikkeamislupamenettelyä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole enää voimassa, koska Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025. Hakija on perustellut vastineessa, että uuden rakennuspaikan puuttuminen kaavassa ei voi olla este poikkeamisen myöntämiselle. Hakija perustelee poikkeamisen puoltamista, koska samalla kaava-alueella aiemmin myönnetty vastaava poikkeaminen. Hakijan esittämä ennakkotapaus samalta kaava-alueelta on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) mukainen suunnittelutarveratkaisu, jossa on ratkaistu myös poikkeaminen yleiskaavasta, koska tilalle ei ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa ja rakentaminen kohdistuu

yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle M. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen on myönnetty, koska kyseessä on ollut maatilan sukupolvenvaihdos.

Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa (Sokoja) on lähimmällä maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvalla asutusalueella, (a) vielä useita toteutumattomia yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja jäljellä. Lähimmällä a-alueella on kaavassa merkitty 10 uutta rakennuspaikkaa. Hankkeen myötä kaava-alueella rakennuspaikkojen määrä lisääntyisi.

Poikkeamista koskevassa lupaharkinnassa ja päätöksenteossa sovelletaan hallinnossa asioivien tasapuolisen kohtelun ja kansalaisten yhdenvertaisuuden varmistamiseksi hallintolain 6 §:n (6.6.2003/434; Hallinnon oikeusperiaatteet) ja Suomen perustuslain 6 §:n (11.6.1999/731; Yhdenvertaisuus) säännöksiä. 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. Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, tarkoittaisi yhden poikkeamisluvan myöntäminen sitä, että lupa olisi haettaessa aina myönnettävä myös muille tällä alueella vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille.

RakL 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ei tässä nimenomaisessa tapauksessa ole olemassa. [...]

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Rakentamislain 57 §:n 1 mom mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaan: 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.

On totta, että hakijan oikaisuvaatimuksessa esitetty kaavamerkinnän puuttuminen ei itsessään muodosta lainmukaista perustetta luvan hylkäämiselle. Poikkeamisluvan edellytykset poikkeamiselle on tutkittu päätöksessä rakentamislain 57 §:n mukaisesti ja on katsottu, että edellytykset eivät tässä tapauksessa täyty.

Poikkeamislupa on perusteltu Hallintolain 45 §:n mukaisesti, eikä yksittäisellä täydennysrakentamishankkeella voida turvata alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Tämä tarkoittaa, että kaikille samalla kaava-alueella oleville vastaaville maanomistajille tulisi myöntää haettaessa poikkeaminen kaavasta maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvissa täydennysrakentamishankkeissa. Tällä hetkellä kaava-alueella on useita toteutumattomia rakennuspaikkoja a-alueella ja jos poikkeamisen kautta myönnettäisiin vastaava poikkeaminen kaikille alueen vastaaville maanomistajille, niin se olisi yleiskaavan keskeisten periaatteiden vastaista.

Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille uusi rakentamislaki, joka korostaa rakentamisen edistämistä ja hallinnollisen taakan keventämistä. Sekä nostetaan esille, että viranhaltijan päätös edustaa vanhakantaista ja tarpeettoman tiukkaa tulkintatapaa, joka ei vastaa nykyisen lainsäädännön tavoitteita. On totta, että rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025. Poikkeamislupien osalta lainsäädäntö ei ole juurikaan muuttunut. Poikkeamisluvan edellytykset ovat säilyneet ennallaan verrattuna aiemmin voimassa olleeseen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen poikkeamislupamenettelyyn (MRL 171 §).

Päätöstä on perusteltu, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Merkittäviä haitallisia vaikutuksia tarkoitetaan esimerkiksi ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista kuten kerrostalo pientaloalueelle. Omakotitalon rakentamisella kyläalueelle ei katsota olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Poikkeamisluvan kaikki edellytykset tulee kuitenkin täytyä sekä poikkeamisen erityisen syyn tulee olla olemassa, jotta poikkeamislupa voitaisiin myöntää.

Oikeusvaatimuksessa esitetään että: ”Päätöksessä katsotaan virheellisesti, ettei poikkeamiselle ole RakL 57 §:n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä.” Poikkeamisluvan erityiset syyt tulee esittää aina poikkeamislupahakemuksella. Erityiset syyt ovat maankäytöllisiä, eivät henkilökohtaisia. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty kolme erityistä syytä, joista ainoistaan olemassa olevan infran hyödyntämistä voidaan pitää erityisenä syynä lupaharkinnassa. Perhekoon kasvu on hakijan henkilökohtainen syy, eikä poikkeamisen maankäytöllinen erityinen syy. Perhekoon kasvua ei voida pitää maankäytöllisenä syynä, koska alueella voimassa oleva kaava mahdollistaa asuinrakennuksen laajentamisen, nykyisen asuinrakennuksen purkamisen ja uuden asuinrakennuksen rakentamisen sekä paritalon rakentamisen. Oikaisuvaatimuksessa esitetty liikenneturvallisuuden parantaminen ei myöskään ole erityinen syy tässä tapauksessa, koska olemassa olevan liittymän poistaminen ja uuden liittymäjärjestelyn toteuttaminen eivät vaadi poikkeamishanketta, vaan sen voi toteuttaa ilman hanketta. Tässä tapauksessa esitettyä liikenneturvallisuuden parantamista ei voida pitää erityisenä syynä myöntää poikkeaminen. Erityisen syyn tulee olla sellainen, joka erottaisi hankkeen muista vastaavista.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille yhdenvertaisuusperiaate ja tapauksen yksilöllisyys. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hanke on selkeästi yksilöitävissä muista alueen kiinteistöistä maankäytöllisin ja strategisin perustein. Oikaisuvaatimuksessa ei kuitenkaan ole tuoda esille yhtään sellaista perustetta, joiden mukaan hanke olisi yksilöitävissä muista alueen kiinteistöistä. Kielteisessä poikkeamislupapäätöksessä on käytetty perusteluna maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteetta ja viitattu vastaavassa tilanteessa oleviin maanomistajiin. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan virheellisesti esille, että perustelulla viitattaisiin ”keskimääräistä suurempiin lapsiperheisiin”. Lupapäätöksessä perusteluna oleva yhdenvertaisuusperiaate ei tarkoita lapsiperheitä vaan alueella olevia maanomistajia, joilla on kiinteistö kaavan mukaisella M-alueella. Kun yhden poikkeamisen myöntäisi M-alueelle omakotitalolle ja talousrakennukselle tulisi haettaessa kaikille vastaaville maanomistajalle myöntää poikkeaminen M-alueelle, joka olisi vastoin kaavaa. Tämä johtaisi suunnittele mattoman asutuksen merkittävään lisääntymiseen alueella, jonka rakentamismahdollisuudet mitoituksen osalta on ratkaistu oikeusvaikutteisella valtuuston hyväksymällä yleiskaavalla. Poikkeamislupapäätös koskee aina haettua rakennuspaikkaa ja hanketta, sen tulee aina olla hakijoista riippumaton.

Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille, että ”kaupunki pitää perheen suunnitelmia epätoivottavana ilmiönä ja uhkana kaavoitukselle. Se viestii samalla, ettei maaseudun täydennysrakentamista tai lapsiperheiden asettautumista alueelle tosiasiaassa tueta. Tällä päätöksellä se toivoo myös, ettei tällaisessa ”vastaavassa tilanteessa” olevia muita poikkeamislupahakemusta suunnittelevia lapsiperheitä ole - eikä tule.” Poikkeamisluvan oikeusharkintaan ei vaikuta henkilökohtaiset perhesyyt, eikä niitä ole käytetty kielteisen päätöksen perusteluna.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kielteinen päätös on ristiriidassa Kokkolan kaupunkistrategiaan ja elinvoimatavoitteisiin. Lisäksi perustellaan, että hanke on Kokkolan kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen, jolla pyritään edistämään maaseudun elinvoimaisuutta ja lapsiystävällisyyttä. Kaupungin strategisia linjauksia ei voi soveltaa yksittäiseen lupaharkintaan, koska poikkeamisluvan harkinnassa on otettava huomioon rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille kiinteistön suuri koko sekä lohkomisen jälkeen muodostettavan uuden kiinteistön suuri koko. Lohkomisen seurauksena ei kuitenkaan muodostu uusia rakennuspaikkoja. Kaavan laatimisen yhteydessä on mitoitettu rakennuspaikkojen määrä, eikä niitä ole tarkoituksenmukaista lisätä yksittäisen poikkeamisluvan kautta. Lisäksi kyseisellä a-alueella on käyttämättömiä uusia rakennuspaikkoja 10 kpl jäljellä. Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille kaavarajauksen epäjohdonmukaisuus. Yleiskaavassa niiden tilojen osalta, joissa yleiskaavan mitoitus tai muut suunnitteluperiaatteet eivät ole sallineet uuden rakennuspaikan osoittamista, myötäilee a-alueen

rajaus olemassa olevaa asutusta. Niillä tiloilla, joilla uusi rakennuspaikka on mahdollista yleiskaavan mitoituksen ja muiden suunnitteluperiaatteiden mukaan ollut osoittaa, sijoittuvat ne kaavan mukaisen a-alueen rajan sisäpuolelle. Kaava-alueen rajaa ei voi poikkeamisella muuttaa. Kaavaan on ollut mahdollista vaikuttaa sen laatimisen aikana, eikä nyt poikkeamisen kautta kaavan a-alueen rajaa voida korjata oikaisuvaatimuksessa esitetyllä karttaliitteen tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa käytetään perusteluna aiemmin alueelle myönnettyä poikkeamislupaa (kiinteistö 272-413-4-25). Kyseinen poikkeamislupa on myönnetty, koska se liittyi sukupolvenvaihdokseen ja erityisenä syynä voitiin pitää maatalouden harjoittamista kiinteistöllä. Kyseinen asuinrakennus liittyi maatalouden harjoittamiseen, vaikka asuinrakennus sijoittui maa- ja metsätalousalueelle M.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty perusteluna hankkeen vähäiset vaikutukset ympäristöön. Perusteluna kerrotaan, että ”Rakennuspaikka sijoittuu luontevasti muiden rakennusten jatkeeksi, naapureita on kuultu huomautuksista, ja alueen 10 hehtaarin kokoon suhteutettuna yksi lisärakennuspaikka ei horjuta alueen kokonaisukehitystä, vaan päinvastoin. Vertailun vuoksi Kuusimäen vastaavan kokoiselle alueelle on toteutettu noin 70 tonttia, se toki on taajama alueella, mutta auttaa ymmärtämään alueen laajuuden.” Rakennuspaikan suuri koko ei ole syy myöntää poikkeamista. Kuten jo poikkeamislupapäätöksessä on perusteltu, niin yksittäisellä lupamenettelyllä ei voida turvata alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Lisäksi rakennuspaikkojen lukumäärä alueella lisääntyisi. Jos kaikille alueella oleville vastaaville maanomistajille tulisi myöntää poikkeamisen kautta lisärakennuspaikka M-alueelle - johtaisi se siihen, että rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyisi huomattavasti ja poikkeamisen myöntäminen olisi vastoin yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Kaava-alueella on tällä hetkellä useita toteutumattomia rakennuspaikkoja. Kyseisellä a-alueella, on 10 uutta rakennuspaikka, joten rakentaminen tulisi keskittää niihin.

On totta, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke kuitenkin aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, jonka vuoksi poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty. Jos yksikin poikkeamisen edellytyksistä ei täyty lupaa ei voi myöntää.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille, että poikkeamisen erityinen syyn voidaan katsoa olevan olemassa, mutta oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia asiaperusteita, jonka vuoksi asiaa olisi arvioita toisin. Kielteinen poikkeamislupapäätös on perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti.

Kaupunkilupapäällikkö Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää hakijan oikaisuvaatimuksen, koska esitetyt perusteet eivät anna aihetta poikkeamislupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös