

Kokkolan kaupunki, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvontapäällikkö

Päätöspäivämäärä 03.06.2025

Pykälä: 9 §

Valmistelija: Minna Torppa

Poikkeamislupapäätös 272-2025-95

Hakija

Jukkola, Leena-Kaisa

Rakennuspaikka

272-432-4-51

Sivukarintie 278

68230 LOHTAJA

Asian vireilletulo

03.03.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan yksikerroksinen alle 30 kem2 kylmä talousrakennus, jossa vaja ja askartelutila.

Lisäselvitykset ja poikkeamiset

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Lohtajan kylän Huvila-Jukkola -niminen tila RN:o 4:51 (272-432-4-51). 2212 m²:n suuruinen tila on hakijan omistuksessa, kopio kauppakirjasta on hakemuksen liitteenä. Rakennuspaikan osoite on Sivukarintietie 278. Kulku rakennuspaikalle on olemassa olevan liittymän kautta Sivukarintieltä, johon tilalla on rekisteröity käyttöoikeus.

Rakennuspaikka on rakennettu. Hakemuksen liitteenä olevan

asemapiirroksen ja sähköisten lupatietojen mukaan rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus 51 k-m² ja sauna 13 k-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 alueidenkäyttölaiksi (AKL). Kyseessä oleva poikkeamislupahakemus on tullut vireille rakentamislain voimassa ollessa.

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 tarkoitettusta luvasta.”

Poikkeamista haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla voimassa olevasta rantayleiskaavasta: rantayleiskaavassa ei ole erikseen sallittu erillisen talousrakennuksen rakentamista.

Talousrakennus, jolle poikkeamislupaa haetaan, on muutoin vapautettu luvanvaraisuudesta (RakL 42 §), mistä syystä talousrakennuksen rakentamiseen ei ole tarpeen hakea rakentamislupaa.

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen perustelut:

1970-luvulla rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus ei vasta pinta-alaltaan hakijan vapaa-ajan asumisen tarpeisiin. Rakennusoikeuden hyödyntäminen hirsirakenteisen vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamisella ei ole teknisesti tai tilankäytöllisesti, joten lisää tilaa saavutetaan täydennysrakentamisella.

- rakennuksen vaikutukset maankäyttöön ja ympäristöön ovat vähäiset. Rakennus sijoittuu mereltä katsottuina vapaa-ajan rakennuksen taakse.
- rantayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta (100 m²) ei ylitetä

- rakennuksen kerrosala on alle 30 m²
- rakentaminen ei johda merkittävän rakentamiseen eikä vaikuta luonnonsuojelun- tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kaavallinen tilanne:

Rakennuspaikalla on voimassa 24.2.1995 vahvistettu Alaviirteenlahden rantayleiskaava, jossa rakennuspaikkaa koskevat merkinnät RA-8 ja olemassa oleva loma-asunto.

Lisäksi kaavassa on muita määräyksiä:

M-, MU-, SL-, SR-, VV-, VR- ja VL-alueilta on loma-asuntojen rakennusoikeus maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RK- ja RM-alueille.

RakL 135 §:n perusteella määrätään, ettei avohakkuita saa ulottaa 50 metriä lähemmäs rantaa.

RakL 124a §:n perusteella määrätään, ettei VR-, VL- ja MU-alueilla saa hakata yli kahden hehtaarin suuruisia avohakkuita ilman kunnanhallituksen lupaa.

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 (4 kpl) omistajille kuulemista varten asemapiirroksen, sekä naapureiden täytettäväksi tarkoitetun kuulemislomakkeen. Lomakkeeseen on kirjattu toimenpiteet, joille poikkeamislupaa haetaan, sekä miltä osin voimassa

olevasta yleiskaavasta poiketaan. Naapureiden täyttämät kuulemislomakkeet ovat hakemuksen liitteinä.

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

Yhteenveto:

Voimassa oleva rantayleiskaava on laadittu rakennuslain aikaisena yleiskaavana, joka ei ole AKL 72 §:n 1 mom tarkoittama rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava yleiskaava. Hankkeessa ei kuitenkaan poiketa em. rannan suunnittelutarvetta koskevista säädöksistä, koska kyse on talousrakennuksen rakentamisesta olemassa olevan asuinrakennuksen (vapaa-ajan asuinrakennus) pihapiiriin.

Nyt kyseessä olevassa hankkeessa rakentaminen kohdistuu tilalle RN:o 4:51, joka muodostaa yhden rantayleiskaavassa osoitetusta viidestä olemassa olevasta loma-asunnon rakennuspaikasta. Rantayleiskaavan mukaista rakennusoikeutta rakennuspaikalla on olemassa olevat loma-asunto- ja sauna huomioiden jäljellä noin 36 k-m².

Hankkeen asemapiirroksen mukaan talousrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen taakse vähimmillään noin 30 m:n päähän rantaviivasta, sekä 4 metrin päähän pohjoisesta naapurirajasta. Etäisyys vapaa-ajan rakennukseen on noin 2,9 m. Rakennus muodostuu kahdesta osasta (varasto ja askartelutila) joiden väliin jää 2 m levyinen avoin katettu tila. Rakennuksen kokonaisala (peittoala) on noin 22 m². Poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien (asemapiirros, pohjapiirros ja julkisivupiirroksset) mukaan kyseessä on rakennuksen kerrosala, käyttötarkoitus ja varustelu huomioiden rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettu kohde.

Rakentamislain 45 §:ssä on erikseen säädetty rakentamislupaa

edellyttävien rakennusten ja rakennuskohteiden sijoittumisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueilla (vähimmäisetäisyys naapurirajaan 4 m). Sijoittamisen edellytyksiä koskevaa harkintaa ei sovelleta kuin ainoastaan rakentamislupaa edellyttävien rakennuskohteiden ollessa kyseessä. Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden vähimmäisetäisyyttä ei sitä vastoin ole rakentamislainsäädännössä määrätty, mutta laki mahdollistaa kuitenkin paloturvallisuuden näkökulmasta vähimmäisetäisyyden määräämisen kunnan rakennusjärjestyksessä. Kokkolan rakennusjärjestyksen uusiminen on parhaillaan työn alla ja tulevassa rakennusjärjestyksessä sekä rakentamislupaa edellyttävien -, että luvanvaraisuudesta vapautettujen kohteiden osalta vähimmäisetäisyydet naapurirajaan asemakaava-alueen ulkopuolella tultaneen huomioimaan ao. määräyksiin.

Aiemmin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain nojalla säädetty maankäyttö- ja rakennusasetus on vielä tällä hetkellä voimassa ja asetuksen 57 §:ssä on säädetty että ”rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä”.

Nyt kyseessä olevassa hankkeessa rakennettava talousrakennus sijoittuu 10 metrin päähän naapurutilalla sijaitsevasta vapaa-ajan asuinrakennuksesta. Suunniteltu etäisyys 4 m naapurirajasta on ilmoitettu naapureille kuulemislomakkeessa ja naapureille on esitelty hanketta koskevat suunnitelmat, eikä huomautuksia ole jätetty. Tästä johtuen katsotaan, että ko. naapurit ovat suunnitelmien mukaisen etäisyyden hyväksyneet, eikä poikkeamista MRA 57 §:n 3 momentin säädöksistä ole tarpeen harkita.

Koska hankkeessa ei ylitetä rantayleiskaavan mukaista

kokonaisrakennusoikeutta, talousrakennus sijoittuu vapaa-ajan asuinrakennuksen taakse ja koska naapurit ovat hankkeen hyväksyneet, voidaan poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta hyväksyä. Talousrakennuksen rakentamisen jälkeen rantayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta jää käytettäväksi vielä noin 19 k-m². Rakennusten lukumäärä rakennuspaikalla on hankkeen toteuttamisen jälkeen 3, mikä noudattaa vielä tällä hetkellä voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohdan 9.3. määräyksiä rakennusten ja rakennelmien enimmäislukumäärästä (vapaa-ajan asumisen rakennuspaikat ranta-alueella). Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityiset syyt ja hanketta koskevien suunnitelmien perusteella arvioituna maisemallinen vaikutus on vähäinen.

Lausunnot ja käsittelyt

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen 18.03.2025, **Puoltava:**

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa talousrakennus (16,8 k-m², 22 peittoala m²). Kiinteistöllä on jo ennestään loma-asunto 51 k-m² ja saunarakennus 13 k-m². Kiinteistön yhteenlaskettu kerrosala hankkeen myötä on siis 80,8 k-m².

Alueella on voimassa Alaviirteenlahden rantayleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Kiinteistölle on tässä kaavassa kohdistettu merkintä Loma-asutusalue (RA), jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa vain loma-asunnon ja saunan, ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Kaavassa ei ole mainintaa muista rakennuksista.

Rakentamislain mukaan alle 30 k-m²:n rakennus ei vaadi rakennuslupaa, jos hanke on muuten kaavan mukainen. Alueella voimassa olevan kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa vain loma-asunnon ja saunan, joten siksi tarvitaan poikkeaminen.

Hankkeen myötä kaavassa mainittua rakennusoikeutta ei ylitetä, rakennuksen rantaetäisyys on riittävä, se on pienikokoinen ja sen sijainti on rannasta katsoen loma-asunnon takana. Hanketta voidaan puolttaa.

Asiakirjat ja selvitykset

Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus

Erityiset syyt poikkeamiselle, hankkeen keskeiset vaikutukset ja hakemuksen peruste

RL Virallinen karttaote - Rakennuslupakartat liitteineen.

Pohjapiirustus - Pohjapiirustus

Julkisivupiirustus - Julkisivupiirustus

Valtakirja - Valtakirja

Asemapiirustus - Asemapiirustus

Päätös**Päätös**

Hankkeelle myönnetään RakL 57 §:n 1 mom. nojalla haettu poikkeamislupa voimassa olevasta rantayleiskaavasta.

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska:

- rantayleiskaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä, eivätkä rantayleiskaavan keskeiset tavoitteet poikkeamisen seurauksena siten vaarannu
- kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennuksen taakse sijoittuva- , sekä sille alisteinen talousrakennus ja kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut poikkeamisluvan myöntämistä

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

rantayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta jää jäljelle vielä noin 19 km-2.

Päätöksentekijä: rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen, puh 040 806 8097

Toimivallan peruste

Kokkolan kaupungin hallintosääntö (Kv 21.10.2024 § 98)
Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunnan RakL:n
mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja
ympäristölupalautakunta 6.11.2024 § 144)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, maankäyttö- ja rakennusasetus (895/199) 57 § ja
Kokkolan rakennusjärjestys 2020 (kohta 9.3.)

Julkaisupäivä

04.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Kokkolan kaupungin yleinen tietoverkko www.kokkola.fi

Lupamaksun määräytyminen

Lupamaksu määräytyy rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymän
rakennusvalvontataksan mukaan. Maksuvelvollisella on oikeus tehdä
lupamaksusta oikaisuvaatimus muutoksen saamiseksi. Oikaisuvaatimus
tulee osoittaa lupapäätöksen tehneelle viranhaltijalle 30 päivän kuluessa
laskun tiedoksiantamisesta (Hallintolaki 49 c §).

Päätöksen voimassaolo

Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta. Poikkeamislupa on hyödynnettävä, tai
rakentaminen aloitettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan
lainvoimaiseksi tulosta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimus 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. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen julkaisupäivä on 04.06.2025

Päätös on lainvoimainen 14.07.2025 (julkaisupäivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Kokkolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Kokkolan kaupunki

PL 43, 67101 KOKKOLA

kirjaamo.kaupunkiymparisto@kokkola.fi

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

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- Päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Vaasan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpanttu.