

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen

VL 19.02.2025 § 6
18/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Antti Suominen p. 050 318 1963,
antti.suominen@liminka.fi

Hakijat



Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan viranhaltijapäätökseen 23.12.2024 / Rakennuslupa 24-0213-R

”Vaadimme hylkäämään rakennustarkastajan tekemän rakennuslupapäätöksen LP24-0134-R.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Oulun seudun yleiskaava 2020, jonka mukaan alue on maisemallisesti arvokas peltoalue MA. Yleiskaavamääräys toteaa seuraavaa: ”Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty.”

Rakennuslupakäsittelyssä huomautettu oikeusvaikutteisen yleiskaavan soveltuvuus on jätetty käsittelemättä. Haettu rakennuslupa ei ole yleiskaavan tarkoittamaa toimintaa milteään osin. Useassa huomautuksessa on viitattu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, joihin rakennustarkastaja vastaa asemakaavalla jättäen käsittelemättä yleiskaavan soveltuvuuden. On huomioitava, että asemakaavan korvaava suunnittelutarveratkaisu ei poista lainvoimaa Oulun seudun yleiskaavalta 2020. Tämä käy ilmi myös Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden suunnittelutarveratkaisua käsittelevästä päätöksestä 1893/2024 (15.10.2024). Rakennustarkastaja rakennuslupa päätöksessään viittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden oikeudellisen arvion lopputulemaan, mutta jättää tässäkin yleiskaavaa koskevan osan kokonaan huomiotta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus toteaa: ”Edellä todetuilla perusteilla myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa säädetyt edellytykset eikä hankkeen voida katsoa johtavan mainitun pykälän 4 momentissa tarkoitettuun vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tällä päätöksellä ei ole kuitenkaan ratkaistu kysymystä siitä, aiheutuuko alueella voimassa olevasta yleiskaavasta este hankkeen toteuttamiselle. Yleiskaavasta mahdollisesti aiheutuvat rajoitukset on otettava huomioon siten kuin siitä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n 1 momentin 5 kohdassa.”

Kaksikerroksinen omakotitalomme sijaitsee kiinteistöllä [REDACTED]. Myönnetyn rakennusluvan mukainen merkittävän suuruinen aurinkopaneelikenttä sijaitisi lähimmillään 100 metrin päässä kiinteistöstämme.

Jäljempänä on esitetty talomme julkisivukuva ja asemapiirros, joista näkyy talomme oleskelutilojen ikkunoiden sijoittuminen ja korkeus suunniteltuun aurinkovoimalaan nähden. Rakennusluvan mukaan aurinkopaneelit ovat korkeudeltaan noin 3 metriä. Kolmas kuva havainnollistaa, kuinka

totaalisesti aurinkopaneelienttä estää kaukonäkymät kiinteistöltämme, erityisesti alakerrasta ja pihalta. Aurinkopaneeleista aiheutuvien heijastumien vaikutus erityisesti kaikkien aurinkopaneeleita korkeammalle sijaitsevan yläkerran asuinviihtyvyyteen on kiistaton ja merkittävä. Jäljempänä olevissa valokuvissa on nähtävillä tämän hetkiset kaukonäkymät. Aurinkopaneelit sijoittuvat koko avonaiselle alueelle pyöröpaaleista alkaen ja lisäksi kuvan oikeaan reunaan jäävän metsäsaarekkeen päälle. Käytännössä aurinkopaneelit tulevat estämään kaukonäkymät totaalisesti – ikkunoista näkyisi jatkossa 16000 aurinkopaneelin lisäksi vain kuvan vasempaan reunaan sijoittuva pieni metsäsaareke sekä taivas. Asuinviihtyvyyteen vaikuttaa olennaisesti, rakennetaanko ikkunasta näkyvälle alueelle esimerkiksi yleiskaavan sallima lietesäiliö, vai yli 13 ha suuruinen, noin 16 000 aurinkopaneelia käsittävä, heijastava maasta 3 metrin korkeuteen ylettyvä aurinkovoimala. Tätä oikaisuvaatimusta käsitellessänne pyydämme suhteuttamaan rakennuspaikan pinta-alan esimerkiksi maatilan rakennuspaikan pinta-alan, tai kuinka suurta asuinalueen vastaava pinta-ala vastaa. Alueen laajuus tarkoittaa keskimääräiseen suomalaiseen omakotitontin pinta-alan suhteutettuna 107 omakotitalotonttia.

Viimeisimpänä kuvana näkyy karttaote, josta näkyy, kuinka laajalta alueelta ja useasta suunnasta yhtenäinen MA-alueelle sijoittuva peltoalue katkeaisi. Alueen sisällä oleva aurinkopaneelien alta kaadettavan metsäsaarekkeen jälkeen alueen ympäristöön jää yksi ainoa alle hehtaarin kokoinen metsäsaareke. On sanomattakin selvää, ettei niin pieni alue peitä haettua aurinkopaneelienttää. Kodistamme katsoen alueelle jäävä metsäsaareke ei peitä aurinkopaneelienttää miltään osin, vaan koko yli 13ha alue näkyy ikkunastamme 100 metrin päässä. On kuntalaisen oikeus tulla huomioiduksi raja-naapurin lupaprosessissa. Tässä lupaprosessissa ei ole millään tavalla käsitelty lähiympäristömme virkistysmahdollisuuksien poistumista, kiinteistöimme arvon alenemista, oikeusvaikutteisen yleiskaavan vaikutusta tai asumisviihtyvyytemme poistumista. On selvää, että nämä asiat eivät muutu rakennusluvassa esitetyllä 30cm kuusen taimien istuttamisella alueen reunalle. Käsittääksemme Suomen laki naapurisuuhdelain, maankäyttö- ja rakennuslain tai minkään muunkaan lain osalta sallii rakennusluvassa myöntämistä haitoista piittaamatta kunnes metsä kasvaa yli naapurin harjakorkeuden. Lopuksi voinee kysyä, että mikäli 100 metrin päähän naapurista toteutettava yli 13 hehtaaria käsittävä rakennusalue ei ole merkittävää rakentamista, mikä on lain tarkoittamaa merkittävää rakentamista?”

Lisäselvityksenä oikaisuvaatimus (sis. Kuvat).

Rakennustarkastajan vastine

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu monelta osin asioihin, joita on käsitelty suunnittelutarveratkaisussa. Suunnittelutarveratkaisua on jo käsitelty hallinto-oikeutta myöten ja sen lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen siirrytään rakennuslupavaiheeseen. Hallinto-oikeuden päätöksessä on todettu, että kaavalliset asiat käsitellään suunnittelutarveratkaisussa ja myönteinen suunnittelutarveratkaisu korvaa rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen.

Kaavahierarkiassa yleiskaava on yleispiirteisempi ja on yleensä ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava on se tarkempi, jonka perusteella voi myöntää rakennuslupia. Maankäyttösuunnitelmien täsmentymisestä johtuvia eroavaisuuksia yleispiirteisemmän ja tarkemman kaavan välillä ei pidetä varsinaisina poikkeamina, vaan ne katsotaan suunnittelujärjestelmän ominaisuudeksi. Kaavahierarkiaan liittyy myös

syryyttämisaikutus. Yksityiskohtaisempi kaava syryyttää voimaan tullessaan alueellaan yleispiirteisemmän kaavan. Tässä tapauksessa suunnittelutarveratkaisu on korvannut asemakaavan rakennushanketta koskevilta osin.

Muutoksenhakijat ovat hakeneet (hakemus jätetty 3.3.2024) poikkeamisluvan (24-0001-POIK) oikaisuvaatimuksessa perusteluna käytetylle omakotitalolle aurinkovoimalalle myönnetyn (STR-2023-2, myönnetty 8.2.2023) suunnittelutarveratkaisun jälkeen. Omakotitalon rakentamista sen paikan läheisyyteen, jossa tiedetään olevan myönnetty suunnittelutarveratkaisu aurinkovoimalalle, ei voida käyttää syynä hylätä suunnittelutarveratkaisun mukaisen aurinkovoimalan rakennuslupaa.

Virkistysmahdollisuudet, yleiskaavan tarkastelu sekä ”merkittävä rakentaminen”, kuuluvat tarkastelultaan suunnittelutarveratkaisun alle ja niitä on käsitelty jo aiemmassa päätöksenteossa. Kun hallinto-oikeuden päätöksessäkin on todettu, ettei hankkeen voida katsoa johtavan mainitun pykälän 4 momentissa tarkoitettuun vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, asiaan ei ole tarpeen palata rakennuslupavaiheessa uudelleen. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitetaan eri reittiä. Yleiskaava voi estää rakentamisen tarkemman kaavan tai suunnittelutarveratkaisun jälkeen, jos yleiskaavassa on asetettuna rakentamis- tai toimenpiderajoituksia. Kyseisellä alueella ei ole MRL 33 § mukaista rakentamisrajoitusta tai MRL 43 § mukaista rakentamis- ja toimenpiderajoitusta.

Tulkinnanvaraista on, onko muutoksenhakijoilla tässä tapauksessa valitusoikeutta. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 2008:46 tulkinnut vastapäisen naapurin valitusoikeutta. Rakennuspaikkaa ei pidetty vastapäisenä, kun rakennuspaikan ja valittajan omistaman kiinteistön väliin jäi 14,5 metriä leveä katualue ja noin 20 metrin puistoalue. Rakentaminen ei myöskään voinut olennaisesti vaikuttaa valittajan kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen, kun otettiin huomioon kiinteistöjen välinen etäisyys, rakennusten sijainti ja alueella voimassa oleva asemakaavan sisältä. Valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä ei siten ollut. Nyt on kyseessä kuitenkin tätä suuremmat etäisyydet. Oikaisua vaatineen kiinteistön rajasta on vielä matkaa 46 metriä väliin jäävälle tiealueelle. Tiealue on 18 metriä leveä. Tiealueen jälkeen on vielä yli 50 metriä ensimmäiselle rakennettavalle paneelille. Matkaa on enemmän kuin vertailtavassa KHO:n päätöksessä, sekä enemmän kuin oikaisuvaatimuksessa esitetty 100 metriä talosta.

Vaikka valitusoikeus olisi, oikaisuvaatimuksessa ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden mukaan rakennuslupapäätös tulisi hylätä.

Lisäselvityksenä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös Dno 1893/2024.

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Rakennustarkastaja Suominen Antti |
| Päätösehdotus | Viranomaislautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. |
| Päätös | Oikaisuvaatimus hylättiin yksimielisesti. |