

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 7.6.2023 § 87

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.09.2023 § 125
508/10.03.00.08/2023

Valmistelija rakennustarkastaja Anders Flink

Taustaa

Rakennustarkastaja on tehnyt viranhaltijapäätöksen § 9/2022, päätöspäivämäärä 22.12.2022 koskien johtorasitteen siirtoa MRL 162 §:n mukaisesti. Naapuri on tehnyt kyseisestä päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Naapuri esitti oikaisuvaatimuksessaan, että päätös oli tehty vastoin Kiinteistönmuodostamislakia (KML) ja erityisesti siinä määriteltyjen rasitusoikeuksien muodostamisten, muuttamisten sekä poistamisten osalta (KML 160 §). Oikaisuvaatimuksessa tuodaan myös esiin, että päätös ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain sisältöä tarpeettoman haitan aiheuttamisesta (MRL 161 §). Naapuri esitti oikaisuvaatimuksessaan, että heidän jäteveden saostuskaivon nykyinen poistoputki sijaitsee korkeudella +1.00 ja että jäteveden johtaminen ei tulisi toimimaan enää painovoimaisesti johdon sijoitusmuutoksen myötä, ja että tämä muutos aiheuttaa heille huomattavaa haittaa.

Naapuri ei suostunut siihen, että viemärikorkoja tarkistettaisiin ennen kuin asia vietiin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätettäväksi. Lautakuntakäsittelyn yhteydessä todettiin, että ei varmuudella voida sanoa, aiheutuuko muutoksesta huomattavaa haittaa mm. pumppaustarpeen kautta, joten asiaa oli tutkittava tarkemmin. Lautakunta päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun sekä velvoittaa rakentajan toimittamaan tarvittavat selvitykset jätevesiviemärirasitteen siirron vaihtoehtoista korkotietoineen rakennusvalvontaviranomaiselle 8.2.2023 mennessä.

Kaivojen korkeudet on mitattu 2.2.2023. LVI-suunnittelija oli päivittänyt alkuperäisen LVI-suunnitelman korkeusasemat sen mukaan ja todennut, että korkeusero riittää hyvin 2% kaatoa varten. Jätevesiviemärirasitteen siirtäminen ei aiheuta naapurille huomattavaa haittaa, kun korkeusero riittää hyvin 2:n prosentin kaatoa varten.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen koskien yhdyskuntateknisten laitteiden muuttamista ja poistamista Maankäyttö- ja rakennuslain 162 §:n perusteella, päätös 7.6.2023 § 87.

Oheismateriaali A § 125 Ote maankäyttö- ja rakennuslaista

Naapuri on valittanut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä. Vaasan hallinto-oikeus on pyytänyt Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan lausunnon valituksen johdosta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

”Pyydämme Vaasan hallinto-oikeutta tutkimaan Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen seuraavasti:

- 1) onko päätös ja sen valmistelu tehty laillisessa järjestyksessä
- 2) onko päätöksen sisältö lain mukainen

Jos hallinto-oikeus toteaa esittämämme perustelut riittäviksi, vaadimme että Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 7.6.2023 § 87 kumotaan lainvastaisena ja rakennuslupaa koskeva hakemus hylätään.”

Naapurin oikaisuvaatimus on mukana oheismateriaalissa kokonaisuudessaan (Oheisaineisto C sisältää naapurin oikaisuvaatimuksen). Naapuri esittää oikaisuvaatimuksessaan mm. seuraavat perustelut:

”Näkemyksemme mukaan kiinteistörekisteriin merkittyä rasiitetta ei voida yksipuolisella rakennuslupapäätöksellä muuttaa tai poistaa. Rakennuspaikkaan kohdistuva rasite tulee ottaa rakennusluvasta päätettäessä huomioon ensisijaisesti rakennuspaikan hallintaa ja käyttöä koskevana rajoituksena.

Kyseisen rasiitteen purkamiseen tarvitaan kiinteistönmuodostamislain 160 § mukaisesti asianosaisten keskinäinen sopimus. Kyseisen lain 160 § kohtien mukaan sopimusta ei tarvita, 1) jos sillä voidaan poistaa rasiitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä; tai 2) jos se mahdollistaa rasiitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt; ellei siitä aiheudu millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa. Toteamme että kyseisten tonttien ja korttelin olosuhteet eivät ole muuttuneet millään tavoin vuonna 2009 suoritettujen kiinteistötoimituksien jälkeen. Koska olosuhteet eivät ole yksiselitteisesti muuttuneet tai heikentyneet, ei rasiitetta voida muuttaa yksipuolisella rakennuslupapäätöksellä ilman asianosaisten välistä keskinäistä sopimusta. Koska sopimusta ei ole tehty, katsomme että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös on kokonaisuudessaan laiton.”

Lisäksi naapuri haluaa tarkentaa ja painottaa perusteluissanne seuraavia seikkoja:

”Tonttviemäriyksikkö on rakennettu vuonna 1997 yhtenäisenä olleeseen kiinteistöön. Alueella on käynnistetty asemakaavoitus 22.10.2008 ja kaava on hyväksytty Kokkolan kaupunginvaltuustossa 31.8.2009 §137 (liitteet 2-4). Kaavan valmistumisen aikana asiaa koskevia nykyisiä kiinteistöjä 272-49-4-1 ja 272-49-4-2 ei ole vielä muodostettu. Erillinen sitova tonttijako on tullut voimaan 18.11.2009. (liite 5). Kiinteistömuodostamislain mukaisen rasitetoimituksen perusteella on rekisteröity 3.12.2009 muodostuville kiinteistöille erilaisia rasitteita. Tässä yhteydessä on huomioitu olennaiset asiaan vaikuttavat ja lakiin perustuvat seikat (esim. kiinteistöjen omistajien tahtotila ym; kiinteistönmuodostamislaki 156 §).

Muodostuneet rasitteet ovat tällöin saaneet lainvoiman. Maanmittaus- tai rasitetoimituksia, korttelin tontteihin kohdistuvia rakennustoimenpiteitä tai mitään muita olosuhteiden muutoksia ei ole tapahtunut näiden maanmittaustoimitusten jälkeen (liite 5). Katsomme että rakennuslupapäätös on tehty kokonaisuudessaan vastoin kiinteistönmuodostamislain mainitun rasiteoikeuksien muuttamista koskevan kohdan (160§) vastaisesti, koska: 1) olosuhteissa ei ole tapahtunut laissa edellytettyjä muutoksia, eikä sellaista ole kyetty osoittamaan rakennuslupapäätöstä 7.6.2023 § 87 tehtäessä 2) rasitteen muutokseen vaaditaan täten asianosaisten keskinäinen sopimus, eikä sellaista ole tehty sopimusehdoista johtuvien erimielisyyksien vuoksi. 3) rasitteen muutos edellyttää myös kiinteistöihin liittyvien kunnallisteknisten johtojen ylläpitäjän, Kokkolan veden, kanssa tehtävää uutta liittymissopimusta. Tällaista ei ole tehty, koska mahdollisista toimenpiteistä ei ole päästy yksimieliseen sopimukseen asianosaisten kesken.”

Esitys lausunnoksi

Naapurin viemäri on viety Potinpolku 4:ssä sijaitsevan tontin kautta rannassa olevaan kaupungin runkoverkkoon vuonna 1997. Viemärin osalta on perustettu johtorasite 3.12.2009. Kiinteistöjen osalta on voimassa asemakaava n:o 49/1, mikä on hyväksytty 31.8.2009. Johtorasite on perustettu virheellisesti koska se estää asemakaavan mukaisen rakentamisen osoitteessa Potinpolku 4. Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) 157 § mukaan rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista.

Oheismateriaali D § 125 Kiinteistönmuodostamislain 157 §

Myöskin maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä on mainittu, että johtoa ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Voidaan katsoa, että rasite aiheuttaa kohtuuttoman haitan, kun se estää kaavan toteutumisen (estää 272-49-4-2 kiinteistön asemakaavan mukaisen rakentamisen).

Oheismateriaali K § 125 Naapurin muutosesitys
rasitesopimuksesta

Tekninen piirustus liitoskaivon toteutuksesta on laadittu 20.2.2023 ja hyväksytty Kokkolan Kaupungin LVI-tarkastajan osalta 20.3.2023. Kiinteistön 272-49-4-2 omistaja lähetti rasitesopimuksen naapurille allekirjoitettavaksi uudestaan 20.2.2023. Sähköpostin liitteenä oli mm. tekninen piirustus. 272-49-4-2 kiinteistön omistaja ei ole saanut vastausta naapurilta, vaikka vastausta on pyydetty useita kertoja.

Oheismateriaali L § 125	Sähköpostiviesti 20.2.2023
Oheismateriaali M § 125	VV-asemapiirustus
Oheismateriaali N § 125	Tekninen piirustus

Uusi liittymissopimus kunnallisteknisten johtojen ylläpitäjän, Kokkolan veden, kanssa voidaan laatia vasta kun johdon siirtämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kiinteistönmuodostamislain 160 §:ssä on sanottu mm. että "Toimenpiteeseen ei kuitenkaan tarvita asianosaisten sopimusta: 1) jos sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä". Voidaan katsoa, että olosuhteet ovat muuttuneet, kun rasite oli perustettu virheellisesti ja rasite estää asemakaavan mukaisen rakentamisen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on saatujen selvityksien pohjalta voinut todeta, että rasitteen siirto on sovittu suullisesti asianosaisten kesken, että 49-4-1 kiinteistön omistaja on kirjallisesti ilmoittanut, että rasiteoikeuden muutos olisi mahdollista hyväksyä heidän esittämä muutosasiakirjan (rasitesopimus) perusteella, sekä että 272-49-4-2 kiinteistön omistaja on hyväksynyt muutosasiakirjan ja laatinut teknisen piirustuksen liitoskaivon toteutuksesta kuten 49-4-1 kiinteistön omistaja oli vaatinut.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on saatujen selvitysten pohjalta myöskin voinut todeta, että jätevesiviemäri-rasitteen siirtäminen ei aiheuta millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa, sekä että MRL 162 §:n mukaiset edellytykset johdon sijoittamista koskevasta muutoksesta ovat olemassa. Edellä mainitun johdosta valitus tulee hylätä perusteettomana.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. lähettää Vaasan hallinto-oikeudelle yllä ehdotetun lausunnon
2. lähettää hallinto-oikeudelle asiaa koskevat asiakirjat

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.