

25.06.2025

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 66

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 67

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Hans Snellmanin, varalle Juuso Kokkonien.

Poikkeamislupa (RakL 57 §) osalle kiinteistöä 272-405-86-8, Tyllintie, lupatunnus 272-2025-181

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 76
442/10.03.00.01/2025

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja lupatarkastaja Minna Torppa

Kartat:

Sijaintikartat, ote asemakaavasta (laadittu rakennuslain aikaisena rakennuskaavana), KTJ-kartta, asemapiirros ja ilmakuvat alueesta

Liite A Kartat

Rakennuspaikka:

Kokkolan kaupungin Kaustarin kylän osa Gustafs -nimistä tilaa RN:o 86:8 (272-405-86-8). Tilalla on kaksi erillistä palstaa, joista toinen pinta-alaltaan noin 4500 m² sijaitsee Auratien varrella ja toinen pinta-alaltaan noin 8650 m² Tyllintien varrella. Tilan kokonaispinta-ala on 1,3465 ha. Rakentamista haetaan tilan Tyllintien varrella sijaitsevalle palstalle, josta hakijoiden hallinnassa on 4.2.2024 allekirjoitetulla esisopimuksella 1495 m²:n suuruinen määräala. Tyllintien varrella oleva palsta on pääasiassa rakentamatonta peltoa. Auratien varrella sijaitsevalle palsta osoitteessa Auratie 25 ja 27 on sitä vastoin rakennettu ja sillä sijaitsee kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen.

25.06.2025

Kulku haetulle rakennuspaikalle on suunniteltu Tyllintieltä. Pituussuunnassa noin puolet Tyllintiestä kuuluu lakanneisiin yhteisiin teihin, ojiin ym. – kiinteistötunnuksen ollessa muotoa 272-878-0-0. Kulku haetulle rakennuspaikalle on suunniteltu tapahtuvaksi juuri tältä osuudelta Tyllintietä. Suunniteltu liittymän paikka on lähes samalla kohdalla kuin olemassa oleva liittymä. Liittymä lienee peräisin ajalta, jolloin palsta on ollut osittain muussa kuin viljelykäytössä (vuoden 2007 ilmakuvan mukaan arvoituna minigolfrata tmv.).

Hanke:

2-kerroksinen asuinrakennus (noin 220 k-m²) ja 1-kerroksinen talousrakennus (noin 95 k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala on noin 315 m².

Sovellettavat säädökset ja haetut poikkeamiset:

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

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

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. (21.4.2023/752)

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

Rakentamislain 57 § (Poikkeamislupa) mukaan:

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

25.06.2025

-
- 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.”

Nyt kyseessä olevassa hankkeessa poikkeamislupaa haetaan rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla alueidenkäyttölain 58 § 1 mom säädöksistä: hanke on voimassa olevan asemakaavan vastainen. Haettu hanke sijoittuu asemakaavassa maatalousalueelle, M, jolle 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 kuultavat naapurit ovat kuitanneet hanketta koskevat suunnitelmat nähyiksi. Kuuleminen on tehty RakL:n 64 §:n 3 mom mukaisesti, eikä hankkeesta ole saatu kirjallisia huomautuksia.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 26.7.1967 vahvistettu asemakaava (laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), jossa rakennuspaikaksi haettu palsta sijoittuu maatalousalueelle, M. Asemakaavassa ei ole

25.06.2025

maatalousalueelle osoitettu rakennusoikeutta lainkaan, eikä alueella siten voida myöskään soveltaa rakennusjärjestyksen muun muassa rakennuskaavatonttien rakennusoikeuden määrää koskevia määräyksiä (3.1 §).

Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt:

"[...]

- Rakennuspaikka on sovelias ja kelvollinen ja tontin koko yli 1000 m²
- Teiden taikka viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle kustannuksia
- Koulut ja muut palvelut löytyvät lähi etäisyydeltä

Rakennuspaikka täyttää 45 §:n vaatimukset;

Rakennuspaikka on maaperältään ja mastonmuodoiltaan hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Suunnitellun tontin koko on noin 1500 m², jolloin rakennuspaikka on riittävän suuri kyseiseen hankkeeseen. Tontilla rakennukset helposti sijoitettavissa riittävälle etäisyydelle yleisistä teistä.

Rakentaminen täyttää 45-46 § kohdassa asetetut vaatimukset;

Paikka soveltuu hyvin omakotitalon rakentamiseen ja ympäriltä löytyy useita saman tyyppin rakennuksia.

- rakentaminen täyttää 45-46 § kohdassa asetetut vaatimukset;
- teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia.
- Samankaltaisia rakennuksia löytyy useita Auratien ja Tyllintien alueelta, joten rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön, eivätkä ole poikkeavia aikaisemmasta rakennuskannasta.
- Rakennusten sijoittelussa ja tontin sijainnissa on otettu huomioon pelastushenkilökunnan ja ajoneuvojen vaivaton pääsy kiinteistölle.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on toimittanut selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta. Hankkeesta ei ole tullut kirjallisia huomautuksia."

Hakemuksesta annetut lausunnot ja vastineet

Hakemuksesta on pyydetty kaavoittajan (kaupunkisuunnittelu - vastuualue) ja Kokkolan Veden lausunnot.

Kaavoittaja toteaa kielteisessä lausunnossaan seuraavan.

"Alueella on voimassa 26.7.1967 hyväksytty rakennuskaava.

Rakennuspaikkana toimiva kiinteistön osa on voimassa olevassa kaavassa M-alueella, eikä haetulle rakennuspaikalle ole osoitettu rakennusoikeutta. Uusien rakennuspaikkojen mahdollistaminen alueella tulee tutkia asemakaavalla, eikä yksittäisen lupaharkinnan kautta."

25.06.2025

Kaavoittajalta on pyydetty tarkennusta koskien alueen kaava- ja kaavoitustilannetta.

Vastauksena on saatu seuraava.

"Kaupunki tiedostaa, että alueen kaavoitus pitäisi käynnistää. Maankäyttötiimi on käsitellyt asiaa kokouksessaan 26.3. ja ongelmana on nähty se, että kaupungilla ei ole alueella maanomistusta eikä siten mahdollisuutta saada tuloja uusien tonttien myynnistä. Maankäyttötiimin kokouksessa päätettiin, että kunhan alueelta saadaan maata kaupungin omistukseen, voidaan kaavoitus aloittaa."

Tarkennuksena annettuun vastaukseen voidaan todeta seuraavaa. Maankäyttötiimi totesi sen lisäksi, ettei kaupungilla ole alueella maanomistusta, että ainoa oikea vaihtoehto on asemakaavan muutos. Prosessi sinällään vaatii selvittelyä. Kaupungilla on myös työpaikka-alueista (TP) pulaa. Alueella on [alueidenkäytön suunnittelun kannalta katsottuna] haasteellinen tilanne, joka on menossa huonompaan suuntaan.

Hakija on laatinut kielteiseen lausuntoon vastineen, jossa todetaan seuraava.

"Vastine kaavoittajan lausuntoon.

Alueen kaavoitus on ollut jo pitkään suunnitteilla eikä ole edennyt, joten katsomme että tämä ei voi olla syynä luvan eväämiselle. rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain rakennuspaikalle määrittelemät ehdot. kyseiselle alueelle on vähän aikaa sitten myönnetty rakennuslupa vastaavan laiselle maapalstalle."

Kokkolan Vesi on antamassaan lausunnossa todennut, että kiinteistö voidaan liittää vesijohtoverkostoon ja että mahdollisia liitoskohtia on kaksi. Molemmat liitoskohdat sijaitsevat naapurikiinteistöjen puolella, mistä syystä hakemuksen liitteeksi on pyydetty selvitystä ko. naapurimaanomistajien kannanotoista vesijohdon sijoittamiselle. Hakemukseen liitettyjen asiakirjojen perusteella ko. maanomistajat antavat suostumuksen vesijohdon sijoittamiselle. Hakemuksen liitettyjen asiakirjojen ja liitekarttojen osalta on huomioitava, että niissä esitetty liitoskohdan paikka ei kuitenkaan ole sama, kuin Kokkolan veden lausunnossa esittämä liitoskohta.

Valmistelu

Rakennuspaikaksi haettu määräala sijaitsee alueella, jossa on jo toteutunut tiivis voimassa olevan asemakaavan vastainen asuinrakentaminen. Voimassa olevaa asemakaavaa ei siten voida pitää rakentamisen ohjauksen kannalta katsottuna riittävänä. Rakennuspaikaksi haettua palstaa ei ole voimassa olevassa asemakaavassa merkitty rakennuspaikaksi. Alue sisältyy vesilaitoksen toiminta-alueeseen talousveden osalta, mutta rajautuu

25.06.2025

jäteveden osalta toiminta-alueen ulkopuolelle. Kokkolan Vedeltä saadun lausunnon mukaan kiinteistön liittyminen vesijohtoverkkoon on mahdollista.

Alueella on vuosituhannen vaihteen jälkeen tehty kaikkiaan 13 poikkeamispäätöstä. Poikkeamishakemuksista tehdyistä myönteisistä päätöksistä yhdeksän on koskenut olemassa olevia rakennuspaikkoja, eli kyse on ollut joko korvaavasta rakentamisesta - tai esimerkiksi talousrakennuksen rakentamisesta olemassa olevalla rakennuspaikalla. Myönteisten poikkeamispäätösten yhtenä pääasiallisena perusteena on ollut se, ettei rakennuspaikkojen lukumäärä jo entuudestaan tiheästi rakennetulla alueella lisäännä.

Kolme kielteistä poikkeamispäätöstä ovat koskeneet rakentamista entuudestaan rakentamattomalle tilalle. Näistä yhdessä Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi hakemuksen (29.8.2007 päätös nro 07/0406/2) ja toisessa tapauksessa Länsi-Suomen ympäristökeskus teki kielteisen päätöksen (LSU-2007-L-1288). Viimeksi mainittu päätös koski rakentamatonta tilaa, jolle rakennus- ja ympäristölautakunta sittemmin myönsi vastoin kielteistä valmistelua poikkeamisen omakotitalon rakentamiseksi (RYL 5.9.2018, 148 §). Kolmas hanke käsiteltiin kahteen eri otteeseen ja hakemuksesta annettiin kaksi erisisältöistä päätöstä. Ensimmäinen päätös oli kielteinen (RYL 29.6.2022 §110) ja toinen - edellisen kielteisen päätöksen valitusajan päättymisen jälkeen jätetystä hakemuksesta tehty päätös myönteinen (RYL 8.2.2023 § 22).

Poikkeamisen edellytyksiin rakentamislain voimaan tuleminen ei sinällään tuonut merkittäviä muutoksia. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa on edelleen huolehdittava siitä, ettei luvan myöntämisellä aiheuteta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Alueidenkäyttölain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Säädös tarkoittaa, että asemakaavojen ajantaisuudesta on kunnan huolehdittava maanomistusoloista riippumatta.

Alueidenkäyttölain 60 §:ssä on vastaavasti säädetty asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista. Ajanmukaisuuden arviointi koskee pääasiassa yli 13 vuotta voimassa olleita ja merkittävilta osin toteutumattomiksi jääneitä asemakaavoja, mutta asemakaavan vanhentuminen tai uudistamistarve voi johtua esimerkiksi rakennusperintöä koskevien suojelumääräysten puuttumisesta, tai suojelun tavoitteiden muuttumisesta. Asemakaavan

25.06.2025

tarkistamistarpeeseen saattavat vaikuttaa myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tai maakuntakaava.

Nyt kyseessä oleva rakennuskaava-alue ei sisältynyt kaupunginvaltuuston päätöksen 17.3.2014 § 19 mukaisiin alueisiin, joiden asemakaava todettiin vanhentuneeksi, tai joissa ajanmukaisuuden arviointi tulee harkittavaksi rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Alue on kuitenkin sisältynyt ajanmukaisuuden arvioinnin pohjaksi vuonna 2013 laaditun analyysin tarkastelualueeseen ja tässä analyysimateriaalissa alue on luokiteltu: kaavan vastaisesti toteutunut alue / toteutumaton asemakaava, joka ei vastaa nykyisiä tavoitteita.

Vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa Tyllintien-Auratien alueen asemakaavoitus ei ole mukana. Tyllintien ja Auratien varsi on kuitenkin yksi taajama-alueelle ja taajaman lähialueelle sijoittuvista rakennetuista alueista, joilla asemakaavamuutoksen laatiminen on tarpeen. Tarve on todettu myös aiempien vireillä olleiden poikkemishakemusten valmistelun, päätöksenteon ja kaavalausuntojen yhteydessä, mutta kaavamuutoksen aikataulua ei ole tarkemmin määritelty.

Aiempien kielteisten päätösten ja kielteisten poikkeamislausuntojen perusteluna on ollut se, ettei keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle alueelle - jolle kohdistuu rakentamispainetta ja ympäröivän alueen suhteen maankäytön yhteensovittamisen tarvetta - voida myöntää nyt haetun kaltaista lisärakentamista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä aiheuttamatta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Se, että kaavoitukselle ei rakentamislainkaan mukaan saa aiheuttaa haittaa, on poikkeamisluvan myöntämisen edellytys, jolla varaudutaan tulevaan kaavoitukseen. Poikkeamislupaharkinnassa tämä edellä mainittu varovaisuusperiaate ja kaavoitusvaran jättäminen ovat välttämättömyys ja oikeuskäytännössä on katsottu, ettei poikkeamisella saa toteuttaa hanketta, joka estää lain sisältövaatimuksen täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Vähimmäisvaatimuksena on pidetty, ettei estetä yleisten tarpeiden (esim. liikenneväylät, riittävät yhteiset alueet kuten puistot jne) toteuttamista. Jo nykytilanteessa erittäin tiheästi rakennetulle alueelle täydennysrakentamisen mahdollistaminen poikkeamisluvalla olisi edellä mainitun varovaisuusperiaatteen - ja poikkeamisen edellytysten vastaista. Yksittäisissä luparatkaisuissa on huomioitava myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Siten alueelle mahdollisesti osoitettavien uusien rakennuspaikkojen (tonttien) lukumäärä, sijoittuminen ja jakautuminen eri maanomistajien kesken on ratkaistava yksittäisen lupaharkinnan

25.06.2025

sijaan riittäviin selvityksiin ja osallistavaan vuokrovaikutusmenettelyyn perustuvalla asemakaavamuutoksella. Tällä hetkellä voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa Kokkolan yleiskaava 2010:ssä (hyv. 13.1.1992) alue on tiivistä olemassa olevaa maaseutumaista kyläasutusaluetta AT 2, jolla uutta asutusta sallitaan ainoastaan erikseen laaditun kyläosayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille.

Hakemuksen perusteluissa on vedottu rakentamislain sijoittamisen edellytyksiä koskeviin säädöksiin (45 § sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, sekä 46 § sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella). Nyt kyseessä olevan poikkeamislupaa koskevan hakemuksen lupaharkinnassa ratkaistavana eivät kuitenkaan ole perusteluissa esiin tuodut sijoittamisen edellytykset, vaan rakennuslain 57 §:n 2 mom mukaiset edellytykset poikkeamiseen alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentista.

Tulevassa asemakaavamuutoksessa tulevat muun ohella tutkittaviksi vireillä olevan Keskustaajaman yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden asutuksen ja keskustan suunnasta leviävän mahdollisen muun toiminnan varaukset, katu yhteydet sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kyseessä oleva tilan toinen palsta on jo rakennettu ja sillä sijaitsee 2 omakotitaloa. Rakennuspaikaksi haettu lohkottava määräala täyttää rakentamislain mukaisen pinta-alavaatimuksen, mutta samalla se mahdollistaisi - huomioiden rakennuspaikan minimipinta-alaa koskeva säädosmuutos (2000 m² -> 1000 m²), että täydennysrakentamishalukkuutta kohdistuisi myöhemmin myös esimerkiksi palstan vielä rakentamattomaan osaan. Samassa tilanteessa alueella on lukuisia maanomistajia. Osassa tiloja niiden pinta-alan puitteissa ”rakennuspaikkoja mahtuisi riviin/rinnan useampia” ja osassa tiloja pinta-alan puolesta voisi muodostua merkittävä määrä täydennysrakentamista vielä täysin rakentamattomalle peltoalueelle. Vireille tulleissa hakemuksissa ja aluetta koskevissa tiedusteluissa on jo vedottu viimeaikaisiin myönteisiin poikkeamispäätöksiin. Mikäli poikkeamislupien myöntäminen jatkuu, jatkuu myös alueen hallitsematon täydennysrakentaminen ja tiivistyminen, joka ennen pitkää johtaa siihen, ettei kaavoituksessa tarvittavia vapaa-alueita enää jää riittävästi jäljelle. Se merkitsisi muun ohella, että alueidenkäyttölain asemakaavan sisältövaatimukset täyttävän asemakaavan laatiminen vaikeutuisi entisestään.

Edellä esitetystä johtuen ja viitaten annettuihin lausuntoihin on todettava, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisia edellytyksiä siten ole olemassa.

25.06.2025

Päätösesityksen perustelut

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

- alueelle on jo toteutunut tiivis asemakaavan vastainen asuinrakentaminen
- alueella on rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen- ja asemakaavamuutoksen laatimisen tarve
- yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen kaventaisi tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. rakentamislain 57 §:n 1 mom nojalla, että edellytyksiä poikkeamiselle voimassa olevasta asemakaavasta (AKL 58 §) ei ole olemassa, koska:
 - alueelle on jo toteutunut tiivis asemakaavan vastainen asuinrakentaminen
 - alueella on rakentamispainetta, sekä maankäytön yhteensovittamisen- ja asemakaavamuutoksen laatimisen tarve
 - yksittäisellä lupaharkinnalla myönnetty rakentaminen kaventaisi tulevan asemakaavoituksen suunnittelumahdollisuuksia ja vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun
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

Jäsen Kokkoniemi esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. Myöntää haetun poikkeamisen rakentamislain 57 §:n nojalla

Hanke ei vaikeuta kaavoittamista, koska mahdollista uutta kaavaa laadittaessa rakennuspaikka hyvin soveltuisi rakennuspaikaksi, eikä näin vaarantaisi tulevan kaavan suunnittelumahdollisuuksia. Kielteisenä perusteena ei voida vuodesta toiseen käyttää asemakaavan laatimisen tarvetta, ellei sitä osoiteta vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu parhaiten yksittäisten poikkeamislupien tasapuolisessa kokonaisharkinnassa.

2. Päätös annetaan tiedoksi julkipanon jälkeen.

25.06.2025

3. Päätös on maksullinen (650 euroa).

Jäsenet Huhtala ja Orjala kannattivat Kokkonien vastaesitystä.

Äänestys

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

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

Liite B

Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti

1. myöntää haetun poikkeamisen rakentamislain 57 §:n nojalla

Hanke ei vaikeuta kaavoittamista, koska mahdollista uutta kaavaa laadittaessa rakennuspaikka hyvin soveltuisi rakennuspaikaksi, eikä näin vaarantaisi tulevan kaavan suunnittelumahdollisuuksia. Kielteisenä perusteena ei voida vuodesta toiseen käyttää asemakaavan laatimisen tarvetta, ellei sitä osoiteta vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu parhaiten yksittäisten poikkeamislupien tasapuolisessa kokonaisharkinnassa.

2. että päätös annetaan tiedoksi julkipanon jälkeen

3. että päätös on maksullinen (650 euroa).

Pekka Nurmi
puheenjohtaja

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

25.06.2025

Tarkastettu

Tiina Autio

Hans Snellman

Todistan pöytäkirjaotteen oikeaksi ja että pöytäkirja on tarkastuksen jälkeen ollut säädetyllä tavalla nähtävänä yleisessä tietoverkossa 30.6.2025 klo 9.00.

Kokkolassa 30.6.2025

[järjestelmällekirjoitettu]

Ville Jylhä
kaavoitussihteeri

25.06.2025

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. Viranomaisen 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 määräaikaan.

Päätöksen julkaisupäivä on 1.7.2025.

Päätös on lainvoimainen 8.8.2025 (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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

25.06.2025

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

25.06.2025

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

Valitukseen on liitettävä:

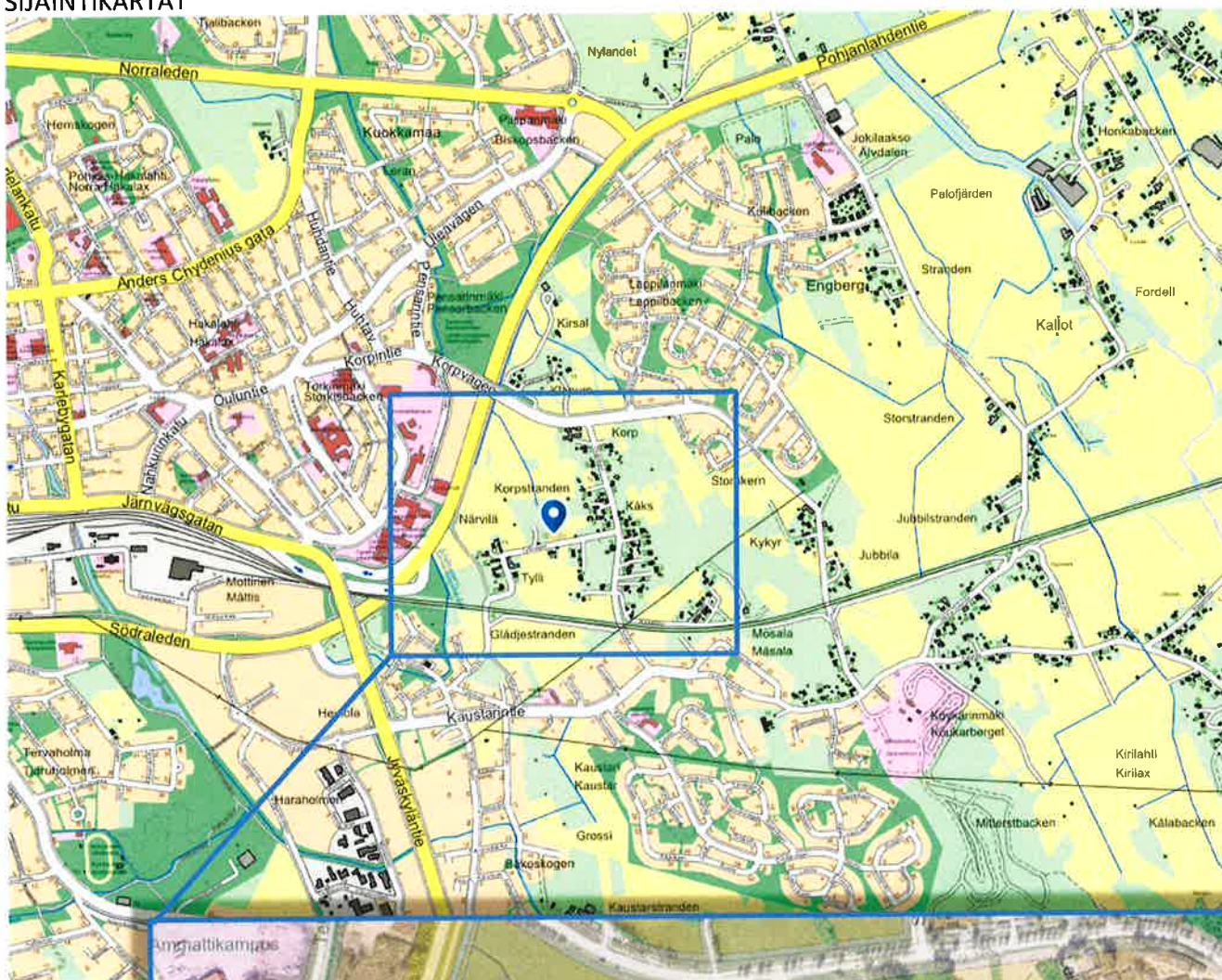
- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

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

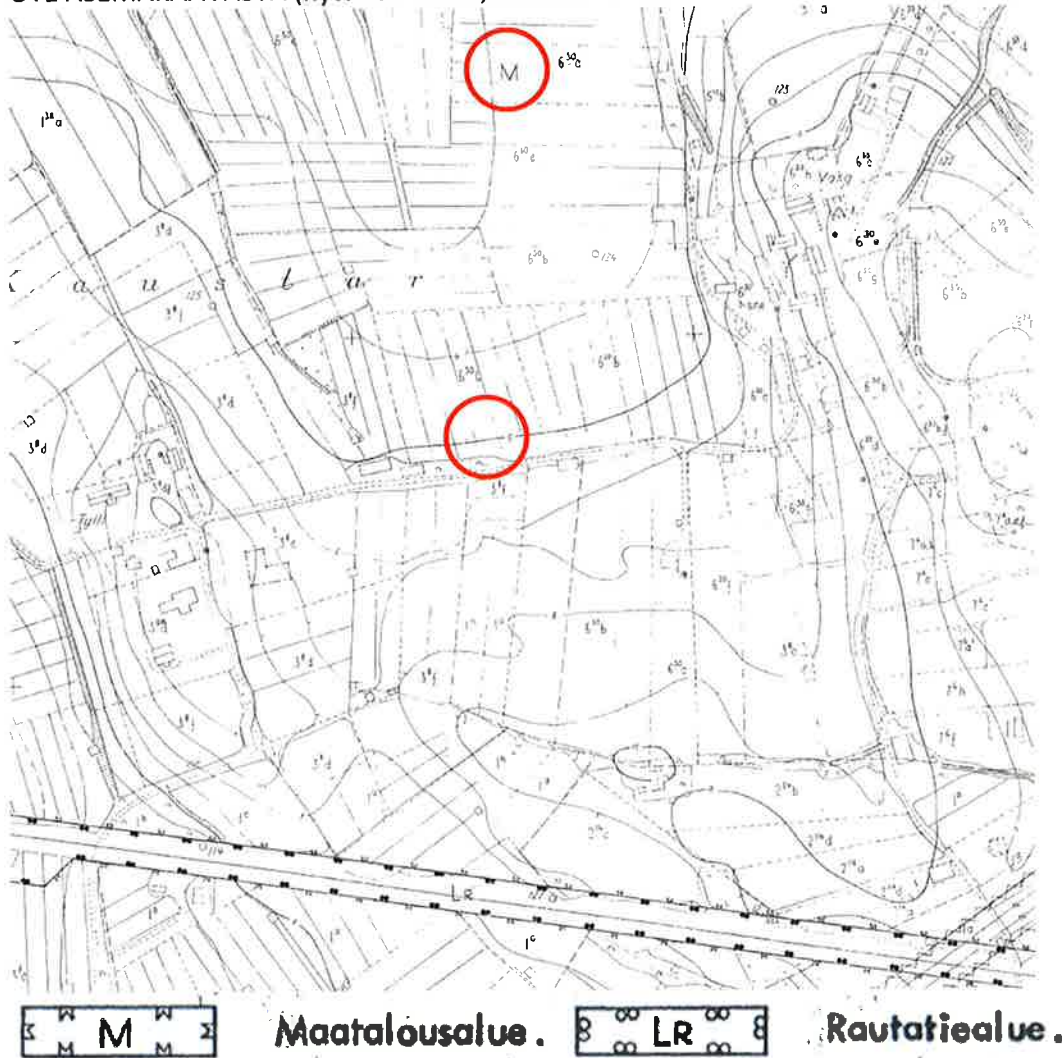
KARTAT

SIJAINTIKARTAT



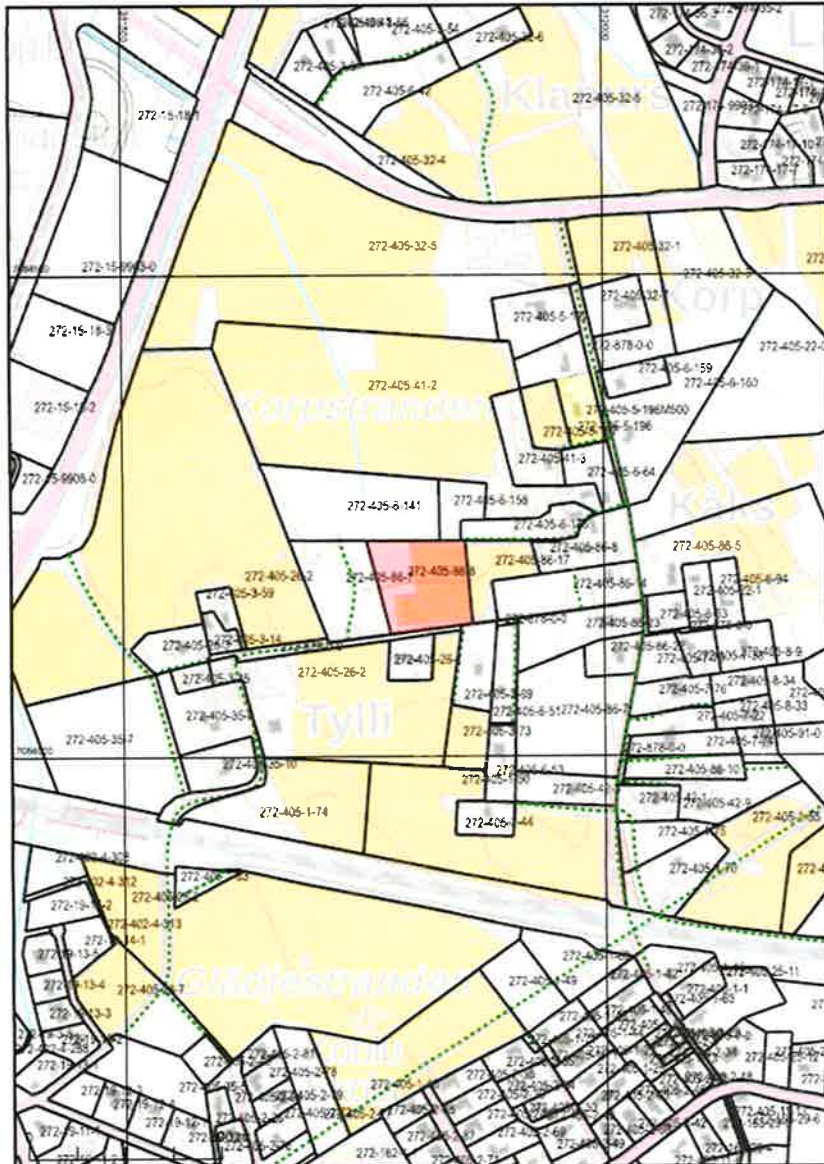
KARTAT

OTE ASEMAKAAVASTA (hyv. 26.7.1967, laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana)



KARTAT

KTJ-KARTTA JA ASEMAPIIRROS



KARTAT

ILMAKUVAT ALUEESTA



KOKKOLAN KAUPUNKI
Rakennus- ja ympäristölautakunta

ÄÄNESTYS

KOKOUS 25.6.2025 § 76

ESITTELIJÄ Kaupunkilupapäällikkö JAA = ääntä 5

JÄSEN/VASTAESITYS Jäsen Kokkonen EI = ääntä 5

Rakennus- ja ympäristölautakunta jäsen	JAA	EI	TYHJÄ	POISSA	Varajäsen	JAA	EI	TYHJÄ	POISSA
Nurmi Pekka		X			Kastrén Janne				
Autio Tiina	X				Horila Tiia				
Huhtala Jouni		X			Parpala Sakari				
Kokkonen Juuso		X			Herlevi Hannu				
Klemola Annikki	X				Lento-Himanka Mia				
Riikkilä Aino	X				Mild Janne				
Koskela Teemu	X				Keränen Niko				
Snellman Hans	X				Friman Britt-Marie				
Järvi Heikki		X			Vuollo Eemeli				
Orjala Sirpa		X			Jokela Camilla				

5 5