

Vaasan hallinto-oikeuden päätös valituksesta / Orreksentie 35

Rakennus- ja ympäristölautakunta 29.11.2023 § 175
504/10.03.00.01/2022

Valmistelija Lupatarkastaja Minna Torppa ja kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila

Vaasan hallinto-oikeus on 16.11.2023 antanut päätöksen (1496/2023) rakennus- ja ympäristölautakunnan 27.4.2022 tekemästä myönteisestä poikkeamispäätöksestä jätettyyn valitukseen. Muutoksenhakijana asiassa on yhteisomistuksessa – ja poikkeamishakemuksen kohteena olevan tilan toinen omistajaosapuoli. Muutoksenhakijat vaativat että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös kumotaan ja että Kokkolan kaupunki veloitetaan korvaamaan muutoksenhakijoiden oikeudenkäyntikulut. Vaatimusten perusteena muutoksenhakija ovat esittäneet muun ohella, että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös on kokonaisuutena arvioiden virheellinen ja lainvastainen, eikä poikkeamista olisi saanut myöntää ilman tilan kaikkien yhteisomistajien lupaa.

Vaasan hallinto-oikeus on antamallaan päätöksellä hylännyt poikkeamispäätöksestä tehdyn valituksen. Rakennus- ja ympäristölautakunnan poikkeamispäätös (27.4.2022 § 78), sekä Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu valitukseen ovat kokouksen oheisaineistona.

Oheisaineisto A

Rakennus- ja ympäristölautakunnan poikkeamispäätös
27.4.2022 § 78

Oheisaineisto B

Vaasan hallinto-oikeuden päätös (1496/2023, dnro
704/2022)

Asian aikaisempi käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 27.4.2022 (§ 78) maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. nojalla

1. että edellytykset anotuille poikkeamisille saman lain 72 §:n ja 116 §:n säännöksistä ovat olemassa seuraavin ehdoin:

- uuden I-kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen (noin 68 k-m²) etäisyys tulee olla katetun terassin reunasta mitattuna vähintään 30 metriä rannasta, tilalla sijaitsevan omakotitalon kuistista mitattuna vähintään 10 metriä,
- hallinnanjakosopimuksen mukaisesta rajasta vähintään 5 metriä ja tilan eteläisestä rajasta vähintään 5 metriä,
- uuden vapaa-asuinrakennuksen katetun terassin pinta-ala on oltava rakennusjärjestyksen kohdan 9.3 määräyksen mukainen

2. päätös annetaan julkipanon jälkeen,

3. päätös on voimassa yhden (1) vuoden,
4. päätös on maksullinen (620 euroa),
5. ilmoittaa, että ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tätä poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut Vaasan hallinto-oikeudelle lausunnon valituksen johdosta 24.8.2023 (§ 118), sekä lausuman oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta 27.9.2023 (136 §).

Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Hallinto-oikeus hylkää muutoksenhakijoiden vaatimuksen katselmuksen järjestämisestä.
2. Hallinto-oikeus hylkää valituksen.
3. Hallinto-oikeus hylkää muutoksenhakijoiden vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Hallinto-oikeuden ratkaisun perustelut

Hallinto-oikeus toteaa ratkaisussaan, ettei katselmuksen järjestämiseen ole ilmennyt syytä huomioiden asiakirjoista saatava selvitys, sekä se, että asiassa on ollut kyse poikkeamisesta.

Hallinnanjakosopimuksen riittävydestä rakennuspaikan hallintaa koskevan selvityksenä hallinto-oikeus toteaa, ettei lainsäädännössä oteta kantaa siihen, millaista selvitystä on pidettävä poikkeamisen hakemiseksi riittävänä rakennuspaikan hallinnan osalta. Korkein hallinto-oikeus on rakennuslupa-asioita koskevassa ratkaisukäytännössään (KHO 2013:43 ja 2018:82) katsonut yhteisomistuksessa olevan rakennuspaikan osalta muu ohella hallinnanjakosopimuksen voivan tietyissä tilanteissa osoittaa rakennuspaikan hallinnan riittävällä tavalla ilman kaikkien yhteisomistuksessa olevan kiinteistön omistajien suostumusta. Hallinto-oikeus toteaa ratkaisun perusteluissa, että koska poikkeamisen kohteena oleva rakennushanke sijoittuu poikkeamisen hakijoiden hallitsemaalle alueelle ja poikkeamisen tarkoituksena on korvaava rakentaminen, eikä poikkeaminen vielä yksin anna oikeutta rakennustoimenpiteeseen ryhtymiseen, on hallinnanjakosopimus ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämä riittävä selvitys rakennuspaikan hallinnasta.

Poikkeamisen edellytysten osalta hallinto-oikeus katsoo, ettei valituksessa ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella myönnetylle poikkeamiselle olisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia esteitä, eikä hakemuksen mukainen rakentaminen ennalta arvioiden aiheuta maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja kiellettyjä vaikutuksia. Edelleen hallinto-oikeus katsoo, että poikkeamiseen edellyttämänä ja lain tarkoittamana erityisenä syynä on olemassa olevan rakennuksen käytännössä korvaava, mutta tulvariskialueen ulkopuolelle sijoittuva rakentaminen. Hallinto-oikeus katsoo, että poikkeamisen myöntämiselle on kokonaisuus huomioon ottaen ollut lailliset perusteet ja ettei lautakunnan päätöksen perusteena ollut selvitystä voida pitää virheellisenä tai puutteellisenä.

Oikeudenkäyntikulujen osalta hallinto-oikeus on ratkaisussaan katsonut, ettei asiassa ole oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuutonta, että muutoksenhakijat vastaavat itse omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Hallinto-oikeuden päätöksen liitteenä on esittelijän eriävä mielipide, joka sen perusteluiden mukaan kohdistuu rakennuspaikan hallintaa koskevan selvityksen riittävyyteen. Eriävän mielipiteen mukaan valitus olisi tullut hyväksyä rakennuspaikan hallintaa koskevan selvityksen osalta, valituksenalainen päätös kumota ja poikkeamista koskeva hakemus määrätä tutkimatta jätettäväksi. Tapaukseen liittyvästä kysymyksenasettelusta ja poikkeamisen edellytysten arvioinnista esittelijä on samaa mieltä hallinto-oikeuden kokoonpanon kanssa.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.