

27.08.2024

Dnro 1483/03.04.04.04.16/2023

Asia Suunnittelutarveratkaisu

Valittajat

Luvanhakija

Päätös, josta valitetaan

Ruskon kunnanhallitus, 4.9.2023, § 185

Rakennuspaikka: Ruskon kunnassa sijaitseva kiinteistö Syrjänen, kiinteistötunnus 704-404-4-174

on hakenut suunnittelutarveratkaisua halli-/varastorakennuksen (345 k-m²) rakentamiseen.

Kunnanhallitus on myöntänyt haetun suunnittelutarveratkaisun ehdolla, että kiinteistön jätevedet on johdettava Turun kaupungin jätevesiverkostoon tai käsiteltävä kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kunnanhallituksen päätös on kumottava ja lupahakemus hylättävä.

Asiassa olisi tullut hankkia Turun kaupungin lausunto, koska hankkeessa pyritään turvautumaan Turun kunnallistekniikkaan.

Rakennushanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavan virkistysalueella. Turun kaupungin yleiskaavassa kiinteistöön rajoittuvat alueet ovat virkistys-, asunto- ja asuntopientaloalueita.

Rakennuspaikalle ei ole kulkuoikeutta Pajulehdontien kautta vaan luvanhakijan toisen kiinteistön Pellonpientare (704-404-4-393) kautta. Kiinteistöllä on Ruskon kunnan vesijohto, joka kulkee samoin Pellonpientareen kiinteistöä pitkin. Kyseinen linjaus on teknisesti soveliaa ja

yksinkertaisin ratkaisu myös viemäröinnin toteuttamiseksi. [REDACTED]
[REDACTED] ovat peruuttaneet aikaisemman suostumuksensa viemäröinnin sijoittamiseksi Pajulehdontien puolelta. Hallinto-oikeuden on ratkaistava, kenellä on toimivalta ratkaista viemärin sijoittamista koskeva asia.

Päätöksessä ei ole selvitetty, miten jäte- ja pintavedet sekä lumien sulamisvedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ilman, että niistä aiheutuu haittaa ympäristölle. Lumenkaatoalueen sulamisvedet eivät saa valua naapurin pellolle.

Rakentaminen ei ole sopivaa maisemalliselta kannalta, sillä se poikkeaa selvästi muusta ympäröivästä rakentamisesta kokonsa ja käyttötarkoituksensa puolesta. Rakentaminen ei voi toteutua asemapiirroksen mukaisesti, sillä puut ja pensaat on osoitettu kohtaan, jossa on parakkeja. Päätöksestä ei ilmene, onko rakennuspaikalla olevia parakkeja ynnä muita laskettu kiinteistön rakennusoikeuden määrään.

Lisäksi luvanhakija on valituksen mukaan luvatta kaivanut kaksi rumpuputkea Pajulehdontien alle sekä täyttänyt ojaa ja kasannut lunta naapurikiinteistön alueella.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kunnanhallitus on antanut lausunnon. Siinä on muun ohella vaadittu hallinto-oikeutta ratkaisemaan, voiko kirjallisen suostumuksen viemärin sijoittamiseksi yksipuolisesti peruuttaa.

Luvanhakija on antanut vastineen.

Valittajat ovat antaneet vastineen ja toimittaneet lisäselvitystä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki viemärin sijoittamiseen liittyviä vaatimuksia.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Ratkaisun perustelut

Tutkimatta jäävät vaatimukset

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan tuomioistuin jättää valituksen tutkimatta muun ohella, jos valituksen tutkiminen ei kuulu sen toimivaltaan.

Hallinto-oikeutta on vaadittu ratkaisemaan, kenellä on toimivalta ratkaista viemärin sijoittamista koskeva asia ja voiko paineviemärin sijoittamiseen annetun luvan peruuttaa. Hallinto-oikeus toteaa, että valituksen johdosta sen ratkaistavana on Syrjänen-kiinteistölle myönnetyn suunnittelutarveratkaisun lainmukaisuus. Hallinto-oikeus on muutoksenhakutuomioistuin, jonka toimivaltaan tässä asiassa ei kuulu mainittujen vaatimusten tutkiminen. Vaatimukset on siten jätettävä tutkimatta hallinto-oikeuden toimivaltaan kuulumattomina.

Lupamenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 6 momentin mukaan rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarvealuetta muutoin ratkaistaessa noudatetaan muun ohella asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. Lain 173 §:n 3 momentin mukaan, jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä naapurikunnan lausunto.

Valituksen mukaan asiassa olisi tullut pyytää Turun kaupungin lausunto, koska hankkeessa pyritään turvautumaan Turun kunnallistekniikkaan. Hallinto-oikeus toteaa, että kysymyksessä oleva rakentaminen ei vaikuta merkittävästi Turun maankäyttöön. Suunnittelutarveratkaisun ehdoksi asetettu jätevesiä koskeva vaatimus mahdollistaa jätevesien käsittelyn myös kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä. Kun lisäksi otetaan huomioon, että asiakirjaselvityksen mukaan Turun vesilaitos on vuonna 2007 hyväksynyt jätevesien johtamisen Turun kaupungin jätevesiverkostoon, ei asiassa ole ollut tarpeen pyytää Turun kaupungin lausuntoa. Asian valmistelussa ei ole menetelty virheellisesti valituksessa tarkoitetuin tavoin.

Rakennuspaikka ympäristöineen ja rakennushanke

Rakennuspaikkana oleva Syrjänen-kiinteistö on pinta-alaltaan 5 000 m², ja se sijaitsee Ruskon kunnassa rajoittuen idässä Turun kaupungin rajaan. Kiinteistöllä on asuinrakennus. Kiinteistö sijaitsee maisemallisesti avoimessa paikassa peltoaukean reunalla. Peltoaukean toisella puolella lännessä reilun sadan metrin etäisyydellä sijaitsee useita omakotitaloja ja ainakin yksi tuotanto- tai varastorakennus. Myös etäämpänä peltoalueen eteläpuolella on joitakin tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennuspaikan itäpuolella on metsäkaistale, jonka takana, noin sadan metrin etäisyydellä rakennuspaikasta alkaa tiiviisti rakennettu pientaloalue Turun kaupungin asemakaavoitetulla alueella. Rakennuspaikan pohjoispuolella on omakotitaloja pihapiireineen, ja alle sadan metrin etäisyydellä rakennuspaikasta pohjoiseen kulkee Kaharintie.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Asiassa saadusta selvityksestä ei ilmene, että kunta olisi kaavoittamassa aluetta. Turun yleiskaava ei ole voimassa rakennuspaikalla. Kiinteistö sijoittuu Varsinais-Suomen maakuntakaavajärjestelmässä kaavan mittakaava ja yleispiirteisyys

huomioon ottaen taajamatoimintojen alueen (A) ja virkistysalueen (V) tuntumaan sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueen reunalle.

Hankkeessa on kysymys 345 k-m²:n kokoisen halli-/varastorakennuksen rakentamisesta olemassa olevan asuinrakennuksen ja kiinteistön länsipuolella olevan peltoaukean väliin. Asemapiirroksen mukaan hallirakennus liitetään kunnalliseen vesiverkkoon ja viemärit toteutetaan paineviemärinä Turun kaupungin liittymään. Hule- ja kattovedet johdetaan avo-ojiin.

Kiinteistötietojärjestelmään ei ole kirjattu tieoikeutta rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. Valittajien lisäselvityksen mukaan luvanhakijalle on toukokuussa 2024 perustettu tieoikeus omakotitalon tavanomaiselle henkilöautoliikenteelle. Päätöksestä tullaan valittamaan maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksellä.

Sovellettavat säännökset

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 viemärien rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Lain 135 §:n 1 momentin ja 136 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on muun ohella, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen ja että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle.

Lain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan 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.

Pykälän 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveratkaisun edellytykset

Hallinto-oikeus toteaa, että suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata suunnitteluvара tulevassa kaavoituksessa. Kunta päättää yleis- ja asemakaavoituksesta alueellaan, joten kunnalla on suhteellisen

laaja harkintavalta arvioidessaan rakentamisen edellytysten täyttymistä suunnittelutarvealueella. Edellytysten arvioiminen perustuu alueen maankäyttöä koskeviin suunnitelmiin sekä rakennuspaikan ja sen ympäristön ominaisuuksia koskeviin selvityksiin. Arvioinnin lähtökohtana on lupahakemuksessa esitetty suunnitelma varastoa koskevasta rakennushankkeesta, eikä rakennuspaikalla mahdollisesti luvatta olevilla rakennelmilla ole merkitystä arvioitaessa edellytysten täyttymistä. Mikäli varastoinnista kiinteistöllä aiheutuu naapuruussuhdelaissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille, ratkaistaan asia eri menettelyssä. Myöskään toimenpiteillä, joita luvanhakija on valituksen mukaan tehnyt luvatta naapurikiinteistön alueella, ei ole tässä arvioinnissa merkitystä.

Kysymyksessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee jo asuinrakennus. Rakentaminen tukeutuu siten olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikan ympäristössä on pientalojen lisäksi myös tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennuspaikan itäpuolella on rakentamaton metsäalue ja länsipuolella peltoaukea, jolla ei ole erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen ei katkaise maakuntakaavassa osoitettua pohjois-eteläsuuntaista virkistysaluetta eikä siten ole ristiriidassa maakuntakaavan yleispiirteisen virkistysaluemerkinnän kanssa.

Kiinteistön jäte- ja hulevesien johtaminen sekä pihajärjestelyt muun ohella lumenkaatopaikan osalta ratkaistaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä. Rakennuspaikalle on järjestettävissä Kaharintieltä pääsytie. Kulkuyhteys varastorakennukseen osoitetaan rakennusluvassa ja ratkaistaan tarvittaessa sitä ennen yksityistielain mukaisessa tietöimituksessa. Rakennuksen ulkonäkö ja soveltuvuus ympäristöön sekä rakentamisesta naapurille mahdollisesti aiheutuva haitta arvioidaan rakennuslupamenettelyssä.

Edellä todettu huomioon ottaen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa myös yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen kannalta. Lisäksi rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta. Rakentamisessa ei myöskään ole kyse sellaisesta merkittävästä rakentamisesta, jota maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 4 momentissa tarkoitetaan.

Edellä esitetyn perusteella hanke täyttää rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Kunnanhallituksen päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Satu Lehto, Teemu Hirvonen ja Tuomas Paulin. Asian on esitellyt Tuomas Paulin.

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

Jakelu

Päätös

██████████ yhdyshenkilönä

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Ruskon kunnanhallitus

██████████

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>