

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 20-12-2023 § 184 / Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa 95/2024 / Vaasan hallinto-oikeuden pyyntö 17.4.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 77
901/10.03.00.02/2023

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Tausta

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

Oheismateriaali A Rakennuslupapäätös

Naapuri on jättänyt asiamiehen tekemänä oikaisuvaatimuksen rakennuslupahakemuksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt oikaisuvaatimuksen päätöksellään 20.12.2023 § 184 ja hylännyt naapurin oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali B Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 20.12.2023 § 184

Naapuri on valittanut Vaasan hallinto-oikeuteen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 20.12.2023 § 184. Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 28.2.2024 § 28 lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta.

Oheismateriaali C Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto 28.2.2024 § 28.

Naapuri on toimittanut Vaasan hallinto-oikeuteen vastineen rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä rakennusluvan saajan lausuntoihin. Naapurin toimittaman lausunnon perusteella Vaasan hallinto-oikeus varaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle tilaisuuden lausunnon antamiseen valittajien vastineeseen.

Oheismateriaali D Vaasan hallinto-oikeuden pyyntö 17.4.2024

Oheismateriaali E naapurin vastine Vaasan hallinto-oikeudelle 16.4.2024 ja vastineeseen liittyvä kiinteistönvälittäjän arviolausunto 9.4.2024

Naapuri (Valittaja) on vastineessaan 16.4.2024 Vaasan hallinto-oikeudelle tuonut esille seuraavat asiat:

Kaupungin vastineessa ei ole tuotu esiin asian ratkaisemisen kannalta uusia seikkoja. Kaupunki toistaa vastineessaan perusteet, joilla se on hylännyt Valittajien oikaisuvaatimuksen 20.12.2023.

Rakennusluvan saajat eivät ole vastineessaan tuoneet esiin seikkoja, joilla olisi vaikutusta Valittajien valituksessaan esittämiin perusteisiin. Valittajat ottavat kuitenkin kantaa seuraaviin rakennusluvan saajien esiin nostamiin seikkoihin:

Rakennusluvan saajien väite, että uudisrakennukset yleisesti nostavat muiden kiinteistöjen arvoa ei pidä tässä tapauksessa lainkaan paikkansa, sillä rakentaminen estää Valittajien merinäköalaa valituksessa kuvatulla tavalla. Kiinteistönvälittäjän 9.4.2024 antaman arvon mukaan myönnetyn rakennusluvan mukainen rakentaminen alentaisi Valittajien kiinteistön arvoa 20 000 – 30 000 (oheismateriaaliin D sisältyvä liite). Kyseessä on näin ollen Valittajien kannalta huomattavasta arvonalenemasta, jonka yhteys myönnettyyn rakennuslupa voidaan selkeästi osoittaa. Myönnetyllä rakennusluvalla puututaan näin Valittajien omaisuudensuojaan.

Myönnetyn rakennusluvan käsittelyn kannalta ratkaisevaa ei ole, millaisia rakennuslupia muille kiinteistöille on alueella annettu. Valittajat toteavat kuitenkin, että rakennusluvan saajien esiin nostamassa esimerkissä ei ole näköalaa avomerelle omalta tontilta, jolloin myönnetyllä rakennusluvalla ei ole ollut lainkaan vaikutusta naapurien merinäköalaan. Talo (osoite poistettu) on puolestaan rakennettu samaan kohtaan, jossa on aiemmin ollut mökki, joten rakennusluvalla ei ole muutettu aiemmin vallinnutta tilannetta. Olosuhteet kyseisten rakennuslupien taustalla ovat näin ollen olleet kyseessä olevasta asiasta täysin poikkeavat, eikä rakennusluvilla näissä tapauksissa ole aiheutettu vahinkoa naapureille.

Valittajat huomauttavat, että vastineessa esiin tuodut seikat mm. Valittajien kiinteistöllä olevien rakennusten iästä ja kunnosta eivät pidä paikkaansa ja ovat epärelevantteja rakennuslupa-asian kannalta.

Lopuksi toistetaan vielä selvyudeksi, että myönnetyllä rakennusluvalla tehdään vähäistä suurempi poikkeama asemakaavaan. Valittajat ovat lunastaneet tontin kaupungilta joulukuussa 2022, jolloin Valittajat eivät ole tienneet eivätkä he olisi voineet tietää kaupungin tulevan antamaan aiemmasta asemakaavasta poikkeavan poikkeamislausekkeen ja että myönnettäisiin poikkeamislausekseen perustuva, asemakaavasta poikkeava rakennuslupa.

Valittajat toistavat näin ollen, että myönnetty rakennuslupa on selvästi asemakaavan vastainen ja että rakennusluvalla rakennukset sijoitettaisiin siten, että ne tarpeettomasti haittaavat naapuria.

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa Kokkolan kaupungin antaman rakennusluvan.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle:

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut Vaasan hallinto-oikeudelle lausunnon 28.2.2024 § 28, jossa on todettu myönnetyn rakennusluvan olevan asemakaavan mukainen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on lausunnossaan myös todennut, ettei rakennuslupapäätöksen yhteydessä ole ollut tarpeen käsitellä asemakaavasta poikkeamista.

Kokkolan kaupungin valtuusto on hyväksynyt päätöksellään 11.12.2017 § 130 alueen asemakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole tarkastella kiinteistöjen arvon alenemista, vaan mm. lupahakemuksen asemakaavan mukaisuutta. Kaupungin valtuuston hyväksymän asemakaavan laadinnan yhteydessä on vahvistettu alueen rakentamista ohjaavat asiat rakennusten sijoittumisen, rakentamisen määrän ja siten myös naapuruston merinäkemien osalta. Rakennuslupapäätös 2023-414 § 288 on valtuuston vahvistaman asemakaavan mukainen ja siten maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset edellytykset luvan myöntämiselle ovat olleet lupapäätöstä tehtäessä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. että rakennus- ja ympäristölautakunta lisää Vaasan hallinto-oikeudelle 28.2.2024 § 28 antamaansa lausuntoon edellä mainitun lausunnon
2. toimittaa lausunnon Vaasan hallinto-oikeudelle

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.