

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 15-5-2024 § 78 / Asian diaarinumero Vaasan hallinto-oikeudessa 810/03.04.04.04.16/2024 / Vaasan hallinto-oikeuden pyyntö 3.7.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.08.2024 § 113
374/10.03.00.02/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Anders Flink, Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

TAUSTAA

Rakennustarkastaja on tehnyt rakennuslupapäätöksen 2024-31, § 78, päätöspäivämäärä 4.4.2024. Rakennuslupapäätös on koskenut vapaa-ajan asunnon rakentamista ja vanhan huvilan purkamista. Poikkeamispäätös on myönnetty 4.5.2022 ja poikkeamispäätös on saanut lainvoiman 19.12.2023.

Oheismateriaali A Rakennuslupapäätös, hallinnanjakosopimus, rakennuslupakartta ja pääpiirustukset

Naapuri on hakenut oikaisua rakennustarkastajan päätöksestä seuraavin perusten: rakennusvalvonnan toiminta on ollut epäjohtonmukaista ja epäluotettavaa koko prosessin ajan, asemapiirroksessa näkyvä hallinnanjakolinja on puolueellisesti piirretty, uusi mökki ole linjassa kadun muiden talojen kanssa sekä, että uusi vapaa-ajan asunto vaikuttaa merkittävästi heidän asumisolosuhteisiin. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt hylätä naapurin oikaisuvaatimuksen päätöksellään 15.5.2024 § 78, koska naapurin esittämät perusteet eivät ole antaneet aihetta rakennuslupapäätöksen muuttamiselle.

Naapuri on valittanut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä. Vaasan hallinto-oikeus on pyytänyt Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakuntaa antamaan lausunnon valituksesta.

Oheismateriaali B lausunto- ja asiakirjapyyntö Vaasan hallinto-oikeudelta sekä naapurin valitus hallinto-oikeuteen

VALITUKSESSA ESITETYT VAATIMUKSET

” Valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus:

1. kumoo em. päätöksen ja
2. velvoittaa Kokkolan kaupungin korvaamaan kaikki valittajien oikeudenkäyntikulut tässä asiassa laillisine korkoineen 30 päivän kuluttua tuomion antopäivästä.”

Oikaisuvaatimuksen perustelut ovat pääosin samat kuin ne olivat, kun asia käsiteltiin lautakunnassa.

Lisäksi naapuri haluaa tarkentaa ja painottaa perusteluissanne, että hakijan vastineessa mainittu 3 metriä korkea pensasaita Haaviston & Haggvistin puolella tonttia on ainoastaan paikoitellen, noin 10 metrin pituudelta, näkösuojana ja ainoastaan muutaman kuukauden ajan vuodesta, kun lehdet ovat pensaissa. Naapuri huomauttaa myöskin, että luvaton betonivalu rannan tuntumassa rakennuspaikalla pitäisi olla esteenä rakennusluvan myöntämiseen. Naapurin valitus ja sen perustelut liitteineen on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

ESITYS LAUSUNNOKSI

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ei ole koskaan ollut töissä Kokkolan kaupungin rakennusvalvonnassa. 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.

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 rakennuslupaan, 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 § rakennusluvan 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 on (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. Rakennusluvan 2024-31, § 78 asemapiirustuksessa on maininta, että molemmat osat tilasta ovat 1800 m². Rakennustarkastaja on ennen päätöksentekoa vertailut asemapiirustuksen hallinnanjakolinja ja hallinnanjakosopimuksen hallinnanjakolinja ja todennut että linjat täsmäävät.

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

Oheismateriaali C hallinto-oikeuden päätös poikkeamista koskevasta valituksesta 16.11.2023.

Poikkeamispäätöksen lupaehtojen mukaisesti uusi korvaava vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 10 metriä tilalla sijaitsevan omakotitalon kuistista. Rakennusluvan 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.

Rakennusluvan hakijat ovat ilmoittaneet, että heillä on valettu betonilaatta rannan tuntumassa, mutta että siihen ei olla rantasaunaa rakentamassa vaan kattamaton betonilaatta toimii grillauspaikkana ja oleskelu/ruokailutilana, jossa on puutarhakalusteet ja grilli. Betonivalu rannan tuntumassa ei vaikuta rakennusluvan myöntämisedellytyksiin. Hallinnanjakosopimuksen toiset osapuolet ovat tietoisia, että poikkeamispäätös on myönnetty.

Rakennustarkastaja on ennen päätöksentekoa 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 rakennuspaikalle. 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 päättää:

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.