

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2024-31, § 78

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.05.2024 § 78
374/10.03.00.02/2024

Valmistelija rakennustarkastaja Anders Flink ja rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2024-31, § 78, päätöspäivämäärä 4.4.2024. Hakemus on koskenut vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista sekä vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen purkamista. Poikkeamispäätös oli myönnetty 4.5.2022 ja poikkeamispäätös oli lainvoimainen 19.12.2023.

Oheismateriaali A Rakennuslupapäätös,
hallinnanjakosopimus, rakennuslupakartta
ja pääpiirustukset

Naapuri on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Naapurin huomautukset oikaisuvaatimuksessa ovat pääosin samat asiat, jotka olivat esitetty naapureiden kuulemisen yhteydessä. Naapurin oikaisuvaatimus on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Oheismateriaali B naapurin oikaisuvaatimus

Oheismateriaali C hakijan vastine naapurin oikaisuvaatimukseen

Poikkeamispäätöksen perusteluissa on maininta, että poikkeamispäätöksen valmistelija on järjestänyt keskustelun kaupunkiluvituksen ja kaavoituksen kanssa vuonna 2021, jossa on päätetty, että hallinnanjakosopimus voitiin hyväksyä rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä, mikä tarkoittaa, että hakijat voivat toimia luvanhakijoina ilman toisen omistajaosapuolen suostumusta.

Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet lähettivät sähköpostin rakennustarkastajille 4.3.2024, jossa he ilmoittivat mm. että purku- sekä rakennuslupahakemuksen vireilläolosta ei ole ilmoitettu heille. Sähköpostin saapumisen jälkeen rakennustarkastaja tarkisti asiakirjat koskien naapureiden kuulemisia, mitkä oli liitetty rakennuslupahakemukseen sekä poikkeamislupahakemukseen. Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet oli kuultu poikkeamislupahakemuksen yhteydessä. Rakennustarkastaja totesi, että rakennuslupahakemus oli jätetty vasta sen jälkeen, kun kuuleminen oli suoritettu poikkeamislupahakemuksen osalta ja, että tämän vuoksi päätös oli perustunut selvästi puutteelliseen selvitykseen. Rakennustarkastaja totesi 4.3.2024 että lupahakemuksen käsittelyssä oli tapahtunut virhe ja hän oli tehnyt viranhaltijapäätöksenä itseoikaisun rakennusluvasta 272-2024-31 § 31 hallintolain 50 §:n ja 52 §:n perusteella ja ottanut hakemuksen uudelleen käsittelyyn. Viranhaltijapäätöksessä oli päätetty, että rakennuslupapäätös 272-2024-31 § 31 poistetaan ja

rakennuslupahakemus käsitellään uudelleen ja, että asiassa suoritetaan kuuleminen hallinnanjakosopimuksen toisen osapuolen osalta sekä, että rakennustarkastaja ratkaisee asian uudelleen ja antaa uuden päätöksen sen jälkeen, kun hallinnanjakosopimuksen toisen osapuolen kuuleminen on suoritettu.

Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen ja rakentamisen vaikutukset on tutkittu poikkeamispäätöksen yhteydessä. Poikkeaminen koski myös maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa määräystä.

Oheismateriaali D hallinto-oikeuden päätös poikkeamista koskevasta valituksesta 16.11.2023.

Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet lähettivät sähköpostin rakennustarkastajille 4.3.2024, jossa he ilmoittivat että kiinteistön halkominen oli haettu 13.12.2023. Rakennustarkastaja on tämän jälkeen ollut maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööriin (joka käsittelee kiinteistön halkomista) yhteydessä. Maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööri, on ilmoittanut, että halkomisen aikaiset käytön rajoitukset astuvat voimaan vasta alkukokouksesta tiedottamisen jälkeen, että halkomisen aikaisilla rajoituksilla ei pitäisi olla vaikutusta rakennuslupa- ja rakentamislupaan, että halkomisessa tavoitteena on muodostaa mahdollisimman tarkoituksenmukaiset kiinteistöt, että hallinnanjakosopimusta pyritään mahdollisuuksien mukaan noudattamaan sekä että halkominen suoritetaan vain, jos siihen on olemassa edellytyksiä.

Rakennustarkastaja on ollut maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööriin yhteydessä ennen 272-2024-31 78 § rakennuslupan päätöksentekoa ja varmistanut, etteivät halkomisen aikaiset käytön rajoitukset ole astuneet voimaan.

Rakennuspaikka on Kokkolan kaupungin Rödsön kylän Nysund -nimisestä tilasta RN:o 2:165 (272-411-2-165) hakijoiden hallinnassa oleva osa (1/2). Tilan osalta on tehty hallinnanjakosopimus, mikä on kiinteistörekisteriin erityisenä oikeutena kirjattu.

Hallinnanjakosopimuksen mukaan molemmat osapuolet hallitsevat puolta tilasta. Tilan kokonaispinta-ala on 3600 m², jolloin hakijoiden hallinnassa oleva osuus on pinta-alaltaan 1800 m². Rakennuslupan 2024-31, § 78 asemapiirustuksessa on maininta että molemmat osat tilasta ovat 1800 m². Poikkeamispäätöksen lupaehtojen mukaisesti uusi korvaava vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 10 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon kuistista. Rakennuslupan 2024-31, § 78 asemapiirustuksen mukaan uusi korvaava vapaa-ajan asunto sijoitetaan 11,19 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon kuistista sekä noin 13,7 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon keittiön pääikkunasta. Uusi vapaa-ajan asunto sekä tilalla sijaitseva omakotitalo ovat samalla etäisyydellä Orreksentiestä.

Oikaisuvaatimuksessa mainittu suunnitteluinsinöörin puuttuva puoltava lausunto on Kokkolan Vedeltä pyydetty viranomaislausunto. Rakennustarkastaja on rakennuslupapäätöstä tehdessään katsonut,

ettei tämän lausunnon puuttuminen ollut este rakennuslupapäätöksen myöntämiselle.

Rakennustarkastaja on ennen päätöksenteko tarkistanut että rakennuslupahakemus on poikkeamispäätöksen lupaehtojen mukainen sekä että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Saatujen lausuntojen perusteella voidaan todeta, että uusi rakennus soveltuu paikalle. Edellä mainitun johdosta voidaan todeta, että MRL 136 §:n mukaiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle täyttyvät.

Naapurin esittämät perusteet eivät anna aihetta muuttaa rakennuslupapäätöstä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää naapurin oikaisuvaatimuksen, koska naapurin esittämät perusteet eivät anna aihetta rakennuslupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.