

---

## Oikaisuvaatimus koskien Vuohijoentie 396 rakennuslupaa (lupatunnus 22-0308-R)

YMPLTK 13.12.2022 § 112  
534/10.03.00.01/2022

Kallioniemen Erätila/ [REDACTED] hakee oikaisua rakennustarkastajan 26.10.2022 tekemään päätökseen (lupatunnus 22-0308-R).

Oikaisuvaatimuksen jättäjän vaatimukset:

Vaatimus 1: Oikaisuvaatimus on käsiteltävä Sastamalan ympäristölautakunnan kokouksessa 8.11.2022

Vaatimus 2: Rakennuslupani on hyväksyttävä haetussa muodossa. Päätöksessä olevat virheet (mm. rakennuspaikka) on korjattava

Vaatimus 3: Sastamalan ympäristölautakunnan on päätöksessään esitettävä mihin MRL pykälään ja mihin momenttiin ja/tai mihin Sastamalan rakennusjärjestyksen kohtaan päätös perustuu.

Vaatimus 3: Minulle on annettava mahdollisuus tulla kuulluksi Teams-yhteydellä ympäristölautakunnan kokouksessa, jossa oikaisuvaatimukseni käsitellään.

Vaatimus 4: Asian esittelyä ja valmistelua ei saa tehdä esteellinen henkilö. Sekä Mikkola ja Mattila ovat esteellisiä ja he itse tietävät perusteet, jotka olen esittänyt muussa asiayhteydessä.

### **Sastamalan kaupungin ympäristölautakunnan vastaukset oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin**

#### **Vaatimusta 1 koskeva vastaus.**

Rakennuslupapäätöstä koskeva valitusaika ei ollut päättynyt ennen ympäristölautakunnan kokousta 8.11.2022. Tästä johtuen asiaa ei voitu ottaa käsittelyyn 8.11.2022 pidetyssä kokouksessa.

#### **Vaatimusta 2 koskeva vastaus.**

Rakennuslupapäätös on tehty hakijan toimittamien asiakirjojen perusteella.

#### **Vaatimusta 3 koskeva vastaus**

##### **Vuohijoentie 396 rakennuslupaan liittyvät lähtökohdat**

Hakija on jättänyt kaksi 23m<sup>2</sup> suuruisten vapaa-ajan asuntojen rakennuslupahakemusta kaavoituksessa olevan tuulivoimapuiston alueelle. Haetut luvat sijoittuvat osoitteisiin Vuohijoentie 396 ja Portaanpäätie. Rakennuslupaviranomainen on edellyttänyt molempien rakennuslupien osalta suunnittelutarveratkaisun hakemista ennen rakennuslupien käsitellä. Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua Portaanpääntien rakennushankkeen osalta, jonka ympäristölautakunta on käsitellyt. Vuohijoentie 396 rakennusluvan osalta hakija on ilmoittanut, ettei tule hakemaan rakennuslupaviranomaisen edellyttämää suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan käsittelyä.

Rakennuslupahakemukset on jätetty 7.1.2022. Tämä on virallinen rakennuslupien jättöajankohta, jonka jälkeen lupien käsittely alkaa. Lupahakemusten varsinaista vireilletuloajankohtaa edeltävät tiedustelut ja näkemykset eivät ole maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvassa lupamenettelyssä oikeudellisesti sitovia, koska maankäytön tarpeissa voi syntyä ennen lupahakemuksen jättämistä merkittäviäkin muutoksia, kuten nyt käsillä olevassa tilanteessa.

Alueella, jonne rakennuslupia haetaan, on vireillä tuulivoimayleiskaavahanke. Tuulivoimakaavoituksen käynnistämistä ja kaavoitussopimusta käsiteltiin ensimmäisen kerran 14.12.2021 Sastamalan kaupungin ympäristölautakunnassa, jolloin hanke tuli 10.12.2021 julkisesti tiedoksi ympäristölautakunnan esityslistan julkaisun yhteydessä. Asia sai paljon huomiota myös paikallislehdissä. Sastamalan kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen Kärmekeellion tuulivoimakaavan käynnistämisestä ja hyväksynyt kaavoitussopimuksen 30.05.2022. Nyt käsillä olevan luvan hakija on valittanut kaupunginhallituksen 30.5.2022 tekemästä päätöksestä hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 9.9.2022 antaman välipäätöksen mukaisesti hallinto-oikeus ei kiellä kaupunginhallituksen päätöksen 30.5.2022 § 113 täytäntöönpanoa. Sastamalan kaupunki ja Eurowind Energy Oy ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen 15.9.2022.

Hakija on hakenut toisesta rakennusluvasta (Portaanpäätie) suunnittelutarveratkaisua, joka käsiteltiin ympäristölautakunnassa 27.9.2022. Ympäristölautakunta totesi yksimielisesti suunnittelutarveratkaisun tarpeen, eikä myöntänyt suunnittelutarvelupaa tälle Portaanpäätien rakennushankkeelle. Hakija on valittanut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen lautakunnan päätöksestä. Nyt käsillä oleva Vuohijoen 396 rakennushanke sijoittuu kaavoituksessa olevan tuulivoimapuiston alueelle kuten suunnittelutarveratkaisuna Portaanpäätien hanke, nämä hakemukset ovat maankäytöllisen sijaintinsa ja rakentamisen osalta yhtenevät. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen edellyttää molemmilta rakennusluvilta suunnittelutarveratkaisua.

### **Perusteet suunnitteluratkaisun edellyttämiselle**

Ympäristölautakunnan on 27.9.2022 tekemän suunnittelutarveratkaisun päätöksen yhteydessä arvioinut suunnittelutarveratkaisun tarpeellisuutta kaavoituksessa olevan tuulivoimapuiston alueelle. Ohessa listateksti kyseisen kohdan osalta.

### *Suunnittelutarveratkaisun tarvetta ja ratkaisua arvioitaessa sovelletut säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien

tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Mainittua lainkohtaa koskevien yksityiskohtaisten perustelujen (HE 101/1998 vp) mukaan pyrkimyksenä on, että suunnittelutarvealueen piiriin kuuluisi sellainen maankäyttö, joka suunnittelemattomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Suunnittelutarvealueita suoraan lain nojalla olisivat sellaiset alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi tarvitaan erityisiä, suunnittelua edellyttäviä toimenpiteitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennuslupan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennuslupan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

#### *Suunnittelutarveratkaisun tarpeen määrittely*

Kaava-alueiden ulkopuolelle sijoituvia rakennuslupia käsitellessään rakennuslupaviranomainen tekee aina lupaharkintaa ja arvioi edellyttääkö luvan käsittely suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisun tarpeen arvioi ja määrittelee rakennustarkastaja, jolle rakennuslupien käsittely on delegoitu (Sastamalan kaupungin hallintosääntö 36§).

Suunnittelutarvealue voi olla määritelty rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Suunnittelutarvetta vaativiksi tulkitaan myös sellaiset alueet ja rakennushankkeet, jotka suunnittelemtomana aiheuttaisivat taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Lisäksi tarkoituksena on estää se, että alue yksittäisten rakennushankkeiden seurauksena muuttuisi suunnittelun kannalta vaihtoehdottomaksi alueeksi. Alueelle, jolle rakennuslupia haetaan, on suunnitellun tuulivoimapuiston myötä käynnistynyt alueen aiempaan maa- ja metsätaloudskäyttöön nähden merkittävä ja laaja-alainen maankäytön muutos, joka on edellyttänyt alueen maankäytön järjestämiseksi tuulivoimayleiskaavan käynnistämistä. Koska alueella on suunnittelutarve, eikä kaava vielä ohjaa rakentamista tulee alueelle kohdistuvat rakennusluvut käsitellä suunnittelutarveratkaisulla, jossa arvioidaan aiheuttaako hanke haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, aiheuttaako hanke haitallista yhdyskuntakehitystä, onko hanke sopiva maisemallisesti, ja että hanke ei vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä, virkistystarpeiden turvaamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia- tai muita vaikutuksia. Näin ollen hanke edellyttää rakennusluvalle suunnittelutarveratkaisua (MRL 16 §:n 1 momentti).

Koska alueella jolle rakennuslupaa haetaan, on käynnistynyt Tuulivoimayleiskaavoitus (päätos kaavoituksen käynnistämisestä ja allekirjoitettu kaavoitussopimus) on syntynyt alueiden käytön suunnittelua ja rakentamisen ohjausta edellyttävä tilanne, joka edellyttää suunnittelutarveratkaisua ennen varsinaisen rakennusluvan käsittelyä (MRL 20 §:n 1 momentti).

Kiinteistö, jolle vapaa-ajan asuinrakennuksen lupaa haetaan, sijoittuu alueelle, jolle tuulivoimatoimija on tehnyt syksyllä 2021 kaupungille esityksen tuulivoimayleiskaavan käynnistämiseksi. Kyseisellä alueella on aloitettu jo vuonna 2020 maanomistajien kanssa neuvottelut alueiden vuokraamisesta tuulivoimapuiston rakentamiseen. Nyt kyseessä olevan rakennusluvan hakija on osallistunut 7.10.2020 tuulivoimapuistoa koskevaan tiedotustilaisuuteen ja ollut näin jo vuonna 2020 tietoinen, että alueelle, jolle hän nyttemmin hakee suunnittelutarveratkaisua, suunnitellaan tuulivoimapuistoa. Virallisesti tuulivoimapuistohanke tuli julkisesti tiedoksi, kun tuulivoimapuiston kaavoituksen käynnistämistä ja kaavoitussopimusta käsiteltiin ympäristölautakunnan kokouksessa 14.12.2021. Sastamalan kaupunginhallitus on tehnyt 30.05.2022 päätöksen tuulivoimakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt kaavoitussopimuksen. Kaavoitussopimus on allekirjoitettu 15.9.2022. Nyt haetun vapaa-ajan asunnon rakennuslupa sijoittuu keskelle suunniteltua tuulivoimapuistoaluetta. Koska alueella, jolle lupaa haetaan on käynnissä tuulivoimakaavoitus tulee rakennushankkeen vaikutusta arvioida kaavoitukseen suunnittelutarveratkaisulla (MRL 137 §:n 1 momentti).

Vaikka luvan hakija on ollut jo vuonna 2020 tietoinen alueelle suunnitellusta tuulivoimapuistosta on hän hankkinut 10.2.2021 1/2 omistukseensa nyt käsiteltävästä kiinteistöstä 790-524-3-64 loma-asunnon rakennuspaikaksi.

Luvan hakija on esittänyt, ettei suunnittelutarveratkaisua tulisi edellyttää MRL 137§:n 2 momentissa esitetyn poikkeamisen perusteella. ”Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.” Tämä edellä mainittu lisäys ei koske nyt haettuja vapaa-ajan asuinrakennuksia. Vapaa-ajan asuinrakennus, jolle lupaa haetaan, sijoittuu 9,5 km etäisyydelle tilakeskuksesta. Rakentamisessa ei näin ollen ole kyse tilakeskukseen liittyvästä rakentamisesta. Haettu toiminta ei ole myöskään sellaista liitännäiselinkeino, joka olisi maa- ja metsätaloustoiminnan harjoittamiseen kiinteästi liittyvä sivuelinkeino, joka edellyttäisi rakentamista olemassa olevan toiminnan turvaamiseksi. Kun otetaan huomioon edellä mainitut seikat, ei hankkeessa ole kysymys sellaisesta jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvasta maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisesta rakentamisesta, jota 137 §:n 2 momentissa tarkoitetaan. Asian tulkinnassa on huomioitu mm. korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä 2021:15.

*Edellä esitetyn perusteiden Sastamalan kaupungin rakennusvalvonta on edellyttänyt suunnittelutarveratkaisua myös Vuohijointie 396 rakennushankkeen osalta ennen rakennusluvan käsittelyä.*

### **Vaativuoto 3 (toinen) koskeva vastaus**

Hallintolaki 37§ Viranomaisen on pyynnöstä varattava asianosaiselle tilaisuus esittää vaatimus tai selvitys suullisesti, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi ja kirjallinen menettely tuottaa asianosaiselle kohtuuttomia vaikeuksia. Tässä oikaisuvaatimusta koskevassa päätöksenteossa ei nähdä tarpeellisena kuulla oikaisuvaatimuksen tekijää Teamsin välityksellä, sillä oikaisuvaatimusta vaativalla on ollut mahdollisuus toimittaa lautakunnalle päätöksenteon pohjaksi asiaan liittyvää kirjallista aineistoa. Oikaisuvaatimusta vaativa on toimittanut lautakunnalle useita asiaan liittyviä selvityksiä, joista oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset ja perustelut tulevat riittävästi esille päätöksentekoa varten.

### **Vaativuoto 4 koskeva vastaus.**

Oikaisuvaatimuksen esteellisyysväitteen osalta oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole yksilöinyt väitettään. Hakijan rakennuslupahakemuksen valmisteluun, esittelyyn tai käsittelyyn ei ole kuitenkaan osallistunut esteellisiä henkilöitä. Kaupungin lakimies on arvioinut maankäyttöjohtajan ja johtavan rakennustarkastajan esteellisyyttä tuulivoimapuiston alueelle haettujen rakennuslupien

käsittelyprosessin edetessä. Esteellisyys voi syntyä osallisuusjääviyden, edustusjääviyden, intressijääviyden, palvelussuhdejääviyden, yhteisöjääviyden tai viranhaltijan ja asianosaisen välien kiristyminen niin vakavasti, että se saattaa viranhaltijan puolueettomuuden asian käsittelyssä kyseenalaiseksi. Prosessiin liittyvien käsittelyjen yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka olisivat tehneet edellä mainitut valmistelijat esteellisiksi asioiden valmistelussa. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan asian ja päätöksen valmisteluun osallistuneet maankäyttöjohtaja ja johtava rakennustarkastaja eivät ole olleet esteellisiä asian valmistelussa.

### **Vuohijoentie 396 rakennusluvasta tehty päätös**

Hakija on ilmoittanut 3.10.2022 lähettämässään sähköpostissa/ kirjeessään, ettei hän tule hakemaan Vuohijoentie 396 rakennusluvan käsittelyn edellyttämää suunnittelutarveratkaisua. Hakija on edellyttänyt toimittamisensa sähköposteissa ja kirjeissä myös sitä, että rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä kyseisestä rakennusluvasta päätös.

Koska hakija on useaan otteeseen edellyttänyt Vuohijoentie 396 luvan käsittelyä, eikä ole ennen luvan käsittelyä hakenut lupakäsittelyn edellyttämää suunnittelutarveratkaisua on johtava rakennustarkastaja tehnyt 26.10.2022 rakennusluvasta kielteisen päätöksen. Kielteisen lupapäätöksen perusteluna on, ettei lupaa ole voitu käsitellä koska hakija ei ole hakenut lupakäsittelyn edellyttämää suunnittelutarveratkaisua.

Vuohijoentie 396 rakennuslupahakemus voidaan ottaa uudelleen käsittelyyn, jos hakija hakee rakennushakkeelle suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

Valmisteluvastuu	Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Oikaisuvaatimus hylätään oikeudellisesti perusteettomana.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 6372321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi