

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lausunto
2395/03.04.04.04.16/2023

16.1.2024

LAUSUNTO KOSKIEN VALITUSTA VALVONTAJAOSTON PÄÄTÖKSESTÄ 4.10.2023, 54 §

Selostus asiasta:

Luonnollisesti Pyhtää ry on valittanut Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan valvontajaoston päätöksestä 4.10.2023 § 54, jolla myönnettiin Redstone Aero Oy:lle MRL 125 §:n nojalla rakennuslupa kerrosalaltaan 1663 m² kalustusuojan rakentamiselle kiinteistölle RN:o 624-404-53-137.

10.11.2023 päivätyssä valituksessa vaaditaan, että Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkää rakennuslupapäätöksen lainvastaisena.

Luonnollisesti Pyhtää ry:n valitusoikeus:

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Näin ollen Luonnollisesti Pyhtää ry:llä ei voida katsoa olevan valitusoikeutta. Pyhtään kunta kuitenkin antaa vastineensa valituksessa esitettyihin perusteluihin.

Valituksen perustelut ja kunnan vastaukset perusteluihin:

Valituksen perustelu:

”Pyhtään kunnan ilmoituksen mukaan valvontajaoston 4.10.23 kokouksen pöytäkirja on julkaistu yleiseen tietoverkkoon 11.10.2023 (liite2). Muutoksenhakuohjeita valvontajaoston päätökseen on kaksi erilaista ohjetta. Valvontajaoston kokouksen 4.10.2023 muutoksenhakuohje (§54) eroaa rakennustarkastajan päätöksessä (lupatunnus 624-2023-63) olevasta muutoksenhakuohjeesta (liitteet 3 ja 4) erityisesti koskien muutoksenhaun viimeistä jättöpäivää.”

Kunnan vastine:

Valvontajaoston päätöksen valitusohjeessa valitusajaksi on ilmoitettu 30 päivää päätöksen antopäivästä sitä päivää lukuun ottamatta. Päätöksen antopäivä on 11.10.2023, joten viimeinen valituspäivä on ollut 10.11.2023.

Rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen valitusajaksi on ilmoitettu 30 päivää alkaen päätöksen antopäivästä, joka on ollut 11.10.2023. Lupapäätöksen valitusohjeessa on ilmoitettu, että vaatimuksen tekoaika päättyy 10.11.2023.

Näin ollen kunta ei näe päätösten muutoksenhakuohjeissa tai annetuissa valitusajoissa ristiriitaa.

Valituksen perustelu:

”Valvontajaoston esityslistan ja pöytäkirjan liitteenä ei ollut rakennustarkastajan päätösasiakirjaa. Se pyydettiin sähköpostissa erikseen, kuten muutkin päätöksenteon tukena olleet asiakirjat, joita ei ollut esityslistan tai päätöslistan liitteenä.

On epäselvää, oliko valvontajaoston jäsenillä 4.10.2023 kokouksessaan §:ä 54 koskevat liitetiedot päätöstä tehdessään.”

Kunnan vastine:

Pyhtään hallintosäännön mukaisesti toimivalta asian ratkaisemisessa on ollut valvontajaostolla. Valvontajaosto on päätöksessään myöntänyt rakennusluvan ja antanut rakennusluvan ehtojen määrittämisen rakennustarkastajan tehtäväksi. Rakennustarkastajan lupapäätös on siis voitu tehdä vasta valvontajaoston päätöksen jälkeen. Näin ollen ei ole ollut mahdollista liittää valvontajaoston kokouksen esityslistaan tai pöytäkirjaan rakennustarkastajan päätösasiakirjaa. Valvontajaoston jäsenillä on kokouksessa päätöstä tehdessään ollut käytettävissä ne asiakirjat, joiden on päätöstekstissä kerrottu olevan. Kunta ei näe epäselvyyttä asiaan liittyen.

Valituksen perustelu nro 1:

”Pyhtään kunnanvaltuusto hyväksyi lentopaikan asemaavan 04.09.2023 § 31. Kunnanvaltuuston pöytäkirja julkaistiin 7.9.2023 (liite 5). Muutoksenhakuohjeen (liite 6) mukaan valitusaika asemakaavasta loppui kunnan jäseneltä 16.10.2023.

Maankäyttö- ja rakennuslain (jälj.MRL) 201 a §:n mukaan rakennuslupa voidaan myöntää asemakaavan valitusajan päättymisen jälkeen. Rakennuslupa myönnettiin 4.10.2023 ja valitusaika asemakaavasta päättyi

16.10.2023. Edellä olevaan viitaten valvontajaoston rakennuslupapäätös § 54 on lainvastainen, koska se on tehty mm. väärässä järjestyksessä.”

Kunnan vastine:

Valvontajaoston päätöksessä otettiin huomioon, ettei asemakaavan valitusaika vielä ollut päättynyt eikä asemakaava näin ollen vielä ollut saanut lainvoimaa, ja tästä syystä valvontajaosto päätöksessään edellytti, ettei rakentamista saa aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan.

Pyhtään kunta katsoo, ettei asian käsittelyn kannalta näin ollen ole mitään merkitystä sillä, onko päätös tehty asemakaavan valitusajan päättymistä ennen vai sen jälkeen.

Valituksen perustelu nro 2:

”Pyhtään kirkonkylän osayleiskaavan määräyksen mukaan LL-1 alueelle ei saa myöntää suoria rakennuslupia yleiskaavan perusteella (MRL 44§).

...rakennusluvan myöntäminen ammattiliikenteen kaluston suojarakennukselle ilman suunnittelutarveratkaisua on lainvastainen.”

Kunnan vastine:

Rakennuslupaa ei ole myönnetty osayleiskaavan perusteella. Rakennuslupa on myönnetty MRL 201a §:n mukaisesti lainvoimaa vailla olevan, hyväksytyin asemakaavan perusteella. Kun rakennuslupa myönnetään asemakaavan perusteella, ei suunnittelutarveratkaisua tarvita.

Valituksen perustelu nro 3:

”Rakennusluvassa ei ole määräyksiä pohjaveden suojaamisesta rakennuspaikalla. Selvitys rakentamisen oikeutuksesta rakennuspaikalla 1.luokan pohjavesi/vedenottamon kaukosuoja-alueella puuttuu.

Rakennusluvan ehdoissa tulisi olla määräys, jossa edellytetään liittymistä Kymen Veden vesi/viemäri verkostoon jo rakennusvaiheessa ympäristöluvan määräysten mukaisesti. Kyseessä on Korkiaharjun tärkeä 1. luokan pohjavesialue.

Lupamääräykset tulisi määrätä jo rakennusluvassa ja niiden tulisi olla niin yksiselitteiset, että rakennusvaiheessa ei tule epäselvyyksiä, siitä miten ympäristöluvan määräyksiä tulee noudattaa. Pohjavesialueelle rakennettaessa lupamääräykset tulisi perustua lakiin ja ympäristöluvan määräyksiin, jotta lupamääräyksistä tulee myös yhteiskunnallisesti hyväksyttäviä.

Rakennusluvan lupamääräykset ovat liian yleisluontoisia tärkeällä pohjavesialueella.”

Kunnan vastine:

Asemakaava on selvitys rakentamisen oikeutuksesta.

Asemakaavassa on edellytetty rakennusten liittämistä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Ko. rakennuksessa ei kuitenkaan ole sosiaalituloja eikä vesi- tai viemärlaitteita, joten kyseessä olevaa rakennusta ei ole tarpeen liittää verkostoon.

Rakennusluvassa on edellytetty ennen kunkin työvaiheen suorittamista toimittamaan rakennusvalvonnalle muun muassa hulevesisuunnitelma. Kiinteistön hulevesisuunnitelma on jo aiemmin hyväksytetty rakennusvalvonnassa aiempaan rakennuslupamenettelyyn liittyen. Rakennusvalvontaan on myös toimitettu kiinteistön osalta Kymen Veden vesi- ja viemärliitoksen liitoslausunto ja -kartta.

Kaikki kiinteistön rakennukset, joissa käsitellään talousvettä tai joissa syntyy jätevesiä, tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Kaikki pohjavesialueella rakentaminen perustuu lakiin ja ympäristölupaan.

Valituksen perustelu:

”Valvontajaoston lupapäätöksessä mainitaan, että rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Kuitenkin lupapäätöksessä kerrotaan, että rakennus on valmiiksi rakennettu ja rakennukselle on suoritettu käyttöönottokatselmus.

Tästä on seurauksena lainsäädännöllinen ristiriita, jossa jo valmiiksi rakennetulle rakennukselle, jonka rakennuslupa on kumottu hallinto-oikeudessa 28.4.2023 myönnetään uusi rakennuslupa ikään kuin rakennusta ei olisi olemassa.”

Kunnan vastine:

Rakennuslupapäätöksen mukaista rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Tässä tapauksessa se tarkoittaa jo aiemmin aloitetun rakentamisen jatkamista.

On varsin tavanomaista, että jo rakennetulle rakennukselle myönnetään uusi rakennuslupa ikään kuin rakennusta ei olisi olemassa. Tämän on katsottu olevan selkein menettelytapa tapauksissa, joissa rakennuksella ei ole rakennuslupaa, mutta joissa purkumääräystä ei ole katsottu aiheelliseksi.

Valituksen perustelu:

”Luvattomalle rakennukselle suoritettiin osittainen käyttöönottotarkastus 10.10.2022 (liite 8) . Rakennustarkastaja vei valvontajaoston päätettäväksi

luvattoman rakennuksen käyttöluvan myöntämisen 4.10.2023 kokoukseen. Valvontajaosto myönsi luvattomalle rakennukselle käyttöluvan 55§ (liite 9).

Seurauksena on jälleen lainsäädännöllinen ristiriita. Kuntalaisten yhdenvertaisuus lain edessä ei toteudu, mikäli nyt kyseessä oleva rakennuslupa myönnetään. Pyhtään kunta on muille hallinto-oikeuksissa kumoutuneille rakennusluville asettanut hallintopakkokeinoja, mikäli on luvattomasti rakennettu ilman lainvoimaista rakennuslupaa.”

Kunnan vastine:

Luvatonta rakennusta ei ole käyttöönottokatselmoitu. Rakennuksella oli rakennuslupa ja aloittamisoikeus käyttöönottohetkellä.

Edelleen ei Pyhtään kunta näe asiassa lainsäädännöllistä ristiriitaa eikä kuntalaisten epäyhdenvertaista kohtelua. Tapauksissa, joissa on rakennettu luvatta ja myöhemmin jouduttu toteamaan ettei rakennusluvan myöntäminen ole mahdollista, on jouduttu hallintopakkomenettelyin määräämään rakennus purettavaksi. Pyhtään kunnassa ei nykyhenkilöstön tietojen mukaan ole ollut aiemmin yhtään vastaavaa tapausta, jossa rakennus on rakennettu ja käyttöönotettu luvalla, mutta lupa sittemmin kumoutunut. Tässä tapauksessa on Pyhtään kunnan näkemyksen mukaan ryhdyttävä hallintopakkokeinoihin vasta sitten, jos ei rakennusluvan voimassaolon aikana loppukatselmusta pystytä suorittamaan eikä uutta rakennuslupaa pystytä myöntämään. Käyttökieltoa taas ei rakennukselle Pyhtään kunnan näkemyksen mukaan voi määrätä muusta syystä kuin rakennuksen aiheuttamasta riskistä turvallisuudelle tai terveellisyydelle.

Mainittakoon, että em. valituksen perustelu ei varsinaisesti liity siihen, onko kyseessä oleva rakennuslupa lainvastainen vai ei.

Valituksen perustelu:

” Liitteenä olevassa Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnossa (pöytäkirjanro 50 768, 4.8.2023) mainitaan, että pelastusviranomaisen edellyttää kohteeseen erityisen palotarkastuksen ennen rakennuksen käyttöönottoa (liite10). Pyhtään kunnalta pyydytyissä liitteissä ei ole uutta lausuntoa em. erityisestä palotarkastuksesta huolimatta siitä, että käyttöönotto katselmus on suoritettu. Tätä valitusta varten pyydetiin Pyhtään kunnalta pelastusviranomaisen viimeisintä lausuntoa.”

Kunnan vastine:

Pelastusviranomaisen suorittama erityinen palotarkastus on eri asia kuin pelastusviranomaisen antama lausunto rakennuslupahakemusta varten. Pelastusviranomaisen on hyväksytysti suorittanut erityisen palotarkastuksen ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta. Erityisen palotarkastuksen pöytäkirjaa ei ole Pyhtään kunnalta pyydetty. Pyhtään kunnalta on valitusta

varten pyydetty rakennuslupahakemukseen liittyvää pelastusviranomaisen lausunto, joka pyydetessä on annettu.

Valituksen perustelu:

”Rakennuslupahakemuksessa ja rakennusluvassa kyseessä on ammattiliikenteen kaluston suojarakennus. Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnossa pelastusviranomaisen antoi lausunnon sillä oletuksella, että rakennus ja siihen suunniteltu toiminta täyttää tuotanto- ja varastotilan kriteeristön, jonka palovaarallisuusluokka tulee olemaan 1.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 28.04.2023 (1022/2023):

”Lisäksi rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut varastotilasta tuotanto- ja varastotilaksi. Edellä mainitulla on vaikutusta muun ohella rakennukselta vaadittavaan paloturvallisuuteen ja pohjavesialueella jätevesien käsittelyä koskeviin vaatimuksiin.”

Rakennuslupapäätöksestä ei ilmene, onko kalustosuojan nimellä olevan rakennuksen käyttötarkoitus varastotila vai tuotanto- ja varastotila.”

Kunnan vastine:

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on ammattiliikenteen kaluston suojarakennus. Hakijalta saadun tiedon mukaan rakennuksessa kuitenkin tavanomaisesti varastoidaan myös muuta tavaraa ja tehdään esimerkiksi lentokoneiden huolto- ja korjaustöitä, joten rakennuksen ja siihen suunnitellun toiminnan voidaan katsoa täyttävän tuotanto- ja varastotilan kriteeristön.

Lausuma esitetystä selvityksestä:

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunta esittää kohteliaimmin, että Luonnollisesti Pyhtää ry:n valituksen hyväksymiselle ei ole esitetty laillisia perusteita, että valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä ja että valvontajaoston päätös 4.10.2023 § 54 tulee pitää voimassa.