

# **Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 20.12.2023, § 184 / Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa 95/2024**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.02.2024 § 28  
127/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

Taustaa

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2023-414, § 288, päätöspäivämäärä 20.11.2023. Lupapäätös käsittää uuden omakotitalon rakentamisen, lämpökaivon poraamisen, vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunan sekä pihavajan purkamisen. Naapuri on asiamiehen toimesta huomauttanut hankkeesta rakennuslupahakemuksen kuulemisten yhteydessä, mutta huomautuksen ei ole katsottu olevan rakennusluvan myöntämisen esteenä.

Päätöksen tiedoksi saatuaan ko. huomautuksen tehnyt naapuri on jättänyt asiamiehen tekemänä oikaisuvaatimuksen rakennuslupapäätöksestä. Oikaisuvaatimus on hylätty kaupunkilupapäällikön esityksestä rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 20.12.2023. Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä on tämän jälkeen valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen.

Vaatimukset Vaasan hallinto-oikeudessa

Valitus rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 20.12.2023, § 184 pitää sisällään seuraavat vaatimukset:

”Valittajat vaativat, että Vaasan hallinto-oikeus:

- 1) määrää rakennuslupapäätöksen täytäntöönpanokieltoon, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu;
- 2) kumoaa Kokkolan kaupungin antaman rakennuslupapäätöksen; ja että
- 3) Kokkolan kaupunki veloitetaan korvaamaan Valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen myöhemmin esitettävän erittelyn mukaan.”

Rakennuslupapäätös 2023-414, § 288 ei ole lainvoimainen, koska päätökseen on haettu oikaisua ja sittemmin tästä tehdystä päätöksestä on valitettu. Rakennustyölle ei ole myönnetty MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta, joten rakennusluvan mukaisia töitä ei ole hyväksytty aloittaa ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Tältä osin valituksen ensimmäisen kohdan käsittely on tarpeetonta.

Hanke on todettu sekä myönnetyssä rakennusluvassa, että siitä tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittelyssä alueella voimassa olevan asemakaavan, n:o 112/1, hyväksytty 11.12.2017, mukaiseksi.

Asemakaavamääräysten mukaisesti tontti kuuluu AO, erillispientalojen korttelialueeseen. Korttelialuetta koskevat seuraavat määräykset:

- Pääkäyttötarkoituksen estämättä saadaan nykyisiä lomarakennuksia ylläpitää ja korjata.
- Paritalojen rakentaminen on kielletty.
- Asuinrakennukset tulee sijoittaa 6-10 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista. Autotallit ja -katokset tulee sijoittaa vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin sivurajoista.
- Sallitusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksiin saa käyttää korkeintaan 230 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden. Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia ei lasketa mukaan kokonaisrakennusoikeuteen tai asuinrakennuksiin käytettävään osuuteen.
- Ensisijaisen kattokaltevuuden tulee olla yksikerroksisilla rakennuksilla 1:3-1:4 ja sitä korkeammilla rakennuksilla 1:1,5.
- Tontin saa rannan puoleista osaa lukuun ottamatta aidata enintään 120 cm korkealla rakennuksiin ja ympäristöön sopivalla puu- tai pensasaidalla.
- Yksiasuntoisilla tonteilla autopaikkoja on varattava kaksi ja kaksiasuntoisella tonteilla kolme.
- Asemakaavatontin mukainen rantaviiva tulee tukea luonnonkivistä tehdyllä +0.6-0.8 korkeustasoon (N2000) ulottuvalla, aallonmurtajana toimivana ja rantaviivan yhtenäistävällä tukikiveyksellä, joka on sijainniltaan sovitettu viereisen tontin vastaavaan tukikiveykseen. Tämän tukikiveyksen toteuttaminen tulee sisällyttää viimeistään asuinrakennusta koskevaan rakennuslupaan.
- Rantaviivaan ulottuvan tontin edustalla ruoppaaminen on sallittu ja ruoppausmassat saa sijoittaa ensisijaisesti tontin tulvavaara-alueelle (va ja va-1). Ruoppausmassojen sijoittamisesta rakennuslupaan tulee esittää erillissuunnitelma rakennuslupan yhteydessä.
- Rakennusten vesivaurioille alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeustaso on +2.14 (N2000).

Rakennus sijoittuu 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta sekä 8,03 metrin etäisyydelle Morsiussaarentien puoleisesta rajasta ja on näin ollen sijoitukseltaan asemakaavamääräysten mukainen.

Kaupunkisuunnittelupäällikön lausunnossa, johon valituksessa viitataan, on käsitelty etäisyyksien tulkintaa seuraavasti:

”Asuinrakennus ja talousrakennus rakennettu yhteen –  
Asuinrakennusosan tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta ja talousrakennusosan vähintään 2 metriä naapurin rajasta. Kun talousrakennuksen osa massasta sijoittuu lähemmäksi katua, tämän tulee sijoittua vähintään 2 metriä mutta korkeintaan 10 metriä rajasta.

Asuinrakennuksen osa massasta saa sijoittua kauemmaksi kun 10 metriä kadun puoleisesta rajasta, sijoittuen rakennusalan sisälle.”

Yllä oleva teksti koskee ko. kaltaista tapausta, jossa rakennukset on kytketty toisiinsa, eli rakennettu yhteen. Hanke on myös tämän lausuntotekstin mukaisesti sijoitettu. Lausunto jatkuu seuraavasti:

”Asuinrakennus ja talousrakennus rakennettu erikseen – Asuinrakennusosan tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta ja talousrakennusosan vähintään 2 metriä naapurin rajasta. Asuinrakennus voi sijoittua kauemmaksi kun 10 metriä kadun puoleisesta rajasta, kun talousrakennus sijoittuu vähintään 6-10 metrin päähän kadun puoleisesta rajasta.

Tärkeintä asemakaavan laadinnan yhteydessä oli, että rakennukset pysyvät korkeimmalla alueella saaren keskiosassa. Kaavoittajan tahtotila alueen luonteen ja kaupunkikuvan osalta on ollut, että rakennukset polveilevat katutilan suhteen eivätkä sijoitu tarkkaan rivistöön. Ei omarantaisten tonttien osalta on rakennusten sijoittumisessa huomioitu, että pihat saadaan rakennettua optimaaliseen ilmansuuntaan. Havainnekuvassa on otettu tarkoin huomioon nykyiset kulkureitit pihoille, ettei näitä tarvitse muuttaa, sillä pihoilla on paljon olemassa olevia pensasaitoja mm. jotka mahdollisuuksien mukaan halutaan, että voivat säästyä.

Pienet poikkeamat asemakaavan etäisyyksiä koskevien määräysten ja rakentamista ohjaavan havainnekuvan suhteen eivät ole ristiriidassa kaavan alkuperäisen tavoitteen kanssa.”

Huomioiden yllä oleva, hanke on asemakaavan mukainen ja täyttää muutoinkin MRL 135 §:n mukaiset edellytykset.

Vaatus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta voidaan todeta myöskin perusteettomaksi.

Lautakunta katsoo, että naapurin valitus tulee hylätä.

|                   |                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------|
| Oheismateriaali A | Vaasan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö liitteineen |
|-------------------|-----------------------------------------------------|

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.