

Valitus

Helsingin hallinto-oikeudelle

Päätös:

Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessaan

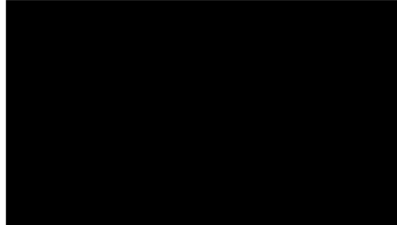
13.9.2022 tekemä päätös § 54

Pöytäkirja 6/2022 nähtävillä 21.9.2022, lähetetty kirjeitse 21.9.2022

1. Muutoksenhakijat



2.



Vaatimukset:

Vaadimme, että

1. Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessaan 13.9.2022 tekemä päätös 6/2022 maisematyöluvan myöntämisestä Kiinteistö Oy Porvoon Leporannalle (päätöksen antopäivä valitusosoituksessa 20.9.2022, lähetetty kirjeitse 21.9.2022, nähtävillä 21.9.2022 § 54) lain vastaisena kumotaan
2. valituksen kohteena olevan maisematyöluvan täytäntöönpano kielletään, kunnes asiassa on annettu lainvoimainen ratkaisu.
3. asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Selvitys tiedoksisaannista:

6.10 päivätty valitus on tehty määräajassa valitusosoituksessa olevan ohjauksen mukaisesti (liite 1: Ote pöytäkirjasta rakennus- ja ympäristölautakunta 13.9.2022 § 54, lähetetty kirjeitse 21.9.2022).

Perustelut:

1. Vanhentunut asemakaava

Maisematyöluva 2022-6 puiden puistomaiseen kaatamiseen asemakaava-alueella on myönnetty hylkäämällä oikaisuvaatimukset (liite 2) ilmeisen vanhentuneen vuoden 1969 asemakaavan perusteella. Valituksen kohteena oleva maisematyöluvapäätös perustuu siten yli 50 vuotta vanhaan asemakaavaan. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §:n mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää yli 13 vuotta vanhan

asemakaavan perusteella.

Valkon alueen osayleiskaavavalmistelu alkoi kesäkuussa 2021 kaavaluonnosten nähtävillä pidolla Valkon monitoimitalolla viranhaltijoiden läsnä ollessa. Osayleiskaavaluonnoksia varten on laadittu luontoselvitykset (liitteet 5 ja 6: Loviisan Valkon ja sen lähialueiden kokoomaluontoselvitys 2018/Salminen ja Valkon alueen lepakkoselvitys 2020). Ne osoittavat vuoden 1969 asemakaavan merkintöjen ja määräysten olevan ilmeisen vanhentuneita.

Maisematyölupa on lautakunnan päätöksellä myönnetty arvokkaiden LUO 3-merkittyjen luontokohteiden päälle. LUO 3-alueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä (kuva 3). Myönnetyllä maisematyöluvalla valmisteilla olevien osayleiskaavaluonnosten tavoite arvokkaiden luontokohteiden (LUO 3) säilyttämisestä häviää. Maisematyölupa on osayleiskaavaluonnosten LUO 3-merkintöjen vastainen.

Valkon osayleiskaavavalmistelu on kesken tätä valitusta kirjoitettaessa. Kunta ei ole 10.6.2022 lähetetystä pyynnöstä huolimatta tehnyt päätöstä MRL 38 §:n mukaisesta rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta, vaikka kunta olisi voinut sen tehdä (liite 7: pyyntö/ Jokinen).

Mikäli kunta ei kunnioita omaa kaavavalmisteluaan, vireillä olevan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2018 ja 2020 tehtyjen luontoselvitysten tarkoitus ja tavoitteet jäävät kokonaan toteutumatta. Vireillä olevan osayleiskaavan saadessa aikanaan lainvoiman alueen LUO 3-merkittyjä alueita ei enää ole, jos maisematyölupa jää Kiinteistö Oy Porvoon Leporannan hakemana ja Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymänä voimaan. Maisematyölupahakemuksen sanamuotojen epämääräisyys ja tulkinnanvaraisuus (liite 3: "puistomaiseen asentoon, puolet puustosta pois, suositaan tervaleppiä") osoittavat, ettei luontoselvityksiä aiota noudattaa. Vuoden 1969 asemakaavassa nyt maisematyöluvalla alle jäävä alue ei ole kokonaan puistoksi (P) merkitty.

2. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

MRL 60 §:n mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen asemakaavan perusteella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, sellaisen rakennuksen rakentamiseen, jolla on ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Tällaisessa tilanteessa kunnan on suoritettava asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 103 §:n mukaan maisematyölupa sovelletaan soveltuvin osin MRA:n lukujen 10-13 rakennuslupaa koskevia säännöksiä.

MRA:n 11 luvun 68 §:ssä todetaan, että mikäli on ilmeistä, että MRL 60 §:n tarkoittama asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava lupahakemuksen vireilletulosta asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle.

Luvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu. Jos arvioinnissa todetaan asemakaava vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista (MRL 61 §).

Edellä lueteltujen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännösten mukaisesti:

- Valituksen kohteena oleva maisematyölupa on rinnastettava maankäyttö- ja rakennusasetuksen vaatimusten osalta soveltuvin osin rakennuslupaan (MRA 103 §).
- Loviisan kaupungin olisi tullut arvioida asemakaavan ajanmukaisuus ja lykätä maisematyöluvan käsittelyä arvioinnin ajaksi (MRA 68 §, MRL 60 §).
- Kyseisellä maisematyöluvalla ilmiselvästi on ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, koska se koskee metsänhakuuta suurella osalla kaavan pinta-alasta (MRL 60 §).

Maisematyöluvan hyväksymispäätös perustuu asemakaavaan, joka on hyväksytty 25.6.1969 ja on siten yli 50 vuotta vanha. Asemakaava on myös merkittävältä osaltaan edelleen toteutumatta, sillä maisematyöluvan kohdealueella sijaitsevaa asemakaavan AR-aluemerkintää ei ole toteutettu (kuva 1). Siten kunnan on suoritettava asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi (MRL 60 §).

Alueen yli 50 vuotta vanha asemakaava on nyt valmisteilla olevan osayleiskaavan selvitysten ja luonnosten perusteella ilmeisen vanhentunut. Luontoselvityksissä alueelta on todettu useita arvokkaita luontokohteita, jotka on merkitty osayleiskaavaluonnokseen säilyttäviillä kaavamerkinnoilla (LUO). Siten maisematyölupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muutosta (MRL 61 §).

Lisäksi alue on vaarassa turmeltua maisema- ja kaupunkikuvaltaan maisematyöluvalla maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n vastaisesti.

Maisematyölupa ulottuu EUROBATS-alueelle (liite 6: Iepakkoselvitys 2020).

Maakuntakaavassa maisematyölupa-alue on merkitty VL-merkinnällä (liite 4: maakuntakaava). Se on maakunnallisesti arvokas virkistysalue.

3. Menettelyvirheet

Viranhaltija osallistui ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä 12.5.2022 hakijan lukuun yksityisesti hakijan tiloissa pidettyyn kahvitiedotustilaisuuteen. Päätöspöytäkirjassa 13.9.2022 esittelijä arvioi esteellisyytään jälkikäteen kirjoittamallaan esittelytekstin lisäyksellä. Lautakunta ei tehnyt esittelijän esteellisyydestä ratkaisua hallintolain 29 §:n nojalla. Virkamies ei arvioinut ennen 12.5.2022 pidettyä yksityistilaisuutta, miltä hänen osallistumisensa ulkopuolisen näkökulmasta vaikutti. Luottamus viranhaltijan puolueettomuuteen vaarantui (hallintolain 28.1 § 7 kohta).

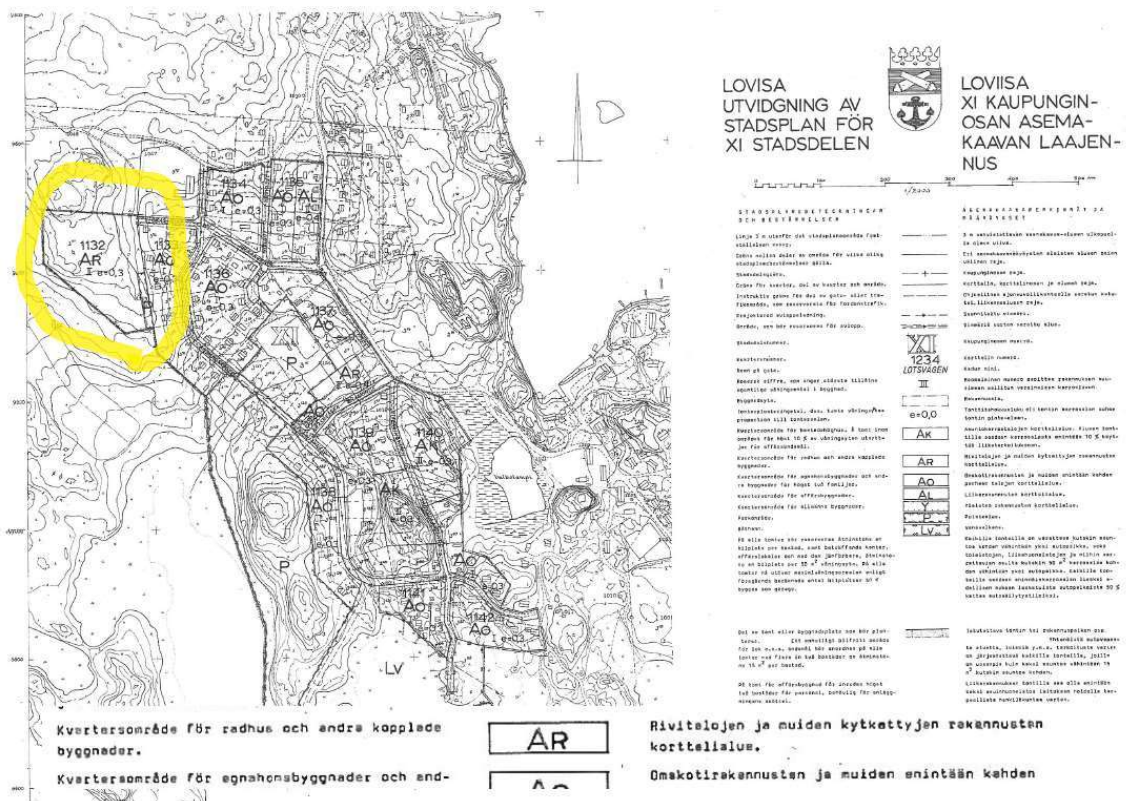
Kirjallisuudessa on katsottu, että puolueettomuutensa varmistamiseksi virkamiehen tulisi pidättäytyä sellaisesta toiminnasta, joka on omiaan heikentämään luottamusta virkatoiminnan puolueettomuuteen ja objektiivisuuteen (Hautamäki, Hyvän hallinnon

toteuttaminen. Edilex 2004, 129).

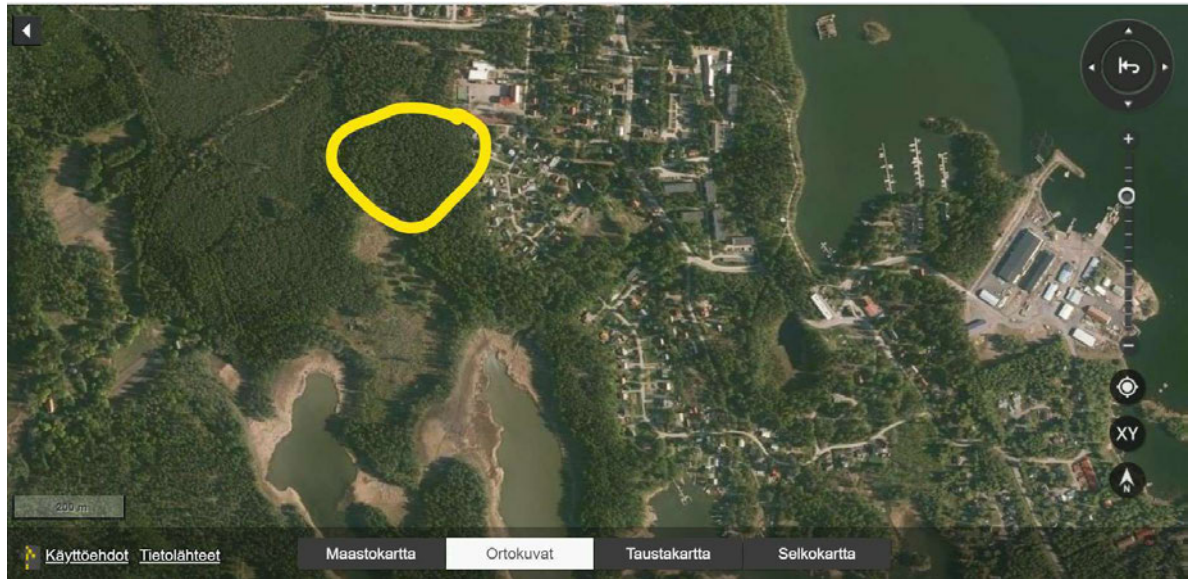
Asian käsittelyssä tapahtui menettelyvirhe, minkä vuoksi asia on palautettava uudelleen valmisteluun.

Ennen lautakunnan kokousta 13.9.2022 hakija piti lautakunnalle info-tilaisuuden, johon meitä oikaisuvaatimuksen tekijöinä ei kutsuttu. Emme saaneet mahdollisuutta lausua tilaisuudessa esitetystä uudesta selvityksestä. Kuulemisemme (PL 21 §) jäi toteutumatta infossa esitetystä seikoista. Info-tilaisuudesta ei pidetty pöytäkirjaa kuten hallintolain 42 § edellyttää. Sähköpostikirjeenvaihdosta ilmenee, että viranhaltijat myötävaikuttivat infon pitämiseen hakijan lukuun (liite 8: sähköposti Lyytikäinen 8.9.2022). Lyytikäinen kirjoitti sähköpostissaan 19.9.2022 (liite 9) : "Ennen kokouksia ei erikseen olla yhteydessä asianosaisiin." Tämä ei pidä tosiasiatietojen valossa paikkaansa. Hakija oli kutsuttu ja häneen oli oltu yhteydessä. Tälläkin perusteella pyydämme asian palauttamista uudelleen valmisteluun.

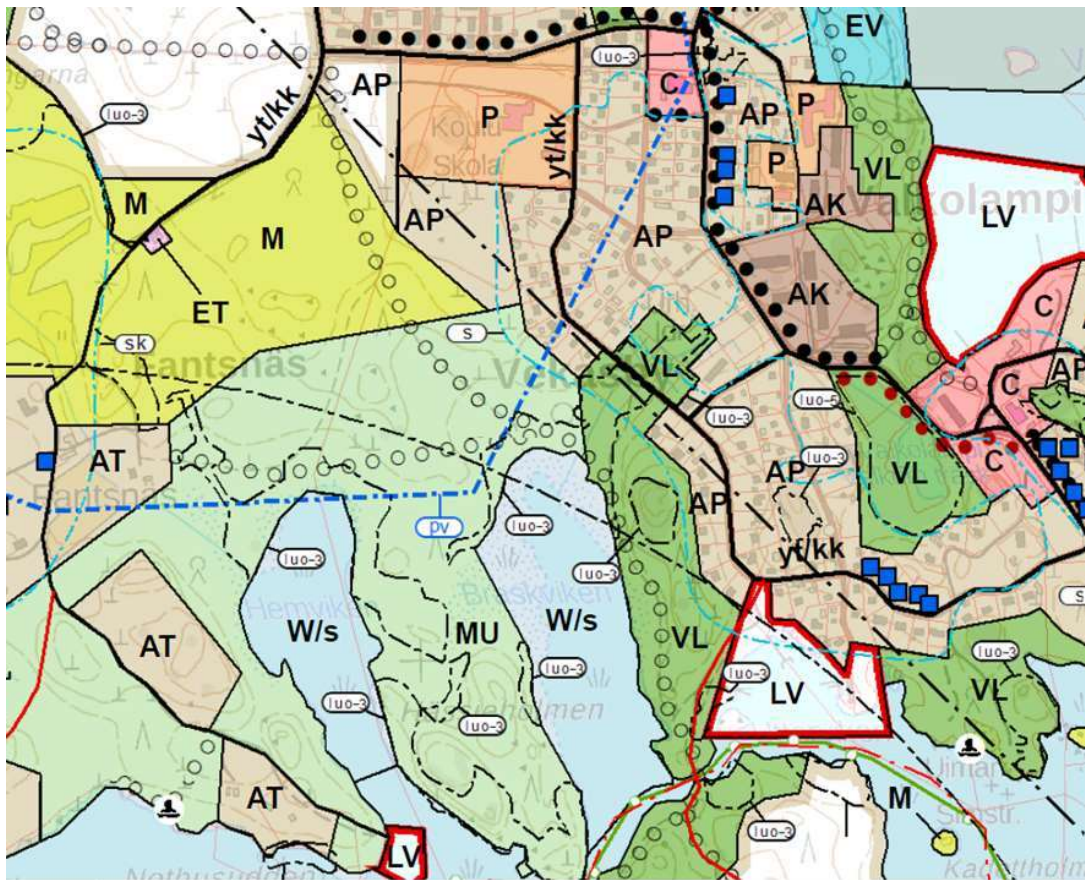
Edellä olevin perustein maisematyöluvan hyväksymispäätös on lainvastaisena kumottava- Se perustuu vanhentuneeseen asemakaavaan. Päätös on kumottava myös valmistelussa tapahtuneen menettelyvirheen vuoksi. Loviisan kaupunki ei ole arvioinut asemakaavan ajankäytösäilytystä lain vaatimin tavoin.



Kuva 1. Asemakaavan AR-merkintä on toteutumatta (merkitty keltaisella).



Kuva 2. Asemakaavan toteutumattoman AR-alueen likimääräinen sijainti tuoreella ilmakuvalla.



Kuva 3. Ote Valkon osayleiskaavan luonnoksesta VE1. Maisematyölupahakemuksen alueella on useita arvokkaita luontokohteita osoittavia luo-merkintöjä.

Kaikkeen edellä lausuttuun viitaten pyydämme valituksemme hyväksymistä.
Pyydämme saada lausua Loviisan kaupungin vastineesta.

Loviisassa 6.10.2020

[Redacted signature]

[Redacted name]

liitteet

1. Ote pöytäkirjasta rakennus- ja ympäristölautakunta 13.9.2022 § 54, lähetetty kirjeitse 21.9.2022
2. Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 6/2022 § 54 / [pöytäkirjanote julkaisupäivämäärä 20.9. lähetetty kirjeitse 21.9.2022 / lähetetty sähköpostin liitteenä 21.9.2022 / Lyytikäinen]
3. Maisematyölupahakemus Kiinteistö Oy Porvoon Leporanta 1886818-2
4. Maakuntakaava (VL-merkintä)
5. Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2018
6. Valkon alueen lepakkoselvitys 2020
7. sähköpostiviesti 10.6.2022 [REDACTED] Jokinen
8. sähköpostiviesti Lyytikäinen 8.9.2022 / lautakunnan jäsenet
9. sähköpostiviesti [REDACTED]/Lyytikäinen 19.9.2022 ja 20.9.2022