

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
631/03.04.04.04.16/2025

15.4.2025

LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 5.2.2025 § 7

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Pyhtään kunnalta lausuntoa liittyen valitukseen, joka on jätetty Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 5.2.2025 § 7, jolla myönnettiin MRL 171 §:n nojalla poikkeamislupa yhden pystymallisen pientuulivoimalan rakentamiselle ranta-asemakaavan maatalousalueelle.

Naapurikiinteistön omistaja 10.3.2025 päivätyssä valituksessaan haluaa, että poikkeamislupa kumotaan.

Asian taustaa:

Kyseessä on pystymallisen tuulivoimalan sijoittaminen Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaava -nimisen ranta-asemakaavan (vahv. 16.1.1981) mukaiselle maatalousalueelle (M), jolle saa kaavamääräysten mukaan rakentaa ainoastaan maataloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle. Suunniteltu pystytuulivoimala on Silent Mill 5 kW -mallia, joka on korkeudeltaan n. 12 m ja perinteistä tuulivoimalaa pienempi ja hiljaisempi. Tuulivoimala on suunniteltu palvelemaan loma-asumispaikan tarpeita, joten kaavamerkinnoista halutaan poiketa.

Poikkeamispäätös tuulivoimalan rakentamisesta on tehty alun alkaen 12.4.2023 § 23, mutta naapurikiinteistön omistajan valitettua päätöksestä päätti Itä-Suomen hallinto-oikeus 15.5.2024 palauttaa asian valvontajaoston uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksessään hallinto-oikeus arvioi, ettei suunnitellun hankkeen keskeisiä vaikutuksia ollut selvitetty riittävästi.

Uudelleenkäsittelyä varten on hakemukseen liitetty asemapiirustus ja maisemaselvitys. Lisäksi hankkeelle on pyydetty lausunto Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja naapurikiinteistön omistajat on kuultu uudelleen.

Valituksen perustelut sekä kunnan vastine perusteluihin:

Valituksen perustelu kohta 1.:

”Tässä tapauksessa kaava myöntää luvan maa- ja metsätaloudessa tarvittaville rakennelmille, eli tuulivoimala on poikkeava kaavan säännöksistä. Rakennelma ei ole kaavan mukainen. Samoin kaavassa otetaan luontoarvojen suojeluun selkeästi kantaa.

Saarella ei myöskään harrasteta maa- ja metsätaloutta, joten silläkään asia ei pysty perustelemaan päätöstä.

Eli onko rakennelma kaavan ja rakennusmääräysten mukainen?

Varmasti kalliolta löytyy myös muita hyviä sijaintipaikkoja rakennelmalle tai kiinteistön alueelta. Kallio on todella hieno näköalapaikka merelle.”

Hanke ei ole kaavan ja kaavamääysten mukainen. Juurikin tästä syystä asia on käsitelty poikkeamislupamenettelyllä. Mikäli hanke olisi kaavamääräysten mukainen, ei poikkeamislupamenettely olisi ollut tarpeen.

Hakijan näkemyksen mukaan kyseinen sijainti kalliolla vastaa parhaiten tuulivoimalan tarkoitusta tuulen voimakkuuden vuoksi. Kalliota voi halutessaan käyttää näköalapaikkana tuulivoimalasta huolimatta.

Valituksen perustelu kohta 2.:

"Jos Rakennusoikeus on 100m² ja poikkeuslupien kanssa on rakennettu yhteensä 295m², onko tämä hyvän kaavoituksen ja rakennuslupajärjestelmän tarkoitus? Kuinka, jos kaikille myönnetään sama oikeus? Pyhtään kunnallakaan ei valvovana rakennusviranomaisena ole tarkkaa kuvaa mitä on rakennettu esim. rantakaava alueelle kuten sähköpostista käy edellä ilmi? Tämä ei ole mielestäni hyvän hallintolain ja rakennusmääräysten noudattamista."

"Pyhtäällä on menossa osayleiskaavan päivitys, pitäisikö näiden asioiden olla osa tuota päivitystä ja ratkaista asia kaavoituksella eikä poikkeuslupin?"

"Valvontajaostokaan ei ollut päätöksessään yksimielinen, vaan ehdotettiin asian ratkaisua kaavoituksen keinoin."

"Olisiko tuon rakennusylitteen +195m² ja jo myönnettyjen poikkeuslupien olla tiedossa myös valvontajaoston jäsenillä asiaa ratkaistaessa? Mielestäni tieto oleellinen asian kannalta."

Rakennuspaikalle on useampi vuosikymmen aiemmin myönnetty rakennuslupia, joilla kaavamääräysten mukainen rakennusoikeus on ylitetty. Rakennusoikeuden ylitykselle on myös myönnetty Ympäristökeskuksen toimesta poikkeamislupa rakennusoikeuden ylitykselle.

Pyhtään kunnan nykyinen rakennusvalvonta ei osaa ottaa kantaa vuosikymmenten takaisten rakennuslupien myöntämisten perusteluihin, sillä henkilöstö on vaihtunut. Myönnettyjä rakennuslupia ja toteutuneita hankkeita ei voi jälkikäteen ottaa uudelleen käsittelyyn.

Rakennusvalvonalta on tiedusteltu, ovatko kaikki rakennetut rakennuksen rakennuspaikan rajojen sisällä vai sijoittuvatko kaavan M-alueelle. Ilman tarkempia maastomittauksia ei rakennusvalvonta voi osata tarkasti asiaan ottaa kantaa, eikä rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan tarkemmat maastomittaukset ole varsinaisen asian ratkaisemiseksi olleet tarpeen.

Tuulivoimala ei kuluta rakennusoikeutta, joten rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus ei suoranaisesti vaikuta asian ratkaisemiseen, vaikka rakennusoikeus olisikin ylitetty.

Valvontajaoston päätös ei muodostunut yksimielisesti, vaan asiasta jätti yksi jäsen eriävän mielipiteen. Päätös kuitenkin oli, että poikkeamislupa myönnetään.

Pyhtään Rannikon ja saariston osayleiskaavan päivitys on käynnissä, mutta sillä ei varsinaisesti katsota olevan olennaista merkitystä asian käsittelyn kannalta. Asia on joka tapauksessa käsiteltävä poikkeamislupamenettelyllä, sillä alueella määräävä kaava on ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavaa ei olla päivittämässä.

Valituksen perustelu kohta 3:

Viittauksia GRID Arkkitehtien laatimaan maisemäselvitykseen.

"Oma tarkennukseni yo. Gridin selvitykseen; Alkuperäisen suunnitelman mukaan mastoja oli 2 kpl.. Huom! rakennuksen/rakennelman on sijaittava korkeuden etäisyydellä naapurin rajasta. Mastoja oli 2kpl ja korkeus yli 5 m eli esitys, jossa 5 metrin etäisyys rajasta ei olisi ollut pätevä.."

"Selvitys Grid, kuva 5: Masto ja turbiinit ei käsittääksemme näy ollenkaan korkean puuston ja tiheän rantapuuston takaa. Mielestäni ne joko näkyvät tai ei näy tässä selvityksessä, jolla on merkitystä asiaan?"

"Onko joitakin mittauspöytäkirjoja olemassa liitteeksi ja millähän nuo arvot on mitattu? Ei ole mitään dokumentaatiota. Onko havaintoja, jos tuulen suunta on loma-asuntosi suuntaan? Äänet kantautuvat kalliolta todella hyvin alaspäin mökilleni."

"Voidaanko kaikille myöntää Pyhtäällä poikkeuslupa tuulivoimalaan, jotta tasapuolinen kohtelu toteutuu? Eikö tästä ole haittaa valvovan rakennusviranomaisen mielestä?"

Asiaan liittyvä ensimmäinen toimenpidelupahakemus, jolla haettiin lupaa kahdelle lähemmä kiinteistön rajaa sijoittuvalle tuulivoimalalle, on kumoutunut, eikä liity nyt käsiteltävään asiaan lainkaan. Nyt on haettu lupaa yhdelle tuulivoimalalle 15 m etäisyydellä rajasta.

Rakennusvalvonnan tulkin mukaan maisemaselvityksessä todetaan, ettei tuulivoimala voimakkaan puuston vuoksi tule näkymään naapuriin.

Äänenvoimakkuusarvot perustuvat laitteen valmistajan mittauksiin. Valmistajan ilmoittaman mahdollisen epätarkkuuden vuoksi tämä mahdollinen epävarmuus on huomioitu päätöstekstissä, eli on päätetty, että poikkeamisasia otetaan uudelleen käsittelemään, mikäli teknisiin ominaisuuksiin tulee olennaisia muutoksia.

Pyhtään kunta haluaa edesauttaa ja tukea vähäpäästöisten energiamuotojen toteutumista. Näin ollen Pyhtään kunta katsoo, että mikäli muutkin kiinteistönomistajat haluaisivat hakea vastaavanlaisia poikkeamislupia, niitä mahdollisuuksien mukaan haluttaisiin myöntää.

Lausuma esitetystä selvityksestä:

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta katsoo, että valvontajaoston valituksenalainen päätös on ollut laillinen ja perusteltu ja että se tulee pitää voimassa.