

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Aika 12.09.2023 klo 17:01 - 19:02

Paikka Kokoushuone D1.9 ja Microsoft Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 118	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 119	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 120	Työjärjestyksen hyväksyminen	6
§ 121	Tiedotettavat asiat	7
§ 122	Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto	8
§ 123	Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätöksestä liittyen toimenpidelupaan 2016-575, § 537	9
§ 124	Luvaton rakentaminen / luvan vastainen rakentaminen	16
§ 125	Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 7.6.2023 § 87	19
§ 126	Rakennus- ja ympäristölautakunnan talousarvioesitys 2024 ja ehdotus taloussuunnitelmaksi 2025 - 2026	26

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Haimakainen Pentti	puheenjohtaja	§ 121-126, pj 122-126 pj § 118-121
	Snellman Hans	varapuheenjohtaja	
	Autio Tiina	jäsen	
	Enlund-Piirto Annika	jäsen	
	Hietaharju Anne	jäsen	
	Hiltunen Raimo	jäsen	
	Kiiskilä Eeva-Liisa	jäsen	§ 121-126
	Simpanen Sami	jäsen	
	Innanen Sari	kh:n puheenjohtaja	
	Hannila Juhani	esittelijä	
	Kujala Nina	esittelijä	
	Kalliokoski Satu	sihteeri	
	Lindholm Niina	asiantuntija	§ 118-121
	Plusisaari Marika	asiantuntija	
Poissa	Kastrén Janne		
	Lassila Timo		
	Ojala Jyrki		
	Flink Anders		
	Luokkanen Jani		
	Mattila Stina		
	Weizmann Ben		

Allekirjoitukset

[sähköinen allekirjoitus]

Hans Snellman
puheenjohtaja § 118-121

[sähköinen allekirjoitus]

Pentti Haimakainen
puheenjohtaja § 122-126

[sähköinen allekirjoitus]

Satu Kalliokoski
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

118 - 126

Pöytäkirjan tarkastus

[sähköinen allekirjoitus]

Tiina Autio
pöytäkirjantarkastaja

[sähköinen allekirjoitus]

Raimo Hiltunen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa. 15.09.2023 09:00

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 118 12.09.2023

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Varsinaisen puheenjohtajan Pentti Haimakaisen poissa ollessa kokouksen alussa, puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Hans Snellman § 118-121 ajan. Kokouksen puheenjohtajana § 122-126 ajan toimi varsinainen puheenjohtaja Pentti Haimakainen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 119 12.09.2023

Pöytäkirjan tarkastajat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Eeva-Liisa Kiiskilän, varalle Raimo Hiltusen.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina Aution ja Raimo Hiltusen, varalle Annika Enlund-Piirto.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 120 12.09.2023

Työjärjestyksen hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 121 12.09.2023

Tiedotettavat asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouksen alussa:

Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm:

§ 123 Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätöksestä liittyen
toimenpidelupaan 2016-575, § 537

§ 124 Luvatonta rakentamista / luvan vastainen rakentaminen

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

Varsinainen puheenjohtaja Pentti Haimakainen saapui kokoukseen
asian käsittelyn aikana ja toimi kokouksen puheenjohtajana § 122-
126 ajan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 122 12.09.2023

Ryl Johtavien viranhaltijoiden päätökset / tiedoksianto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Johtavien viranhaltijoiden päätökset ajalta 9.8.-4.9.2023.

Johtava rakennustarkastaja
Johtava ympäristötarkastaja
Kaupunkiympäristölakimies
LVI-tarkastaja
Rakennustarkastaja
Ympäristötarkastaja
Lupatarkastaja

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä johtaville viranhaltijoille delegoidun päätösvallan puitteissa tehtyjen päätösten tiedoksiannon.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 123 12.09.2023

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätöksestä liittyen toimenpidelupaan 2016-575, § 537

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.09.2023 § 123
642/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

Rakennustarkastaja on myöntänyt toimenpideluvan 2016-575, § 537, päätöspäivämäärä 08.12.2016, huoneiston jakamiselle kahdeksi erilliseksi huoneistoksi, huoneistojärjestely MRL 126a.11 §. Toimenpidelupa on saanut lainvoiman 27.12.2016 ja ollut voimassa 27.12.2019 saakka. Lupahakemus on koskenut tontilla 272-5-6-2 (luvan myöntämishetkellä kiinteistötunnus 5-6-32), Falanderinkatu 25 sijaitsevaa pienkerrostaloa.

Hankkeeseen hyväksyty vastaava työnjohtaja on toimittanut 02.05.2023 sähköpostitse 06.11.2021 päivätyn ilmoituksen rakennustöiden valmistumisesta. Tarkoituksena on ollut saada luvan mukaiset rakennustyöt merkittyä valmiiksi.

Rakennustarkastaja on tehnyt asiassa päätöksen todeten, ettei töitä voida tässä vaiheessa enää merkitä valmistuneiksi ja että toimenpiteille tulee anoa uutta lupaa. Päätös on oheismateriaalina.

Tontti 272-5-6-2 ei ole enää luvan myöntämishetkellä hakijana olleen henkilön omistuksessa. Edellinen omistaja ja ko. luvan hakija on tehnyt viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on oheismateriaalina. Oikaisuvaatimuksen sisältö on tiivistettynä seuraava: toimenpideluvan mukaiset työt tulee merkitä valmiiksi ja kiinteistötietoihin on merkittävä näkymään kaikki rakennuksessa olevaa neljä huoneistoa.

Otteita maankäyttö- ja rakennuslaista

119 §

"Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.”

122 §

” Vastaava työnjohtaja

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.”

143 §

”Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa.

Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto. (30.12.2008/1129)

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Maisematyölupa puiden kaatamiseksi voidaan 1 momentin estämättä myöntää suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi. (11.6.2004/476)
RakennussuojeluL 60/1985 on kumottu L:lla 498/2010, ks. L rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010 6 §.”

149 c §

” Rakennustyön aloittaminen

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen. Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö on keskeytettävä kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.”

153 §

”Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksat ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;

5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja

6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään.

Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.”

Lisäksi oheismateriaalista löytyy ko. toimenpidelupapäätös, johon on kirjattu seuraava teksti:

”Rakennustyöt on tämän toimenpideluvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan sen voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea sen voimassaollessa.”

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan siihen, että rakentaja on pyytänyt loppukatselmusta luvan voimassa ollessa kesällä 2018 ja rakennustarkastaja ei olisi tätä kiireellisestä työtilanteesta ja hankkeen vähäisyydestä johtuen suostunut suorittamaan. Asiasta ei löytynyt mitään dokumenttia ja on vaikea todentaa kuinka asiat ovat tuolloin menneet. Loppukatselmusta ei ole tuon jälkeen pyydetty uudelleen ja asia on noussut esille vasta myöhemmin uuden omistajan aikana, kun huoneistorekisteristä puuttuu ko. huoneisto. Koska rakennustyön aloittamisesta ei myöskään ole tehty MRL 149 c §:n mukaista ilmoitusta, ei voida varmistua siitä, että työt olisi aloitettu ja loppuun saatettu luvan voimassa ollessa.

Oheismateriaali A § Oikaisuvaatimus liitteinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 123 12.09.2023

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, koska rakennustöitä ei voida todeta suoritettuna luvan voimassaoloaikana.

Toimenpiteille tulee hakea uusi lupa.

Asian käsittely

Vastaesitys:

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen. Jäsen Hiltunen kannatti esitystä.

Kaupunkilupapäällikön muutettu esitys:

Asia palautetaan uuteen valmisteluun. Puheenjohtaja Haimakainen veti vastaesityksensä pois ja kannatti muutettua esitystä. Lisäksi jäsenet Snellman ja Kiiskilä kannattivat muutettua esitystä.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti yksimielisesti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 124 12.09.2023

Luvaton rakentaminen / luvan vastainen rakentaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.09.2023 § 124
662/10.03.00.02/2023

Valmistelija rakennustarkastaja Jani Luokkanen

Rakennuspaikka 272-420-63-8 sijaitsee Kallioniemen rantakaavassa (yk)V-alueella (yhteiskäyttöön tarkoitettu virkistysalue). Rakentaja on vuokrannut määräalan kiinteistöstä 272-420-63-8. Vuokratulle alueelle on myönnetty toimenpidelupa laavun rakentamiselle 19.5.2022.

Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus on 6.6.2023 todennut, että kiinteistölle ei ole rakennettu toimenpideluvan mukaista laavua. Kiinteistölle on rakennettu luvatta vapaa-ajan rakennus pergolalla, saunarakennus, rakennelma sekä kattamatonta terassia.

Oheisaineisto A § 124 Lupapäätös ja pääpiirustukset

Oheisaineisto B § 124 Karttaote ja rantakaava

Oheisaineisto C § 124 Valokuvat rakennuspaikalta

Rakennuspaikan haltijalle on toimitettu kirjallinen selvityspyyntö 19.6.2023 luvattomasta / toimenpideluvan vastaisesta rakentamisesta. Rakennuspaikan haltija on toimittanut kirjallisen selvityksen määräaikaan mennessä. Selvitys toimitettu 14.7.2023. Selvityksessä todetaan, että rakennuspaikalle on rakennettu toimenpideluvan mukainen laavu ja että, laavun aukotus vastaa toimenpideluvan mukaista aukotusta. Saunarakennus on ilmoitettu olevan siirrettävä rakennus ja ilmoitettu tehdyksi jalasten päälle. Pienempi rakennelma on ilmoitettu olevan ulkoahuussi. Selvityksessä todetaan, että rakennukset sopeutuvat hyvin ympäristöön ja huomautetaan, että tämä hanke on vielä kesken.

Oheisaineisto D § 124 Selvityspyyntö / kuuleminen

Oheisaineisto E § 124 Selvitys

Alueella on voimassa Kallioniemen rantakaava. Rakennukset/rakennelma sijaitsevat rantakaavassa (yk)V-alueella (yhteiskäyttöön tarkoitettu virkistysalue). Alueelle ei ole rantakaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Rakennuspaikalle on myönnetty toimenpidelupa virkistyskäyttöön tarkoitettulle laavurakennelmalle, jonka koko hyväksytyissä lupapiirustuksissa on 19,8 m². Piirustuksissa aukon korkeus on 1,66m. Kaupunkiluvitus on mitannut rakennuspaikalle tehdyn rakennuksen 6.6.2023. Rakennuksen koko on 21,4 m² ja aukon korkeus, johon liukulasiovet asennettu on 2,51m, lisäksi rakennukseen on asennettu lämmöneristeet ala- ja yläpohjaan. Rakennuksen ympärille on rakennettu avoterassia sekä rakennuksen eteen pergola. Saunarakennuksen koko 9,7 m². Selvityksessä todetaan, että sauna on tehty jalaksien päälle, eikä sen vuoksi lupaa tarvitsisi. Saunan mahdollisella liikuteltavuudella ei ole merkitystä, koska rakennuspaikalle ei ole Kallioniemen rantakaavassa merkitty rakennusoikeutta rakennuksille. Saunarakennus liittyy rakennettuun avoterassiin ja saunan ulkopuolelle on asennettu kesävesipiste.

Selvityksen perusteella voidaan todeta, että rakennuspaikalle ei ole rakennettu toimenpideluvan mukaista laavua. Rakennuspaikalle on rakennettu luvatta vapaa-ajan rakennus pergolalla, saunarakennus sekä rakennelma.

MRL 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Kyseisen lainkohdan mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi näin ollen päättää luvattomien rakennusten/rakennelmien poistamisesta rakennuspaikalta. Lisäksi lautakunta päättää siitä, vaatiiko luvaton/luvan vastainen toimenpide ilmoituksen jättämistä poliisille.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. kehottaa rakentajaa poistamaan rakennukset ja rakennelmat kiinteistöltä 31.12.2023 mennessä
2. että velvoitteen tehostamiseksi asetetaan 5000 € uhkasakko

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 124 12.09.2023

3. ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten
4. että päätös on maksullinen 700 € (rakennusvalvontataksa 17.3§ ja 17.4§)

Kaupunkilupapäällikön muutettu päätösesitys

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. kehottaa rakentajaa poistamaan luvattomat rakennukset ja rakennelmat kiinteistöltä 31.12.2023 mennessä
2. että velvoitteen tehostamiseksi asetetaan 5000 € uhkasakko
3. ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten
4. että päätös on maksullinen 700 € (rakennusvalvontataksa 17.3§ ja 17.4§)

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen yksimielisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 125 12.09.2023

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 rasisuhteiden muodostamisten, muuttamisten sekä poistamisten osalta (KML 160 §). Oikaisuvaatimuksessa tuodaan myöskin 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 jätevesiviemärisiirron vaihtoehdoista 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. Jätevesiviemärisiirron siirtäminen ei aiheuta naapurille huomattavaa haittaa, kun korkeusero riittää hyvin 2:n prosentin kaatoa varten.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 125 12.09.2023

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

Oheismateriaali B § 125 Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös

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

Oheismateriaali C § 125 Lausunto- ja asiakirjapyyntö Vaasan hallinto-oikeudelta

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 rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä; tai 2) jos se mahdollistaa rasitteen 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 rasitetta 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:

”Tonttiviljemäriyksikkö 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. Viemäriin 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).

Rakennus- ja ympäristölautakunta haluaa lausunnoissaan tuoda esiin, että välttämätön rasite voidaan poistaa Kiinteistönmuodostamislain 161 § perusteella, jos rasitteesta aiheutuvan kohtuuttoman haitan poistaminen ei ole mahdollista Kiinteistönmuodostamislain 160 §:ssä tarkoitettuin toimenpitein ja jos poistetun rasitteen sijaan voidaan Kiinteistönmuodostamislain 156 ja 157 §:ssä säädetyin edellytyksin perustaa vastaavanlainen rasite toiseen paikkaan.

Oheismateriaali E § 125 Kiinteistönmuodostamislain 161 §

Naapuri on ilmoittanut, että viemäri voidaan tarvittaessa reitittää uudelleen luvan hakijan kustannuksella, mutta se ei saa aiheuttaa haittaa tai kustannuksia heille, eikä siitä saa aiheutua muuta rasitetta heidän omistamalleen kiinteistölle. Hakija on ilmoittanut 17.11.2022, että viemäriin siirto on sovittu naapurin kanssa. Oheiset sähköpostikeskustelut ovat oheismateriaaleissa E ja F.

Oheismateriaali F § 125 Sähköpostit 24.5.2022

Oheismateriaali G § 125 Sähköpostit 31.10.–17.11.2022

MRL 162 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää 161 §:ssä tarkoitettua johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 160 §:ää. Maankäyttö- ja rakennuslain 162 § on luettavissa oheisaineistossa A.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 125 12.09.2023

Oheismateriaali H § 125 Kiinteistönmuodostamislain 160 §

Kaivojen korkeudet on mitattu 2.2.2023. Jätevesiviemärisiirteiden siirtäminen ei aiheuta naapurille huomattavaa haittaa, kun korkeusero riittää hyvin 2:n prosentin kaatoa varten. Koska jätevesiviemärisiirteiden siirtäminen ei aiheuta millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa, on mahdollista tehdä päätös koskien rasiteoikeuden muuttamista kiinteistönmuodostamislain 160 § perusteella, ilman että asianosaiset sitä sopivat.

Oheismateriaali I § 125 Korkeusmittaus

Oheismateriaali J § 125 Sähköposti koskien korkeuseroa

272-49-4-2 kiinteistön omistaja on vuonna 2023 yrittänyt tehdä myös kirjallisen sopimuksen naapurin kanssa koskien rasiteoikeuden siirtoa. 272-49-4-2 kiinteistön omistaja lähetti rasitesopimuksen naapurille allekirjoitettavaksi 14.2.2023. Naapuri lähetti 17.2.2023 kiinteistön 272-49-4-1 omistajalle ehdotuksen rasiteoikeuden muutosasiakirjaksi ja ilmoitti, että liitteenä tulee olla tekninen piirustus liitoskaivon toteutuksesta.

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 muuttamisen 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 § 125 12.09.2023

Rakennus- ja ympäristölautakunta on saatujen selvityksien pohjalta voinut todeta, että rasitteen siirto on sovittu suullisesti asianosaisen 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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 126 12.09.2023

Rakennus- ja ympäristölautakunnan talousarvioesitys 2024 ja ehdotus taloussuunnitelmaksi 2025 - 2026

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.09.2023 § 126
659/02.02.00/2023

Valmistelija talouspäällikkö Marika Plusisaari, kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala

Kaupunginhallitus on 29.05.2023 § 237 hyväksynyt talousarvioraamit vuodelle 2024 ja taloussuunnitelman vuosille 2025-2026. Talousarvioraamien käsittelyn yhteydessä on käyty lävitse keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksia, lähtökohtia ja oletuksia vuoden 2024 suunnitteluun sekä johtopäätökset.

Liite A § 126 Kaupunginhallituksen 29.05.2023, §237 hyväksymät talousarvioraamit

Oheisaineisto A § 126
Talousarvioraamien oheisaineisto

Rakennus- ja ympäristölautakunnan talousarvioesitys ja ehdotus taloussuunnitelmaksi

Henkilöstön palkkausmenot on laskettu maaliskuun 2023 palkkojen mukaan, joihin on tehty arvioidut 4,9%:n sopimuskorotukset. Muihin kuin henkilöstömenoihin on pääasiassa budjetoitu 0%:n kasvu. Kokonaisuudessaan ryl:in henkilöstökulut lisääntyvät 9,1% (129 501€) sisältäen sopimuskorotukset ja tasausmaksujen määräytymisperusteen muutoksen (ent. eläkemaksuperusteinen KUEL). Kustannukset nousivat 9,1% (177 488€).

Vuodesta 2013 Kaupunkiympäristön alaisten lautakuntien sitovuustaso on ollut sellainen, että sekä kaupunkirakennelautakunnan että rakennus- ja ympäristölautakunnan toimintakate yhteensä eli lautakuntien yhteenlaskettu netto, on ollut sitova valtuustoon nähden. Vuoden 2023 osalta kaupunkirakennelautakunnan ja rakennus- ja ympäristölautakunnan sitovuustasoa tarkasteltiin uudelleen toimintaympäristön ja organisaatiomuutosten vuoksi ja todettiin, että tarkoituksenmukaista on, että rakennus- ja ympäristölautakunta on tulojen ja menojen osalta sitova.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 126 12.09.2023

Rakennus- ja ympäristölautakunnan esitys:

Euroa	Esitys
Tulot	1 005 000
Menot	- 2 135 013

Tarkemmat talousarviomuutokset ilmenevät talousarvioesityksestä ja yhteenveto keskeisistä muutoksista on oheismateriaalina.

Liite B § 126 Talousarvioesitys ja ehdotus tavoitteiksi

Oheisaineisto B § 126 Yhteenveto keskeisistä muutoksista

Kokkolan kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin strategian 07.03.2022, §6. Kaupungin strategia on koko kaupunkikonsernia koskeva strategia vuosille 2022 - 2025, missä määritellään kaupungin kehittämisen suunta huomioon ottaen toimintaympäristön muutokset. Lautakunnan talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitys pohjautuu strategiaan sekä talouden että toiminnallisten tavoitteiden osalta.

Kaupunkiluvitus on päivittänyt vuoden 2024 talousarvioesityksessään omat kaupunkistrategiaan perustuvat tavoitteensa, toimenpiteensä ja mittarinsa strategian ja kehittämissuunnitelman mukaisiin tavoitekokonaisuuksiin.

Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelman 2024 päivitys on parhaillaan käynnissä henkilöstöyksikön vetämänä. Lautakunnat hyväksyvät toimialojen henkilöstösuunnitelmat. Kaupunkitasoisen henkilöstösuunnitelman hyväksyy lopullisesti kaupunginhallitus.

Kaupunkiluvituksen vakanssit on täytetty henkilöstösuunnitelman mukaisesti ja vuodelle 2024 ei ole esitetty muutoksia henkilömäärään. Tällä hetkellä johtavan ympäristötarkastajan, ympäristötarkastajan, lupatarkastajan, ilmastoasiantuntijan ja rakennusvalvontapäällikön rekrytointiprosessi on käynnissä tai käynnistymässä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 126 12.09.2023

Kaupunkiympäristöjohtaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä ja lähettää edelleen kaupunginhallitukselle jatkotoimenpiteitä varten talousarvioesityksen vuodeksi 2024 sekä ehdotuksen taloussuunnitelmaksi vuosiksi 2025-2026 käyttötalouden osalta

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 118, § 119, § 120, § 121, § 122, § 123, § 125, § 126

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 124

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.

Kunnan jäsenten katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Kokkolan kaupungin verkkosivuille.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeudelle

Vaasan hallinto-oikeus
PL 204
65101 Vaasa

vaasa.hao(at)oikeus.fi
Puh. 029 5642 780
Fax 029 5642 760

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

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 lähettää
(*prosessiosoite*). 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, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää

Kokkolan kaupunki
Kauppatori 5, 67100 Kokkola
PL 43, 67101 Kokkola
kokkola(at)kokkola.fi
Puhelinnumero: 044 7809 461

Asiakaspalvelun aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty