

14.05.2025

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 46

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 47

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

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025 § 54
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). Möllersskatalla 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

14.05.2025

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 alueidenkäyttölainsäädännön (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:

14.05.2025

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."

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:

14.05.2025

-
- 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.

Hakemuksen perustelut:

"[...]Ranta-asemakaavan sisällä olevan rakennuspaikan siirto tontilta toiselle (molemmat tontit hakijan omistuksessa) Rakennuspaikat eivät lisäännä ranta-asemakaava-alueen sisällä; tien varressa oleva rakennuspaikka tullaan poistamaan mahdollisessa tulevassa yleiskaava tai ranta-asemakaava muutosprosessissa. Vastaava toimenpide on suoritettu jo aiemmin saman kaava-alueen sisällä. Hakijoita tulee kohdella samanarvoisin. 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 poikkeamisluvan vastaavalle hankkeelle, ei

14.05.2025

kaupunkisuunnittelu edelleenkin 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-alueella. 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-asemakaava prosessissa. Rakennettujen tonttien määrä ei lisäännyt (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-alueella tarkasteltaisiin kokonaisuutena.”

Valmistelu:

Tila RN:o 1:71 muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Toinen palstoista on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen vielä rakentamaton ei-omarrantainen loma-asunnon rakennuspaikka, toinen palstoista osa retkeily - ja ulkoilualueita.

14.05.2025

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-asetmakaavat. Rantayleiskaavassa alueet, joilla on voimassa ranta-asetmakaavat, on kaavakartalla osoitettu viivarasterillamerkinillä 'ranta-asetmakaavoitettu alue'. Määräyksen mukaan alueella on ranta-asetmakaavan vahvistamisen yhteydessä vahvistamatta jääneitä alueita, joiden käyttö tulee tutkia ranta-asetmakaavaa muutettaessa.

Ranta-asetmakaavoissa 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-asetmakaavassa 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 omarantaista. 15 rakennuspaikalle on rakennettu loma-asunto. Läninhallitus 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-asetmakaava-alueen eteläpuolelle on myöhemmin laadittu oma ranta-asetmakaava ja sen jälkeen nykyisin voimassa oleva rantakaavan muutos ja laajennus (vuodet 1993 ja 1995). Viimeksi mainitussa vahvistettiin

14.05.2025

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-asemakaavan 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-asemakaavamuutoksella. 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 ylittämisestä. 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-asemakaavasta. Hankkeessa lupaa haettiin loma-asunnon ja saunan rakentamiselle ranta-asemakaavan VL-alueelle, vaikka saman tilan toiselle palstalle oli osoitettu ranta-asemakaavassa (ei-omarrantainen) 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 [...]”

14.05.2025

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-omarantainen ja rantakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka, sekä samaan tilaan kuuluva rantaan rajautuva palsta ranta-asemakaavan mukaisella VL-alueella. Ei-omarantaisten 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

14.05.2025

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-asetemakaavassa ei-omamarantaisille loma-asunnon rakennuspaikoille osoitettua rakennusoikeutta, ei asiaa voida ratkaista poikkeamisella ranta-asetemakaavasta. Yksittäisellä luparatkaisulla ei ole mahdollista varmistaa ranta-asetemakaava-alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, vaan rakentamismahdollisuudet on ratkaistava yhtenäisesti alueelle laadittavalla ranta-asetemakaavan muutoksella. Ranta-asetemakaavassa tulevat selvitettyksi myös ranta-alueiden luonto- ja ympäristöarvot, jotka tulee huomioida kaavaratkaisussa.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä on säädetty maanomistajan oikeudesta huolehtia ranta-asetemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Alueidenkäyttölain 74 §:n mukaan: "Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetemakaavaa 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 asetemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

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

Maanomistajan toimesta laaditun asetemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asetemakaavaehdotus 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-asetemakaavasta myöskään ole rakentamislain 57 §:n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä.

14.05.2025

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

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. myöntää haetun poikkeamisen rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla. Hanke ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle, ei

14.05.2025

vaikuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että rakennuspaikat alueella eivät lisäännä, koska hakija lupautuu luopumaan samalla alueella olevasta rakennuspaikasta mahdollisessa tulevassa kaavoituksessa.

2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on maksullinen (650 euroa).

Jäsenet Kastrén ja Lassila kannattivat puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitystä.

Äänestys

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

Äänestyksen tulos: Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys (JAA) sai viisi (5) ääntä, puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitys (EI) sai viisi (5) ääntä. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Näin puheenjohtaja Haimakaisen esityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetun poikkeamisen rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla. Hanke ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle, ei vaikuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että rakennuspaikat alueella eivät lisäännä, koska hakija lupautuu luopumaan samalla alueella olevasta rakennuspaikasta mahdollisessa tulevassa kaavoituksessa.
2. että päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (RakL 70 §)
3. että päätös on maksullinen (650 euroa).

Eriävä mielipide

Kaupunkilupapäällikkö jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

14.05.2025

	Pentti Haimakainen puheenjohtaja	Satu Kalliokoski pöytäkirjanpitäjä
Tarkastettu	Hans Snellman	Anne Hietaharju

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa 19.5.2025 klo 9.00.

Kokkolassa 19.5.2025

[järjestelmällekirjoitettu]

Ville Jylhä
kaavoitussihteeri

14.05.2025

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille. Valitussaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määrääikaan.

Päätöksen julkaisupäivä on 20.5.2025

Päätös on lainvoimainen 27.6.2025 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

14.05.2025

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

Vaasan hallinto-oikeus
PL 204
65101 Vaasa
vaasa.hao@oikeus.fi
Puh. 029 5642 780
Fax 029 5642 760

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudesta tehdä hallintovalitus lupapäätökseen säädetään
rakentamislaisissa (179–183 §.)

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää
vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan

14.05.2025

lähettää (prosessiosoitte). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

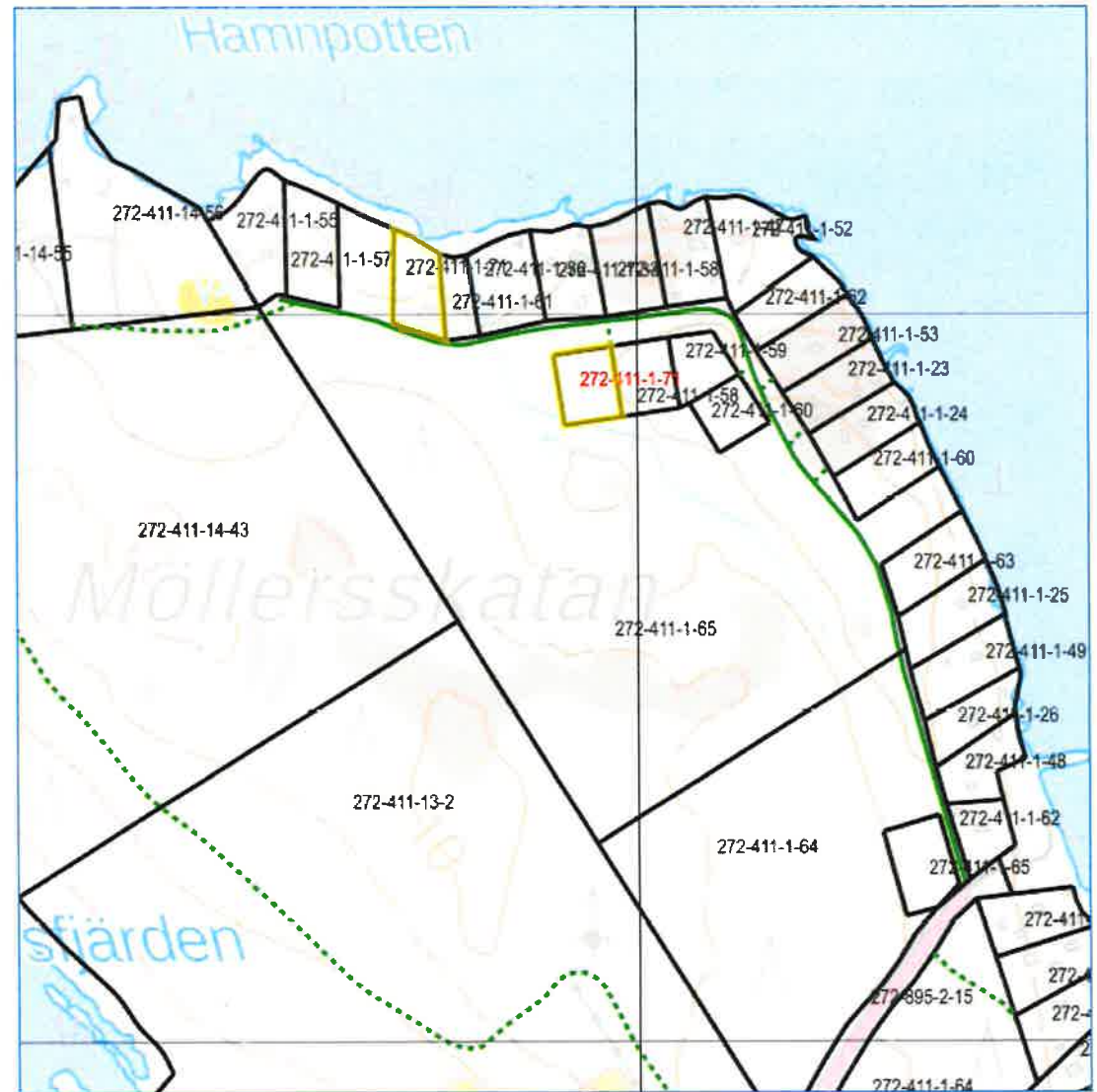
KARTAT

SIJAINTIKARTAT



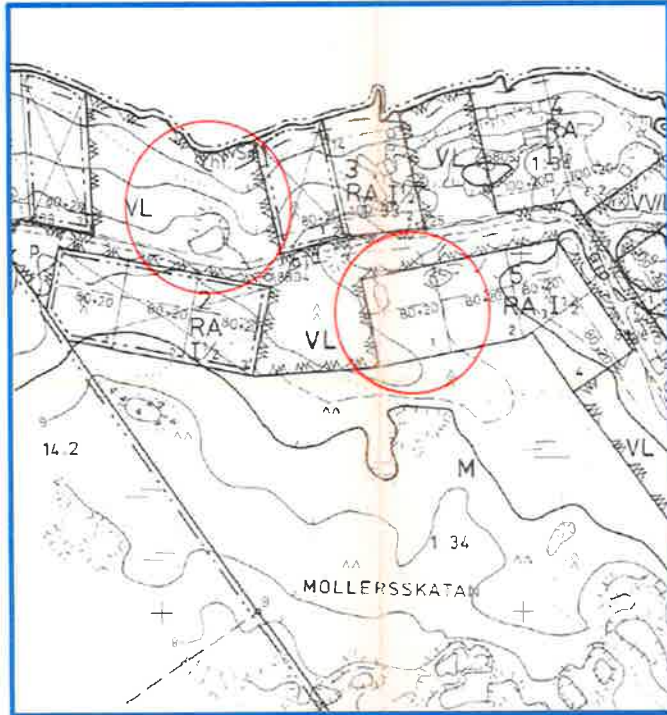
KARTAT

OTTEET KIINTEISTÖKARTASTA



KARTAT

OTE RANTA-ASEMAKAAVASTA (vahv. 25.05.1990)



RA

LOMA-ASUNTOJOKORTTELIALUE. JOKKAJELLE RAKENNUSPAIKALLA
SAAIDAAN RAKENTAA YKSI LOMA-ASUNTO, ERILLINEN TAI LOMAKA-
KENNUKSEEN KYTKETTÄVÄ SAUNARAKENNUS. LISÄKSI SAAIDAAN RAKEN-
TAA JOKKAJELLE RAKENNUSPAIKALLE YKSI TALOUSRAKENNUS.
KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. PÅ VARJE BYGGNADS-
PLATS FÖR UPPFÖRAS EN FRITIDSTUGA, SKILD ELLER TILL
FRITIDSTUGAN KOPLAD BASTU. Dessutom får på varje tomt
uppföras en förrådsbyggnad.

TV-1

VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAADAAN
RAKENTAA KALASTUSTA JA VENEILYÄ PALVELEVIA RAKENNUK-
SIA.
KVARTEROMRÅDE FÖR LAGERBYGGNADER. PÅ OMRÅDET FÅR
UPPFÖRAS BYGGNADER SOM BETJÄNAR FISKE OCH BÅT-
TRAFIK.

The logo for IVY, featuring the letters 'I', 'V', and 'Y' in a stylized, interconnected font, with small circles at the ends of the lines.

YLEINEN PIENVENESATAMA.
ALLMÄN SMÅBÅTSHAMN.

YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.
ALLMÄN VÄG MED TILLHÖRANDE SIDOOMRÅDEN.

RETKEILY -JA ULKOILUALUE.
OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.
JORD- OCH SKOGBRUKSOMRÅDE.



YHTEISKÄYTTÖINEN UIMARANTA JA VENEVALKAMA. KAAVA-
ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN KÄYTTÖÖN VARATTU UIMARANTA
JA VENEVALKAMA.
SAMNYTTJOMRÅDE FÖR BADSTRAND OCH SMÅBÅTSPLATS.
FÖR STRANDPLANEROMRÅDETS BYGGNADSPLATERS BEHOV RE-
SERVERAD BADSTRAND OCH SMÅBÅTSPLATS.

3 M SEN KAAVÄ-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAH-
VISTAMINEN KOSKEE.
LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANEOMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN
GÄLLER.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
KVARTERS- KVARTERDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.

RAKENNUSALUEEN RAJA.
BYGGNADSYTA.

OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN
VÄLINEN RAJA.
RIKTGIVANDE BESTÄMMELSEGRÄNS.

1 KORTTELIN NUMERO.
KVARTERSNUMMER.

2 RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
BYGGNADSPLATSNUMMER.

ALUEEN SISÄISELLE AJOYHTEYDELLE VARATTU ALUEEN OSA.
FÖR OMRÅDETS INTERNA KÖRFÖRBINDELSE RESERVERAD DEL AV
OMRÅDE.

100+20

RAKENNUSOIKEUS KERROSNELIÖMETREINÄ. LOMARAKENNUS JA SAU-
NA + TALOUSRAKENNUS.
BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA. FRITIDSBOSTAD OCH
BASTU + FÖRRÅDSBYGGNAD.

I ½

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI
SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSKALAN.
ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I
BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.

- - -
 p

 PYSÄKÖINTIPAIKAKSI VARATTU ALUEEN OSA.
 FÖR PARKERING RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.

ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ:
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

LOMARAKENNUSKUNNAN PÄÄASIALLINEN RAKENNUSMATERIAALI ON OLTAVA PUU, VARILITÄN YMPÄRISTÖÖN SOPIVA. PELTI RAKENNUSMATERIAALINA ON VÄLTETTÄVÄ. KORTTELIN OSAT, JOITA EI KÄYTTÄ RAKENTAMISEEN ON SÄILYTETTÄVÄ LUONNONTILASSA. AINOASTAAN KUIVA KÄMYLÄ ON RA-ALUEELLA SALLITTU. AIDAN RAKENTAMINEN TONTIN VÄLILLE EI OLE SALLITTU.

AIKOJAN KÄYTTÖSUUNNITELMASSA ON OLTAVA VILJALUEILLA OLLUT SALLITTU LISÄKSI ON OTETTAVA HUOMIOTON MAISEKALLISET NÄKÖKOHdat HAIKUUSUUNNITELMIA LAATIESSA.

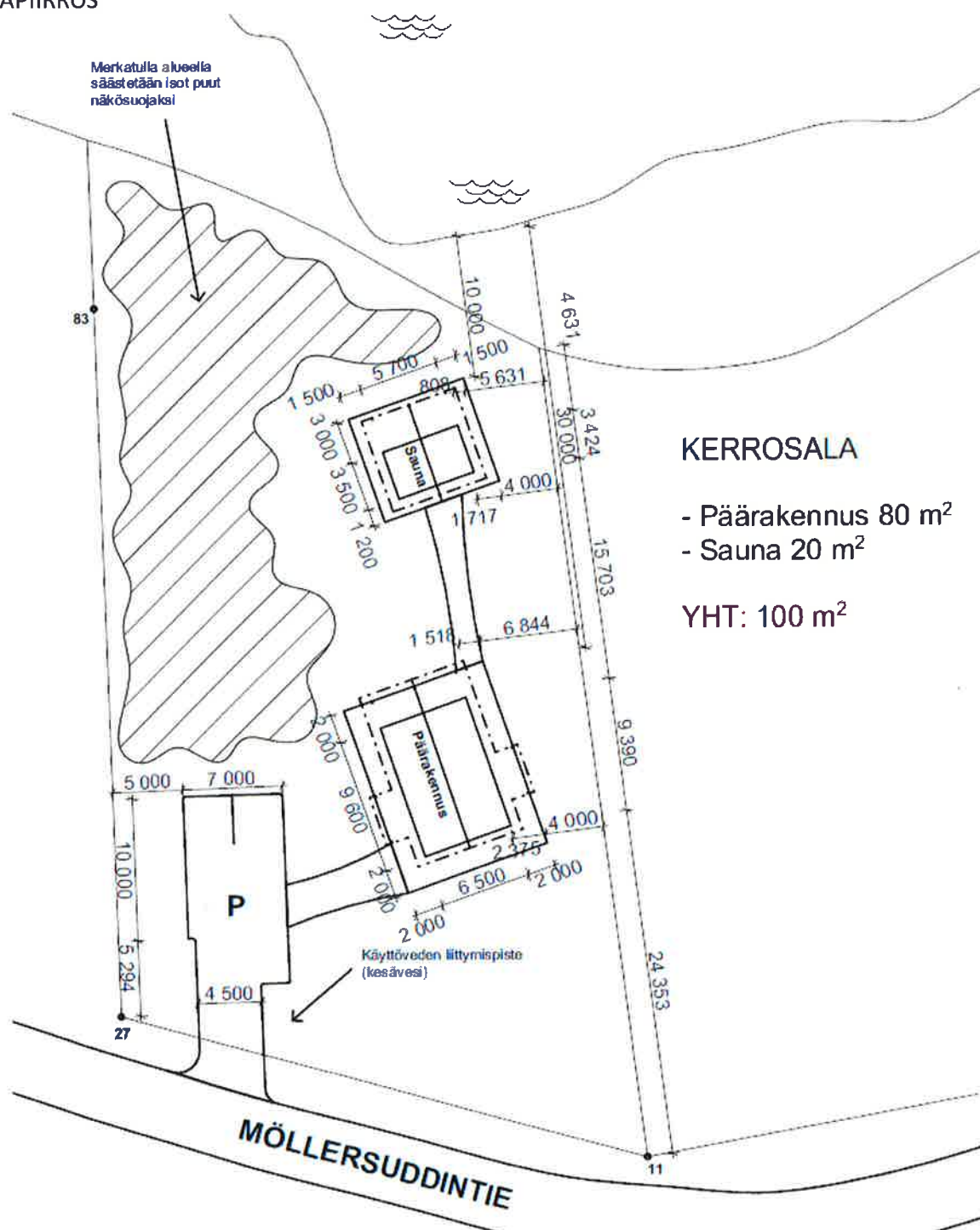
DET HUVUDSAKLIGA BYGGNADSMATERIALET FÖR FRITIDSBEBYGGELSEN BÖR VARA TRÄ, MED EN FÄRG SOM PASSAR IN I OMGIVNINGEN. PLÅT SOM BYGGNADSMATERIAL BÖR UNDIKAS. DEL I KVARTER, VILKET INTE ANVÄNDS FÖR BYGGANDE BÖR LÄMNAS I NATURTILLSTÅND. ENDAST TORKLOSETT FÅR ÅR-OMRÅDET ÄR TILLÅTEN. BYGGANDE AV SPÄCKELLAN TORNEN ÄR INTE TILLÅTEN. ENDAST GÄLLRINGSKUGNINGAR ÄR TILLÅTEN PÅ ÅR-OMRÅDET. OMÅRÅDEN OCH I ÖVRIGT BÖR IAKTTAGAS MILJÖASPEKTER VID PLANERING AV AVVERKNINGAR.

ALUE, JONKA OSALTA RANTAKAAVA JÄTETÄÄN VAHVISTAMATTA
OMRÅDE FÖR VARS DEL STRANDPLAN LÄMNAS UTAN FÄSTSTÄLLELSE



KARTAT

ASEMAPIIRROS



KOKKOLAN KAUPUNKI
Rakennus- ja ympäristölautakunta

ÄÄNESTYS

KOKOUS 14.5.2025 § 46

ESITTELIJÄ Kaupunkitekninen ja ympäristö (JAA) = ääntä 5

JÄSEN/VASTAESITYS Pj. Haimakainen (EI) = ääntä 5

Rakennus- ja ympäristölautakunta jäsen	JAA	EI	TYHJÄ	POISSA	Varajäsen	JAA	EI	TYHJÄ	POISSA
Autlo Tiina					Dennis Rönkvist	X			
Enlund-Piirto Annika	X				Kaakinen Katja-Maaria				
Haimakainen Pentti		X			Palokas Harri				
Hietaharju Anne		X			Möttönen Kaisa				
Kastrén Janne		X			Kleemola Jari				
Kiiskilä Eeva-Liisa	X				Horila Tiia				
Kokkonen Juuso		X			Kalliokoski Kari				
Lassila Timo		X			Keränen Niko				
Simpanen Sami	X				Turpeinen Timo				
Snellman Hans	X				Mattila Ina				

5 jaa
5 ei