

10.11.2023

Dnro 356/03.04.04.16/2023

Asia Toimenpidelupaa koskeva valitus

Valittaja [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2022 § 79

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 25.11.2022 § 263 myöntänyt kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen infrastruktuuriyksikölle toimenpideluvan koirapuiston rakentamiseen ja aitaamiseen asemakaava-alueella sijaitseville kiinteistöille 434-3-307-3 ja 434-405-1-33 osoitteessa Vanha Ranta 5, Loviisa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hylännyt valittajan oikaisuvaatimuksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Toimenpidelupapäätös 25.11.2022 on kumottava lainvastaisena.

Hanke sijaitsee hylätyllä yhdyskuntajätteen kaatopaikalla, valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) ja merkittävällä tulvariskialueella. Hanke on voimassa olevan asemakaavan vastainen ja sijaitsee osittain kaavassa osoitetun rantabulevardin paikalla.

Hanke vaatisi poikkeamisen. Lupapäätöksessä ei ole harkittu, onko poikkeaminen vähäistä. Maisematyölupaa koskevista säännöksistä ei saa poiketa asemakaava-alueella.

Rakennusvalvontaviranomaisen olisi tullut olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon ennen lupahakemuksen käsittelyä.

Lupahakemukseen liitetyt asemakaavatiedot ovat puutteelliset. Koirapuiston alue sijaitsee 3. kaupunginosan korttelin 307 katu- ja vesialueineen 22.9.2002 muutetun asemakaavan VU- ja katualueella (kiinteistö 434-3-307-3) sekä 10. kaupunginosan Ulriika-Määrilahti 10.9.2020 muutetun asemakaavan

Kruununsilta viheralueella (kiinteistö 434-405-1-33). Ulriika-Määrlahden kaavaselostuksessa edellytetään, että aluetta koskevista hankkeista pyydetään museoviraston lausunto.

Hankkeesta olisi tullut kuulla ja tiedottaa naapureita. Luvanhakijalta olisi tullut edellyttää pääsuunnitelmiin kuuluvia välttämättömiä rakennesuunnitelmia, jotta koirapuisto olisi turvallinen ja maaperän jätelasin aiheuttama riski hallittavissa. Tulva-alueella kuorikate ei ole kestävä ratkaisu. Tulvan vaikutuksia ei ole otettu huomioon rakennuspaikan sopivuutta arvioitaessa.

Kaupunginvaltuusto on käsitellyt viereisen koulun alueen aitaamisesta tehtyä kunnallislaitetta. Alueen käyttöä tulisi tarkastella kokonaisuutena ja ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistamiseksi. Koirapuistolle tulee löytää vaihtoehtoinen, turvallinen sijainti.

Asian käsittely ja selvittäminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon. Vireillä olleesta toimenpidelupahakemuksesta on tiedotettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 2 momentin mukaisesti. Toimenpidelupapäätöksen valmistelun yhteydessä on todettu, että hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Loviisan kaupungin infrastruktuuriyksikölle on varattu tilaisuus antaa selitys. Selitystä ei ole annettu.

Valittaja on antanut vastaselityksen. Maaperän pilaantumisselvityksessä on havaittu, että maaperässä on jätettä, joka muodostaa riskin koirapuiston käyttäjille. Kuorikatteella peittäminen ei ole riittävä toimenpide, vaan alue tulee kunnostaa turvalliseksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Kuulemisvirhettä koskeva väite

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta

maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä. Saman pykälän 2 momentin mukaan, jollei naapurilla tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Valituksen mukaan hankkeesta olisi tullut tiedottaa ja naapureita olisi tullut kuulla.

Hanke sijoittuu kiinteistöille 434-3-307-3 ja 434-405-1-33. Karttatarkastelun perusteella hankekiinteistöihin rajoittuvia tai vastapäisiä kiinteistöjä on yhteensä yli kymmenen. Toimenpidelupahakemus on kuulutettu 23.5.2022 ja asiakirjat on pidetty nähtävillä Loviisan kaupungin internetsivuilla 23.5.–13.6.2022. Naapureilla on ollut mahdollisuus jättää muistutus hakemuksesta sen nähtävilläoloaikana. Hallinto-oikeus toteaa, että hankkeesta tiedottaminen ja naapureiden kuuleminen on suoritettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n vaatimusten mukaisesti.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupasian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Saman pykälän 2 momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentamiseen (*aitaaminen*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n 1 momentin mukaan siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Johtavan rakennustarkastajan päätökseen on tullut vaatia oikaisua maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisesti. Vasta oikaisuvaatimukseen annettusta päätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen. Tämän vuoksi hallinto-oikeus on tutkinut valituksen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen 13.12.2022 § 79 kohdistuvana.

Hankkeessa on kysymys koirapuiston rakentamisesta ja aitaamisesta. Tarkoituksena on aidata noin 1 400 neliömetrin aitaus pienille koirille ja noin 1 500 neliömetrin aitaus suurille koirille. Koira-aitaus sijoittuu urheilukaukalon viereen, kaukalon ja rannan väliin. Ennen toimenpideluvan myöntämistä luvanhakija on teettänyt selvityksen maaperän pilaantuneisuudesta 11.10.2022. Toimenpideluvan ehtona on, että mikäli kaivutöitä tehdään, maaperässä olevat jätteet on huomioitava. Kaivetut massat on kuljetettava vastaanottoaikaan, jolla on voimassa oleva ympäristölupa vastaanottaa kyseisiä massoja.

Hanke sijoittuu Loviisan kaupunginvaltuuston 13.9.2000 hyväksymän ja korkeimman hallinto-oikeuden 28.3.2003 antamalla päätöksellä lainvoimaiseksi tulleen Loviisanlahden pohjukan asemakaavan osoittamalle urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU). Kiinteistöistä valittajaa lähempänä olevalle kiinteistölle 434-3-307-3 saa kaavamerkinnän mukaan rakentaa 250 kerrosneliometriä. Nyt haettu toimenpidelupa ei käytä rakennusoikeutta. Rannanpuoleinen hankekiinteistö 434-405-1-33 on osoitettu kaavamerkinnällä VU/1, jossa näin merkitty alueen osa on jätettävä pääasiassa luonnonmukaiseksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että toimenpideluvan myöntäminen perustuu oikeusharkintaan, eli mikäli maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset toimenpideluvan myöntämisen edellytykset hankkeelle ovat olemassa, tulee lupa myöntää.

Valituksen mukaan koirapuiston rakentamista ja aitaamista koskeva hanke on asemakaavan vastainen, sijaitsee osittain kaavassa osoitetun rantabulevardin paikalla ja olisi vaatinut poikkeamisen.

Hallinto-oikeus toteaa, että koira-aitaus palvelee urheilu- ja virkistyskäyttöä ja on näin ollen asemakaavan mukaista toimintaa. Toimenpideluvan asemapiirustuksen mukaan aitaus rajoittuu länsipuolella urheilukenttään/kaukaloon ja itäpuolella rantabulevardiin. Asemapiirustuksen perusteella rantabulevardin siirtämistä ei ole suunniteltu. Hanke ei siten ole edellyttänyt poikkeamista asemakaavassa osoitetusta alueen käyttötarkoituksesta.

Valittajan mukaan alueen asemakaavaselostuksessa edellytetään, että aluetta koskevista hankkeista pyydetään museoviraston lausunto. Valittaja on liittänyt valitukseensa Loviisanlahden itärantaa koskevan asemakaavaselostuksen. Hallinto-oikeus toteaa, että hanke sijoittuu Loviisanlahden pohjukan asemakaavan alueelle. Kuningattarenrannan asemakaava rajautuu hankekiinteistöön, mutta ei koske sitä. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa ei ole edellytetty museoviraston lausunnon pyytämistä aluetta koskevista hankkeista.

Siltä osin kuin valituksessa on esitetty, että luvanhakijalta olisi tullut edellyttää rakennesuunnitelmia, hallinto-oikeus katsoo, että hankkeen laatu huomioon ottaen sen toteutustapa käy riittävällä tavalla ilmi hakemuksen liitetystä asemapiirustuksesta.

Valituksen mukaan alueen käyttöä tulisi tarkastella kokonaisuutena ja kunnan tulisi ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukainen rajoitus koskee rakennusluvan myöntämistä. Näin ollen nyt kyseessä oleva toimenpidelupa on voitu myöntää ilman, että kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Edellä lausutuun perustein toimenpideluvan myöntämiselle on ollut lain mukaiset edellytykset ja rakennus- ja ympäristölautakunnan on tullut hylätä valittajan oikaisuvaatimus. Valituksessa esiin tuodut seikat eivät anna aihetta arvioida asiaa toisin. Valituksenalaista päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Maankäyttö- ja rakennuslaki 130 § 2 mom

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Jonna Konstari (t) ja Paula Kovari.



Esittelijäjäsen

Paula Kovari

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden
asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös



Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta

Loviisan kaupungin infrastruktuuriyksikkö