

Vaasan hallinto-oikeuden päätös koskien valitusta rakennuslupapäätöksestä 2022-586, § 427 (Potinpolku 4)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.08.2024 § 115
59/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Vaasan hallinto-oikeus on antanut päätöksen 1.7.2024 (nro 931/2024) koskien rakennustarkastajan rakennuslupapäätöstä 2022-586, § 427. Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä on käsitelty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 18.1.2023 § 9. Muutoksen hakijana olleet naapurit ovat vaatineet, että hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja ympäristölautakunnan tekemän päätöksen.

Oheismateriaali A

Hallinto-oikeuden päätös

Hallinto-oikeus on kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan ja rakennustarkastajan päätökset rakennuslupahakemuksen osalta.

Hallinto-oikeuden perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 3 momentin mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n 1 momenttien 1 kohdan mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajaamista.

Nyt kyseessä olevan rakennushankkeen rakennuspaikka on Kokkolan kaupungissa osoitteessa Potinpolku 4 sijaitseva kiinteistö 272-49-4-2, jota koskee 31.8.2009 hyväksytty asemakaava 49/1. Rakennuspaikalle on kaavassa osoitettu rakennusalat asuinrakennukselle ja talousrakennukselle. Talousrakennuksen kaavan mukainen rakennusala sijoittuu kiinteistön pohjoiskulmaan rajoittuen valittajien kiinteistön sekä toisen naapurikiinteistön rajaan.

Asuinrakennuksen rakennusala sijoittuu kiinteistön eteläkulmaan rajoittuen kaakkoiskulmassa Potinpolkuun.

Kiinteistörekisteritietojen mukaan luvan hakijoiden omistamaa kiinteistöä 272-49-4-2 rasittaa kiinteistötoimituksessa perustettu viemärijohtorasite (K-57). Rasite on rekisteröity kiinteistörekisteriin 3.12.2009.

Kiinteistörekisterin karttaotteen mukaan viemärijohtorasite sijoittuu viistosti koko kiinteistön 272-49-4-2 pituudelle. Asiassa saadun selvityksen mukaan viemärijohtorasitteen kohdalla sijaitsee valittajien omistamaa kiinteistöä palveleva viemäriputki.

Asiassa saadun selvityksen mukaan johtorasitteen ja viemäriputken siirtämisestä ei ole sovittu luvan hakijoiden ja valittajien välillä. Viemärijohtorasitteen ja viemäriputken siirtämisestä on päätetty erikseen Kokkolan kaupungin rakennustarkastajan päätöksellä 22.12.2022 § 9 ja myöhemmin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä 7.6.2023 § 87. Johtorasitetta koskeva päätös ei ole lainvoimainen.

Rakennuslupahakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaan sekä rakennusluvassa tarkoitettu talousrakennus että omakotitalo sijoittuvat viemärijohtorasitteen kohdalle. Tämän lisäksi maalämpökaivon paikka on osoitettu viemärijohtorasitteen rajalle. Rakennuslupapäätöksen ehtojen mukaan kiinteistöllä sijaitseva naapurin viemäriputki ja sitä koskeva johtorasite on siirrettävä ennen kuin rakennustyöt aloitetaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että nyt kyseessä olevaa rakennuspaikkaa rasittaa viemärijohtorasite, jonka kohdalle on sijoitettu valittajien omistamaa naapurikiinteistöä palveleva viemäriputki. Rakennuspaikalle sijoittuva rasitealue ei siten ole luvan hakijoiden yksinomaisessa hallinnassa. Hallinto-oikeus katsoo, että rakennushankkeen on katsottava uudisrakennusten ja lämpökaivon asemapiirroksesta ilmenevän sijainnin johdosta estävän viemärijohtorasitteesta johtuvan käyttöoikeuden toteutumisen ja aiheuttavan naapurille tarpeetonta haittaa. Näillä perusteilla hallinto-oikeus katsoo, etteivät maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 3 momentissa ja 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa säädetyt edellytykset rakennusluvasta myöntämiselle ole rakennusluvasta päätettäessä täyttyneet. Se, että rakennustöiden aloittamisen ehtona on ollut viemäriputken ja sitä koskevan johtorasitteen siirtäminen, ei anna aihetta arvioida asiaa toisin.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.