

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia Valituslupahakemus- ja valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuden 9.9.2020 tekemästä päätöksestä 20/0162/3, dnro 02735/19/4122

Valittaja Savonlinnan kaupunki

Asiamies Aki Rasimus

A. Valituslupahakemus

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi saanti

Itä-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen 9.9.2020 ja Savonlinnan kaupunki on saanut päätöksen tiedoksi 15.9.2020.

Vaatimukset

Valittaja pyytää kunnioittavasti korkeinta hallinto-oikeutta myöntämään valitusluvan valituksenalaisessa asiassa.

Perusteet valitusluvan myöntämiselle

- Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi
- Asian saattaminen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi
- valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 30.10.2019 § 173 koskee ainoastaan kysymystä olisiko valituksenalaisessa asiassa tarvittu toimenpidelupaa vai ei. Ratkaisu koskee siis ainoastaan lupaharkintaa eikä sitä miten toimenpidelupaharkinnassa olisi tullut toimia, kuten kuuleminen ja asian selvittäminen. Tämä kysymys olisi tullut harkittavaksi ainoastaan siinä tapauksessa, jos lupamenettelyä olisi edellytetty. Mikäli rakennus- ja ympäristölautakunta olisi edellyttänyt lupa harkintaa, niin lautakunnan olisi tullut palauttaa asia rakennustarkastajalle uudelleen käsiteltäväksi, jolloin olisi tullut arvioitavaksi Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä esiintuotuja asioita.

Hallinto-oikeudelle esitettyssä valittajan vaatimuksessa on ainoastaan kysymys toimenpideluvan tarpeesta eikä toimenpideluvan käsittelyprosessista, kuten kuulemisesta ja selvittämisestä.

Savonlinnan kaupungin katsoo edellä mainituilla perusteilla, että Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 9.9.2020 20/0162/3 käsitellyt valituksenalaisena asiaa, josta rakennus- ja ympäristölautakunta 30.10.2019 §:ssä 173 ei ole päätöstä. Näin ollen asian ratkaisussa on tapahtunut ilmeinen virhe.

Asia tulee ottaa myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi seuraavilla perusteilla

Rakennusvalvontaviranomainen on selvittänyt kiinteistönomistajalta alueen käyttötarkoituksen. Kiinteistönomistajan antaman selvityksen mukaan kyse on pysäköintialueesta. Päätöstä tehdessä rakennustarkastajalla on ollut tieto, että alue on ollut vuosia talvisin pysäköinti käytössä. Valituskirjelmää laadittaessa aika on tarkentunut siten, että alue on ollut talvipysäköintikäytössä

ainakin vuodesta 2010. Tämä on ollut [REDACTED] tiedossa koko edellä mainitun ajan ja hän ei ole aiemmin puuttunut tähän pysäköintiin. Nyt maapohjaa ainoastaan parannetaan niin, että aluetta voidaan käyttää pysäköintiin ympärivuoden.

Savonlinnan kaupungin voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä on 4 § TOIMENPITEIDEN ILMOITUKSEN- JA LUVANVARAISUUS määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 126 § ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta seuraavasti:

Kohta 6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)

- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue, kohta suunnittelutarvealue ja haja-asutusalue TO (toimenpidelupa).

Rakennusvalvontaviranomainen ei ole katsonut alle 5 000 m² suuruisen pysäköintialueen rakentamista uuden ”suurehkon pysäköinti- tai varastoalueen rakentamiseksi” eikä näin ollen luvanvaraiseksi toimenpiteeksi joten ko. toimenpide ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen viranomaisvalvontaa.

Oikaisuvaatimuksessa mainitun korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 11.2.2015/362 mukaan noin 5500 m² kokoinen varastointiin tarkoitettu piha-alueen rakentaminen on tulkittu laajamittaiseksi rakentamiseksi, jolla on olennainen vaikutus naapurin asemaan.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu ei kosketa oikaisuvaatimuksen mukaista pysäköintialuetta vaan muusta ympäristöstä poikkeavaan korkeusasemaan rakennettavaa aidattua piha-aluetta, jonka pinta-ala on n. 5500 m².

Näin ollen korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä ei voida soveltaa sellaisenaan. Kuitenkin päätöksestä voidaan johtaa oikeusohjeena, että n. 5500 m² mukainen alue tarvitsee toimenpideluvan. Kyseessä oleva pysäköintialue on pinta-alaltaan n. 2800 m², joten edellä mainitun päätöksen mukaisesti laajamittaisesta rakentamisesta, jolla olisi olennaista vaikutusta naapurien asemaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä lain esitöissä ei ole määritelty edellä mainitun suurehko alueen pinta-alamäärää. Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestyksessäkään ei ole pinta-alaa määritelty, koska rakennusjärjestys vastaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ainoa pinta-alamääritelmä on annettu KHO:n päätöksessä, joka ei koske suoraan valituksen alaista asiaa. Näin ollen tästä tarkoituksen mukaista saada KHO:n ennakkopäätös miten suurehko alue tulkitaan.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen mukaan tehtäessä harkintaa tarvitaanko menettelyssä lupamenettelyä vai ei, tulee naapureita jo kuulla jo tässä harkinta vaiheessa. Tätä menettelyä ei maankäyttö- ja rakennuslaki ja asetukset eivät tunne. Lain mukaan kuuleminen suoritetaan vasta, kun lupaa edellytetään ja ollaan käsittelemässä lupahakemusta. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen kohdassa sovellettavat oikeusohjeet mainitut hallintolain 31 §:n ja 34 §:n sekä 37 §:n mukaiset vaatimukset eivät tule sovellettavaksi ennen varsinaista lupaharkintaa. Mikäli hallinto-oikeuden päätös jää voimaan, niin silloin syntyy ylimääräin kuulemiskierros ja tunteeko lainsäädäntö tällaista kuulemismenettelyä.

B. Valitus

Vaatimukset

Hallinto-oikeuden päätös on kumottava.

Perustelut

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 30.10.2019 § 173 koskee ainoastaan kysymystä olisiko valituksenalaisessa asiassa tarvittu toimenpidelupaa vai ei. Ratkaisu koskee siis ainoastaan lupaharkintaa eikä sitä miten toimenpidelupaharkinnassa olisi tullut toimia, kuten kuuleminen ja asian selvittäminen. Tämä kysymys olisi tullut harkittavaksi ainoastaan siinä tapauksessa, jos lupamenettelyä olisi edellytetty. Mikäli rakennus- ja ympäristölautakunta olisi edellyttänyt lupa harkintaa, niin lautakunnan olisi tullut palauttaa asia rakennustarkastajalle uudelleen käsiteltäväksi, jolloin olisi tullut arvioitavaksi Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä esiintuotuja asioita.

Hallinto-oikeudelle esitetystä valittajan vaatimuksessa on ainoastaan kysymys toimenpideluvan tarpeesta eikä toimenpideluvan käsittelyprosessista, kuten kuulemisesta ja selvittämisestä.

Savonlinnan kaupungin katsoo edellä mainituilla perusteilla, että Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 9.9.2020 20/0162/3 käsitellyt valituksenalaisena asiaa, josta rakennus- ja ympäristölautakunta 30.10.2019 §:ssä 173 ei ole päätöstä. Näin ollen asian ratkaisussa on tapahtunut ilmeinen virhe.

Asia tulee ottaa myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi seuraavilla perusteilla

Rakennusvalvontaviranomainen on selvittänyt kiinteistönomistajalta alueen käyttötarkoituksen. Kiinteistönomistajan antaman selvityksen mukaan kyse on pysäköintialueesta. Päätöstä tehdessä rakennustarkastajalla on ollut tieto, että alue on ollut vuosia talvisin pysäköinti käytössä. Valituskirjelmää laadittaessa aika on tarkentunut siten, että alue on ollut talvipysäköintikäytössä ainakin vuodesta 2010. Tämä on ollut [REDACTED] tiedossa koko edellä mainitun ajan ja hän ei ole aiemmin puuttunut tähän pysäköintiin. Nyt maapohjaa ainoastaan parannetaan niin, että aluetta voidaan käyttää pysäköintiin ympärivuoden.

Savonlinnan kaupungin voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä on 4 § TOIMENPITEIDEN ILMOITUKSEN- JA LUVANVARAISUUS määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 126 § ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta seuraavasti:

Kohta 6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)

- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue, kohta suunnittelutarvealue ja haja-asutusalue TO (toimenpidelupa).

Rakennusvalvontaviranomainen ei ole katsonut alle 5 000 m² suuruisen pysäköintialueen rakentamista uuden ”suurehkon pysäköinti- tai varastoalueen rakentamiseksi” eikä näin ollen luvanvaraiseksi toimenpiteeksi joten ko. toimenpide ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen viranomaisvalvontaa.

Oikaisuvaatimuksessa mainitun korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 11.2.2015/362 mukaan noin 5500 m² kokoinen varastointiin tarkoitettu piha-alueen rakentaminen on tulkittu laajamittaiseksi rakentamiseksi, jolla on olennainen vaikutus naapurin asemaan.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu ei kosketa oikaisuvaatimuksen mukaista pysäköintialuetta vaan muusta ympäristöstä poikkeavaan korkeusasemaan rakennettavaa aidattua piha-aluetta, jonka pinta-ala on n. 5500 m².

Näin ollen korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä ei voida soveltaa sellaisenaan. Kuitenkin päätöksestä voidaan johtaa oikeusohjeena, että n. 5500 m² mukainen alue tarvitsee

toimenpideluvan. Kyseessä oleva pysäköintialue on pinta-alaltaan n. 2800 m², joten edellä mainitun päätöksen mukaisesti laajamittaisesta rakentamisesta, jolla olisi olennaista vaikutusta naapurien asemaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä lain esitöissä ei ole määritelty edellä mainitun suurehko alueen pinta-alamäärää. Savonlinnan kaupungin rakennusjärjestyksessä ei ole pinta-alaa määritelty, koska rakennusjärjestys vastaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ainoa pinta-alamääritelmä on annettu KHO:n päätöksessä, joka ei koske suoraan valituksen alaista asiaa. Edellä mainitun päätöksen oikeusohjeen ja rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen kanta alle 5000 m² mukaisesta pysäköintialueen rakentamisesta ilman toimenpidelupaa on perusteltu, koska kyse on merkittävästi pinta-alaltaan pienemmästä alueesta.

Savonlinnan rakennusvalvontaviranomainen ei ole muutoinkaan (pysyväksi muodostunut käytäntö) vaatinut toimenpideluvan hakemista haja-asutusalueella, esim. maatiloilla, pysäköinti- tai varastoalueen rakentamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätösten mukaan suunniteltutarveratkaisu tarvitaan, jos rakentaminen vaatii rakennusluvan. Pysäköintialueen rakentaminen ei vaadi suunniteltutarveratkaisua, koska alueelle ei edellä mainituilla perusteilla vaadita toimenpidelupaa.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen mukaan tehtäessä harkintaa tarvitaanko menettelyssä lupamenettelyä vai ei, tulee naapureita jo kuulla jo tässä harkinta vaiheessa. Tätä menettelyä ei maankäyttö- ja rakennuslaki ja asetukset eivät tunne. Lain mukaan kuuleminen suoritetaan vasta, kun lupaa edellytetään ja ollaan käsittelemässä lupahakemusta. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen kohdassa sovellettavat oikeusohjeet mainitut hallintolain 31 §:n ja 34 §:n sekä 37 §:n mukaiset vaatimukset eivät tule sovellettavaksi ennen varsinaista lupaharkintaa.

Hallinto-oikeudessa [REDACTED] on ilmoittanut, että kyseessä ei ole muusta alueesta erotetun niin sanotun paikoitusalueen rakentaminen haja-asutusalueella, vaan kyseessä on kiinteistön 740-597-1-91 alueelle rakennetun jätteen vastaanotto- ja käsittelylaitoksen toiminnan laajentaminen kiinteistön 740-597-1-68 alueelle.

Kiinteistö 740-597-1-68 on kuitenkin eri omistaja kuin kiinteistöllä 740-597-1-91, jossa harjoitetaan jätteen vastaanottoa ja käsittelyä. Kiinteistön 740-597-1-68 omistaa yksityishenkilö. Kulennoisten osayleiskaavan kaavaselostuksessa mainittu laajennusvaraus ei siten, vastaa nykyistä tilannetta, koska kiinteistön 740-597-1-68 omistajalla ei ole tarvittavia lupia em. toimintaan.

Kiinteistö 740-597-1-91 on rakennusvalvontaviranomaisen tietojen mukaan Punkaharjun Kuljetus Muhonen Oy:n käytössä ja kiinteistöllä 740-597-1-68 olemassa olevaa paikoitusaluetta käyttää JJ-Rahti Oy. Mara ilmoituksella (Dnro ESAELY/526/2018 13.5.2019) JJ-Rahti Oy on tehnyt ilmoituksen betonimurskeen hyödyntämisestä ko. kiinteistöllä 3000 tn. Eli kyseessä ei ole valittajan mainitsema lupamenettely vaan JJ-Rahti Oy:n tekemä rekisteri-ilmoitus betonimurskeen hyötykäytöstä (Asetus 843/2017).

Viranoimainen on osana harkintaa selvittänyt kiinteistönomistajalta, että kyse on pysäköintialueesta. Voimassaolevan Kulennoisten osayleiskaavan voimaan tullessa. (Punkaharjun kunnanvaltuusto 15.3.2010) ko, pysäköintialue ei ole ollut maatalouskäytössä. Alue on jo silloin ollut talvisin eri ajoneuvojen (kuorma-autot, vetokärryt, kontit) säilytys- / pysäköintialueena.

Oikeudenkäyntikuluvaatimus

Hallinto-oikeuden päätös [REDACTED] oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta on pääasiavaatimuksen tavoin hylättävä, koska asiassa ei ole tapahtunut mitään sellaista virhettä, jonka perusteella oikeudenkäyntikulut pitäisi korvata täysmääräisesti HLKL 74.2 §:n mukaisesti.

Savonlinnassa 14.10.2020


Juha Karvinen
Rakennustarkastaja


Aki Rasimus
hallintojohtaja-kaupunginlakimies