

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 2025-35 § 88

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.06.2025 § 74
419/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Taustaa

Rakennustarkastaja on tehnyt päätöksen rakennusluvasta 2025-35, § 88, päätöspäivämäärä 16.5.2025. Hakemus on tullut vireille ennen 1.1.2025, joten lupapäätös on käsitelty maankäyttö- ja rakentamislain mukaisesti. Rakennuslupapäätös on tehty kielteisenä ja lupapäätös käsittää vapaa-ajan asunnon laajentamisen. Luvan hakijana oleva yksityishenkilö on tehnyt kielteisestä lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oheismateriaali A
Oheismateriaali B

Rakennuslupapäätös
Pääpiirustukset

Oikaisuvaatimus

” Olen hakenut lupaa vapaa-ajan asunnon laajennukseen osoitteessa Hauintie 246. Kokkolan kaupungin rakennusvalvonta on hylännyt hakemukseni. Vapaa-ajan asunto on ollut olemassa 50 vuotta, vesivahinkoja ei ole sattunut ja maa kohoaa koko ajan. Ei ole realistista, että vesi nousisi niin korkealle, että se aiheuttaisi vahinkoa rakennukselle ja otan vastuun kaikista mahdollisista vahingoista. Miksi rakentaisin, jos pelkäisin että rakennukselle voi sattua vesivahinko?

Ennen kuin jätin hakemuksen kysyin, onko mahdollista laajentaa vapaa-ajan asuntoa ja sain vastauksen, että laajennukselle ei ole estettä, jätä vain piirustukset. On naurettavaa, että myöhemmin hylätään hakemus, joka koskee ainoastaan 25 m2.

Minun olisi tietenkin pitänyt hakea rakennuslupaa ennen kuin myin Rytimäen kaupungille, silloin olisit kyllä saanut luvan N.N mukaan. Kaupungin virkamiehethän ovat kerran hyväksyneet rakentamisen enkä ymmärrä miten minulle voidaan säilyttää vastuu siitä, niinhän siinä käy, jos minun täytyy korottaa mökkiä, mutta mikä on kaupungin vastuu, joka on kerran hyväksynyt rakentamisen? Kun minä ja kaupunki teimme maanvaihdon, lupasi M.M että 1 ha, joka jäi maanvaihdon ulkopuolelle, kaupunki suunnittelisi alueen ja minä voisin myydä tontteja. Jos kaupunki olisi pitänyt lupauksensa olisin voinut ostaa naapurimökin eikä minun olisi tarvinnut vaivata kaupungin virkamiehiä.”

Oheismateriaali C

Oikaisuvaatimus

Rakennustarkastaja on perustellut kielteistä lupapäätöstä seuraavasti:

” Rakennusluvan edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella on määriteltä Maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä. Edellytykset ovat mm, että rakennuspaikka täyttää MRL:n 116 §:n vaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä on määriteltä mm, että rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias sekä että rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Rakennushanke käsittää 20 neliön vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamista 25 m²:llä. Rakennuspaikan osalta on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava, mikä on hyväksytty 13.01.1992. Yleiskaavassa ei ole määräyksiä koskien alinta sallittua rakentamiskorkeutta kastuessaan vaurioituville rakennusosille. Olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee ELY-keskuksen laatimassa tulvavaara- ja tulvariskikartassa tulvariskialueella. Edellä mainituista johtuen on pyydetty ELY-keskukselta lausunto koskien alinta sallittua rakentamiskorkeutta kastuessaan vaurioituville rakennusosille.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on N2000 järjestelmässä + 2,5 metriä. Tämän perusteella on pyydetty, että hakija muuttaa suunnitelmat niin että laajennusosan kastuessaan vaurioituvat rakennusosat sijoitetaan + 2,5 rakentamiskorkeuden yläpuolelle. On myöskin pyydetty, että hakija selvittää mahdollisuuden nostaa olemassa olevaa huvilaa, että sen kastuessaan vaurioituvat rakennusosat ovat myöskin alimman suositellun rakentamiskorkeuden yläpuolella. Kaupungin maanmittausosaston puolesta on käyty rakennuspaikalla ja selvitetty olemassa olevan huvilan sokkelikorkeus. Olemassa olevan huvilan sokkelikorkeus on + 1,65 metriä N2000 järjestelmässä. Hakemukseen liitettyjen pääpiirustusten perusteella voidaan todeta, että laajennusosan sokkelikorkeus on samalla korkeudella vanhan osan kanssa. Voidaan todeta, että laajennusosan kastuessaan vaurioituvat rakennusosat sijoitetaan pääpiirustusten perusteella + 1,65 rakentamiskorkeudelle eli 0,85 metriä alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle. Kaavasunnittelijalta on pyydetty uusi lausunto ELY-keskuksen antaman lausunnon jälkeen. Kaavasunnittelijan 14.5 antama lausunto on kielteinen. Hakija on ilmoittanut, ettei ole järkevää nostaa vanhaa huvilaa, kun otetaan huomioon sen arvo, nostokustannukset sekä se, että huvilassa on paikalleen muurattu hormi ja tulisija. Hakija on myöskin ilmoittanut, ettei suunnitelmiin ole tulossa muutoksia. Edellä mainituista johtuen voidaan katsoa, että laajennusosan osalta on olemassa tulvan vaaraa, eikä rakennusluvan edellytyksiä näin ollen ole olemassa.”

Vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä MRL tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Rakennustarkastaja on rakennuslupapäätöstä valmisteltaessa selvittänyt ELY- keskuksen lausunnon avulla rakennuspaikan soveltuvuuden rakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesti tulvan osalta. Lupapäätöstä valmisteltaessa on kaupungin toimesta selvitetty olemassa olevan rakennuksen korkeusasema ELY- keskuksen lausuntoon nähden.

Lupapäätöksessä ja sen perusteissa on tuotu esille ne perusteet, joilla hakemus on tullut hylätä. Kielteinen rakennuslupapäätös on perusteltu hallintolain 45 §:n mukaisesti.

Rakennustarkastaja on käynyt rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa läpi vaihtoehtoja laajennushankkeen toteuttamisesta olemassa olevaa rakennusta nostamalla tai toteuttamalla laajennusosa ELY- keskuksen lausunnon mukaisen korkeuden mukaisesti. Rakennustarkastaja on tältä osin toteuttanut maankäyttö- ja rakennuslain 21 § 2. momentin mukaisesti neuvontaa ja pyrkinyt tuomaan esille vaihtoehtoja laajennuksen toteuttamiseksi. Hakijalla olisi ollut mahdollisuus toteuttaa laajennus siten, että rakennusosien kastumiselle ei aiheutettaisi vaaraa.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan tuonut esille ottavansa vastuun mikäli rakennus tulvan vuoksi kastuu. Rakennustarkastaja ei lupapäätöstä tehdessään ole voinut ottaa riskiä mahdollisesta vahingonkorvausvastuusta, mikäli rakennus kastuisi tulvan vuoksi. Korvausvastuu julkisen vallan käyttämisessä määräytyy vahingonkorvauslain (VahL) 3 luvun 2 §:n nojalla:

”Julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Sama korvausvelvollisuus on muulla yhteisöllä, joka lain, asetuksen tai lakiin sisältyvän valtuutuksen perusteella hoitaa julkista tehtävää.

Edellä 1 momentissa säädetty vastuu yhteisöllä on kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.”

Korvausvastuu voisi tulla kysymykseen, jos lupa myönnetään lainvastaisesti tai lupaviranomaisen pitäisi toimivaltansa puitteissa liittää lupapäätökseen jokin tarpeellinen lupamääräys, mutta näin ei meneteltäisi. Vastuu voisi tulla kysymykseen, jos lupapäätöksessä annettaisiin lupamääräyksiä, mutta nämä osoittautuisivat riittämättömiksi. Lupamääräyksiin ei voida antaa ehtoja, joiden perusteella luvansaaja vastaisi mahdollisen tulvan aiheuttamista

vahingoista. On myös syytä muistaa, että rakennuksen omistaja voi myöhemmin vaihtua ja uusi omistaja voisi vaatia korvauksia vahingonkorvauslain perusteella. Vahingonkorvausvastuu voisi syntyä, jos lupa myönnettäisiin tietoisina rakennuksen vaarasta altistua kastumiselle.

Oheismateriaali D
Oheismateriaali E

ELY- keskuksen lausunto
Maastomittaus
rakennuksen korkeudesta

Hakijan esittämät perusteet eivät anna aihetta muuttaa rakennuslupapäätöstä.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää hakijan oikaisuvaatimuksen, koska esitetyt perusteet eivät anna aihetta rakennuslupapäätöksen muuttamiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.