

Oikaisuvaatimus toimenpidelupapäätöksestä 27.6.2024 § 139, lupatunnus 24-0125-T

Lupalautakunta 29.08.2024 § 54
807/10.03.00.04/2024

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision Nuorikkalan alueen asukkaat ovat yhteyshenkilönsä välityksellä jättäneet lupalautakunnalle 14.7.2024 päivätyin oikaisuvaatimuksen, koskien toimenpidelupapäätöstä 24-0125-T § 139, päätöspäivä 27.6.2024, antopäivä 28.6.2024, muutoksenhaku 15.7.2024 mennessä. Lisäksi muutosta haetaan kuulutukseen, joka koskee ilmoitusta melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta. Ilmoituksessa on ollut virheellinen kiinteistötunnus.

Oikaisuvaatimuksen alainen toimenpidelupa koskee nostolaitteiston testialueen perustamista osalle tontista sekä tontin tasaamista tulevaa rakentamista varten. Rakennuspaikka: Nuorikkala 680-9-906-1, Ystävyydenkatu 2, Raisio. Kaavamerkintä ”KTY-11 Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa”.

Oikaisuvaatimuksessa asukkaat vaativat kiinteistölle 680-9-906-1 myönnetyn toimenpideluvan kumoamista.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Toimenpideluvan mukaisen nostolaitteiston testialueen rakentamisen seurauksena on, että testiajot aiheuttavat pysyvää meluhaittaa. Tontin tasaamisen yhteydessä kaadettava puusto poistaa luontaisen meluuesteen, joka on suojannut Nuorikkalan aluetta Nesteentien liikennemelulta. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi Nuorikkalan ainoa jäljellä oleva metsäsaareke kallioineen ja sen ympäröivä luonnonvarainen kukkaketo, josta monet hyönteiset ja pölyttäjät hyötyvät. Lähialueen lapset ovat nauttineet tutkimusretkistään tähän ”lähimetsään”. Alueen asuntojen arvot tulevat laskemaan jatkuvan meluhaitan vuoksi. Maisemasta häviää kaunis kukkaketo sekä komeat männyt ja kallio. Raision kaupunki ei ole kiinteistökauppojen yhteydessä maininnut teollisuusalueen laajentamisesta nostokaluston testikentäksi edes alueen ”alkuperäisasukkaille”. Nuorikkalan alueella asuu runsaasti vuorotyöläisiä, perheellisiä ja eläkeläisiä, jotka ovat tähän saakka saaneet nauttineet hiljaisuudesta ja luonnonläheisyydestä.

Räjäytykset, louhiminen ja iskuvasaralla murskaaminen tulevat aiheuttamaan sietämätöntä meteli- ja pölyhaittaa moneksi kuukaudeksi. Melutilannetta on luvattu havainnoida aistinvaraisesti lähimmillä alueilla. Samoin ilmoitukseen on merkitty arvioidut desibeliarvot 10 metrin etäisyydelle. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat alle 100 metrin päässä. Työterveyslaitoksen mukaan yli 85 desibelin melulle kahdeksan tunnin työpäivän aikana altistuvat ovat vaarassa saada kuulovaurioita, mutta herkemmille voi kehittyä kuulovaurioita jo 75-80 desibelissä. Asukkaat ovat ostaneet asuntonsa pysyvää asumista varten ja kolme kuukautta kestävä meluallistus on omiaan aiheuttamaan kroonista stressiä, unettomuutta ja hyvinvoinnin laskua.

Jmp Rakentajat Oy eivät ole ilmoituksessaan kuvanneet, miten he tulevat ehkäisemään louhinnasta ja murskaamisesta aiheutuvaa pölyhaittaa. Pöly

väistämättä kulkeutuu asuinrakennuksiin, joten tätä ehkäisevät toimenpiteet tulee saattaa asukkaiden tietoon. Jmp Rakentajat Oy on toimittanut ilmoituksen melua- ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta noin 200 metrin säteelle kohteesta. Pidämme tätä riittämättömänä, koska vain Poukamakatu, Suvantokatu ja Alhaistenojankatu on otettu huomioon, ja nämäkin vaillinaisesti. Häiriöalueella sijaitsee myös Nevalankatu ja Kingisepinkatu. Näille asukkaille ei ole lainkaan toimitettu kuulutusta ja näin ollen heiltä yritetään evätä mahdollisuus muistutukseen, vaikka asia koskee myös heidän etuuttaan ja oikeuttaan. Kun tontille on myönnetty rakennuslupa / toimenpidelupa, miksi naapureita ei ole kuultu näihin lupiin liittyen.

Toimenpideluvan hakijoiden vastine oikaisuvaatimukseen

Raision kaupungin lupalautakunnan tulee ensisijaisesti jättää oikaisuvaatimus kokonaan tutkimatta. Toissijaisesti lupalautakunnan tulee hylätä oikaisuvaatimus.

Perustelu

Lupapäätöksellä 24-125-T luvan hakijoille myönnettiin tontille 680-9-906-1 toimenpidelupa tontin tasaamiseen tässä vaiheessa nostokaluston testialueeksi. Lupapäätöksessä mainitun mukaisesti tontin tasaaminen palvelee kiinteistön myöhempää asemakaavan mukaista rakentamista. Kyseisen tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on ”KTY-11 Toimitilarakennusten korttelialue”.

Toimenpidelupa liittyy samaan kokonaisuuteen, kuin Kiinteistö Oy Ystävydenkatu 2:n omistamalle naapuritontille 680-9-906-2 myönnetty rakennuslupa 24-111-R. Kyseinen rakennuslupa teollisuus- ja liikerakennuksen laajennukselle sekä varastokatoksen laajennukselle myönnettiin 13.6.2024. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättäminen

MRL 187 §:n ja 192 §:n mukaan toimenpidelupaa koskevan oikaisuvaatimuksen voivat tehdä

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunta; sekä
- 5) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arvioimismenettelystä annettua lakia.

On selvää, että yllä mainitut kohdat 4) ja 5) eivät nyt tule sovellettaviksi. Oikaisuvaatimuksen allekirjoittajien kiinteistöt eivät ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja ”viereisiä tai vastapäätä” olevia kiinteistöjä. Toimenpidelupa – siis tontin tasaaminen asemakaavan mukaisen rakentamisen mahdollistavaksi – ei vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöjen rakentamiseen taikka muuhun käyttämiseen millään tavalla – saati lainkohdan edellyttämällä tavalla olennaisesti. Toimenpidelupa ei liioin vaikuta millään tavoin välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijöiden ”oikeuteen, velvollisuuteen taikka etuun”.

Yllä esitetyin perustein oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole laissa tarkoitettua "naapurin" oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen. Oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksen hylkääminen

Mikäli lupalautakunta vastoin oletusta kuitenkin tutkii oikaisuvaatimuksen, on oikaisuvaatimus siinä tapauksessa perusteettomana hylättävä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty lainkaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä perusteita sille, miksi toimenpidelupa pitäisi kumota. Toimenpideluvan myöntämisen perusteethan määritellään nimenomaan maankäyttö- ja rakennuslaissa, erityisesti lain 19. luvussa. Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella toimitilarakennusten korttelialueella ja tontilla on runsaasti rakennusoikeutta. Tontin alueen tasaaminen asemakaavan mukaista rakentamista varten on varmuudella sellaista toimintaa, jolle on myönnettävä toimenpidelupa.

Oikaisuvaatimuksessa toimenpideluvan kumoamista vaaditaan kuitenkin yksinomaan sellaisilla perusteilla, joita ei tule lainkaan ottaa arvioitavaksi toimenpidelupaharkinnassa, vaan joiden käsittely ja arviointi liittyvät ympäristönsuojelulain 118 §:ssä tarkoitettuun ilmoitukseen melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta. Hakijat tekivät päivitetyn ilmoituksen ympäristönsuojeluviranomaiselle 26.7.2024, mutta ympäristönsuojeluviranomainen ei vielä ole antanut päätöstään ilmoituksesta. Näin ollen ilmoitusta koskevasta päätöksestä ei vielä ole mahdollista esittää oikaisuvaatimusta taikka tehdä valitusta Vaasan hallinto-oikeudelle.

Huomionarvoista on, että kyse ei nyt ole ympäristöluvan hakemisesta kivenlouhimolle taikka kivenmurskaamolle siten kuin oikaisuvaatimuksen sivulla 3 esitetään. Kyse on vain muutaman kuukauden ajan kestävästä louhintatyöstä, jonka tarkoituksena on rakennustontin tasaaminen rakennuskelpoiseksi.

Rakennustarkastaja toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

Kiinteistölle 680-9-906-1 on myönnetty toimenpidelupa 24-0125-T § 139, 27.6.2024. Toimenpidelupa koskee nostokaluston testikentän perustamista sekä tontin tasaamista tulevaa rakentamista varten. Kyseinen kiinteistö on asemakaavassa merkinnällä "KTY-11 Toimitilarakennusten korttelialue". Kiinteistön pinta-ala on 28 780 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 14 390 kem².

MRL 126 a §:n 6 mom. mukaan toimenpidelupa tarvitaan mm. muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestämiseen.

Lupamenettelystä ja lupaharkinnasta on säädetty MRL 130 §:ssä Lupamenettelyn perusteet. Tämän luvun säännökset rakennuslupamenettelystä koskevat soveltuvin osin myös toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupamenettelyä.

Lupahakemukseen liittyvästä kuulemisesta säädetään MRL 133 §:ssä Kuuleminen ja lausunnot. 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 tai haltijaa.

Oikaisuvaatimuksen jättäneet Nuorikkalan alueen asukkaat eivät edellä olevan perusteella ole MRL 133 §:n tarkoittamia naapureita.

Lupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu MRL 133 §:n mukaisia naapurikiinteistöjä 5.6.2024 lähetetyllä kuulemiskirjeellä (MRL 142 §). Lupahakemuksen johdosta ei ole annettu huomautuksia.

Kiinteistö on merkitty asemakaavaan merkinnällä "KTY-11 Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa". Nykyinen asemakaava on tullut voimaan 19.11.2021 ja liittyy E18 Länsiosan kaavahankkeeseen. Aikaisempi asemakaava oli vuodelta 1992 merkinnällä "TY-24 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantorakennusten korttelialue".

Oikaisuvaatimuksessa mainittu testialueen aiheuttama pysyvä meluhaitta perustuu olettamukseen. Tässä vaiheessa ei voida osoittaa, että haitta olisi sen suurempi kuin mitä alueen nykyisestä toiminnasta aiheutuu.

Asemakaavassa koko kiinteistön ala, kapeita reunakaistoja lukuun ottamatta on osoitettu rakennettavaksi alueeksi. Oikaisuvaatimuksessa mainitun, ja säilytettäväksi vaaditun metsäsaarekkeen ja kallion poistaminen on kiinteistön rakennettavuuden ja käytön kannalta näin ollen välttämätöntä.

Oikaisuvaatimuksessa mainittuja, kallion louhinnasta- ja murskauksesta aiheutuvaa mahdollista melu- ja pölyhaittaa ei voida ottaa huomioon varsinaisen toimenpideluvan lupaharkinnassa, koska mahdolliset haitat liittyvät luvan myöntämisen jälkeiseen työn suorittamiseen. Räjäytys-, louhinta- ja murskaustöistä vastaavan urakoitsijan tulee huolehtia työnaikaisesta turvallisuudesta, pölynsidonnasta sekä melusta- ja tärinästä aiheutuvan haitan poistamisesta. Räjäytys- ja louhintatyöstä aiheutuvan tärinän vaikutuksia voidaan seurata lähimpiin rakennuksiin sijoitettavilla mittauslaitteilla. Louhinta-alueen rajasta lähimpään asuinrakennukseen on etäisyyttä runsaat 120 metriä.

Oikaisuvaatimuksen yhteydessä on tehty myös muutoksenhaku meluilmoitukseen. Ympäristöpalveluilta saadun tiedon mukaan JMP Rakentajat Oy on tehnyt ilmoituksen melua aiheuttavasta työstä, mutta asiasta ei ole tehty vielä päätöstä.

Meluilmoituksesta tehdään viranhaltijapäätös kuulutusajan 31.7.2024 – 21.8.2024 jälkeen. Oikaisuvaatimuksen jättäneiden vaatimukset on otettu huomioon muistutuksena meluilmoituksesta, meluilmoitusta on korjattu ja kuulutus julkaistu uudelleen. Meluilmoitusprosessissa on harkintaa, tarvitseeko ilmoituksesta kuuluttaa tai tiedottaa asianosaisille, ja tässä tapauksessa on tiedotettu lähimpiä asukkaita. Meluilmoituksen perusteella myöhemmin tehtävässä päätöksessä annetaan tarpeelliset määräykset esimerkiksi melu- ja pölyvaikutusten vähentämiseksi. Toimenpidelupaan liittyvässä lupaharkinnassa taas ratkaistaan täyttyvätkö hakemuksessa toimenpideluvulle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut ehdot.

MRL 192 §:n mukaan toimenpidelupaa koskevan oikaisuvaatimuksen voivat tehdä

1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija;

- 2) sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunta: sekä
- 5) toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arvioimismenettelystä annettua lakia.

Edellä on todettu, että oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole kohdan 1) mukaisia viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajia tai haltijoita (MRL 133 §:n mukainen naapuri). Eivätkä kohtien 4) ja 5) mukainen taho tai yhteisö.

Lupapäätöksen ja siitä jätetyn oikaisuvaatimuksen jälkeen ELY-keskukselle on tullut yhteydenotto lepakkohavainnoista alueella, jota toimenpidelupa koskee. ELY-keskus on ilmoittanut asiasta 15.8.2024.

ELY-keskuksen mukaan Suomessa tavattavien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat suojeltuja ja lajit ovat myös rauhoitettuja. Ennen töiden toteuttamista on tarpeen tarkistaa alueen lepakkotilanne, jotta varmistetaan, että työt eivät ole luonnonsuojelulain vastaisia. Tilanteen arvioinnin tulee tehdä asian tunteva konsultti.

E18-hankkeeseen liittyen, tiesuunnitelman yhteydessä, on viimeksi tehty luontoselvitys vuonna 2022, E18 Länsiosa -asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Selvityksessä on tutkittu joitakin potentiaalisiksi arvioituja lepakkokohteita. Luontoselvitys ei käsitä Ystävydenkatua, koska missään vaiheessa kaavoitus- tai liikennesuunnitteluprosesseja ei ole käynyt ilmi, että sieltä olisi tarkistettavia havaintoja; eikä aluetta ole nähty mitenkään potentiaalisiksi selvityskohteeksi.

Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu (jossa on ollut läsnä myös ELY-keskuksen edustaja), yleisötilaisuus sekä kaavaprosessiin kuuluvat julkiset kuulemiset kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa. Missään edellä mainituista ei ole noussut esiin mahdollisia lepakkohavaintoja tai muita luontoarvoja Ystävydenkadun alueella.

ELY-keskuksen ilmoitus mahdollisesta lepakkohavainnosta ei liity toimenpideluvasta tehtyyn oikaisuvaatimukseen eikä sitä ei tule samassa yhteydessä tutkia. Havainnon johdosta voidaan kuitenkin määrätä alueen lepakkotilanne tarkistettavaksi ennen toimenpideluvan mukaisten töiden aloittamista.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Petri Ojanen

Päätösehdotus

Lupalautakunta ei tutki oikaisuvaatimuksen yhteydessä tehtyä meluilmoitukseen liittyvää muutoksenhakua. Meluilmoituksesta ei ole vielä annettu valituskelpoista päätöstä. Meluilmoituksesta tehtyyn päätökseen on mahdollista hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta.

Lupalautakunta tutkii toimenpideluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen MRL 192 §:n 2 ja 3 kohtien osalta.

Esille tuotujen selvitysten perusteella lupalautakunta hylkää toimenpideluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteettomana. Lupapäätöstä ei ole syytä muuttaa.

Perustelut:

Oikaisuvaatimuksen alainen kiinteistö sijoittuu asemakaavan KTY-11 Toimitilarakennusten korttelialueelle, jolle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa. Myönnetty toimenpidelupa, joka mahdollistaa nostokaluston testialueen perustamisen sekä tontin tasaamisen tulevaa asemakaavan mukaista rakentamista varten ei ole vastoin asemakaavaa tai siinä annettuja määräyksiä.

Lupapäätöksen mukaisilla toimenpiteillä ei myöskään voida katsoa olevan olennaista vaikutusta alueen asukkaiden rakentamiseen tai kiinteistöjen muuhun käyttöön. Päätöksellä ei niin ikään ole välittömiä vaikutuksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 57 §, 58 §, 126 a §, 130 §, 133 §, 142 §, 187 §, 192 §

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.