

**Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös luvattomasta rakentamisesta / luvan vastaisesta rakentamisesta 12.09.2023 § 124.
Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa 1135/2023**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 29.11.2023 § 168
662/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jani Luokkanen

Vaasan hallinto-oikeus pyytää Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa valituksesta, joka koskee rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä 12.9.2023 §124 luvattomasta rakentamisesta / luvan vastaisesta rakentamisesta.
Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 12.9.2023 § 124.

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

Oheisaineisto A § 168 Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös
12.9.2023 § 124

Valitus

Rakentaja vaatii, että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös keskeytetään siihen saakka kunnes valitus on ratkaistu. Lisäksi rakentaja vetoaa valituksessaan siihen, ettei rakennustarkastaja ole 12.8.2022 tehdyssä katselmuksessa puuttunut laavun pinta-alaan tai laavun aukon korkeuteen. Rakentaja on toimittanut Vaasan hallinto-oikeuteen katselmuspöytäkirjan 12.8.2022 tehdystä katselmuksesta ja ilmoittaa, ettei missään pöytäkirjassa mittavirheistä hänelle ole tiedotettu. Lisäksi rakentaja ilmoittaa, että sauna on liikuteltava jalaksien päälle tehty ja hänen ymmärtääkseen luvallinen ja että rakennettu laavu vastaa luvanmukaista rakennelmaa. Rakentaja myös vaatii, että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös kumotaan.

Oheisaineisto B § 168 Valitus liitteineen

Ehdotus lausunnoksi

Rakennuspaikka 272-420-63-8 sijaitsee Kallionimen 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.

Oheisaineisto C § 168 Toimenpidelupa

Kokkolan kaupungin mittausosasto on tehnyt sijaintikatselmuksen laavurakennelmalle 1.6.2022. Mittauspöytäkirjassa on maininta, että laavun pilarit ovat paikoillaan ja sijainti kartoitettu pilareista. Sijaintikatselmuksessa pilareiden sijainnit ovat täsmänneet toimenpideluvan asemapiirrosta.

Oheisaineisto D § 168 Mittausosaston asiakirja

Rakentaja tuo valituksessaan esiin, ettei rakennustarkastaja ole 12.8.2022 tehdyssä katselmuksessa ja katselmuspöytäkirjassa puuttunut rakennuksen pinta-alan ja aukon korkeuteen. Rakennustarkastaja on tehnyt katselmuksen toimenpidelupaan 12.8.2022. Tuolloin rakennuspaikalla oli laavu- ja wc-rakennelma. Rakennustarkastaja on 12.8.2022 laatimassaan katselmuspöytäkirjassa huomauttanut rakentajaa lämmöneristeistä sekä siitä, että korkeus on eri kuin lupapiirustuksissa. Katselmuspöytäkirjassa mainitaan muun muassa, että pääpiirustukset tulee korjata ja lämmöneristeet tulee poistaa. Katselmuksessa ei laavun leveys- ja syvyysmittoihin ole kiinnitetty huomiota, koska toimenpideluvan tiedoissa on, että sijaintikatselmus on tehty huomautuksitta. Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus on tarkastanut 6.6.2023 rakennuksen ulkomitat ja todennut, että sijaintikatselmuksen jälkeen rakennuspilareita on siirretty. Mikäli kyseessä olisi ollut ainoastaan laavun korkeuden muutos olisi riittänyt piirustuksien päivitys, joka olisi voitu hyväksyä.

Rakentaja on toimittanut hallinto-oikeuteen kopion katselmuspöytäkirjasta, joka koskee 12.8.2022 tehtyä katselmusta. Hallinto-oikeuteen toimitetusta katselmuspöytäkirjasta (kohdista "Huomautukset" ja "Päätös") rakentaja on poistanut rakennustarkastajan alkuperäiseen katselmuspöytäkirjaan kirjaamat lauseet koskien muun muassa rakennustarkastajan antamaa huomautusta rakennuksen korkeudesta ja piirustusten korjaamisesta. Rakentaja on ollut tietoinen rakennustarkastajan tekemästä huomautuksesta laavun korkeuden suhteen.

Oheisaineisto E § 168 Katselmuspöytäkirja

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.

Rakennuspaikalle on myönnetty ainoastaan toimenpidelupa virkistyskäyttöön tarkoitetulle 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. Saunarakennus liittyy rakennettuun avoterassiin ja saunan ulkopuolelle on asennettu kesävesipiste.

Saunan mahdollisella liikuteltavuudella ei ole merkitystä, koska rakennuspaikalle ei ole Kallioniemen rantakaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Edellä esitetyn perusteella Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 12.9.2023 § 124 tehty valitus tulee hylätä.

Kaupunkilupapäälikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.