

2.1.2024

JUUPAJOEN KUNNANHALLITUS

juupajoki.kunta@juupajoki.fi

TEKNINEN JOHTAJA PEKKA MAASILTA

pekka.maasilta@juupajoki.fi

SÄHKÖPOSTILLA

**OIKAISUVAATIMUS JUUPAJOEN KUNNAN TEKNISEN JOHTAJAN PÄÄTÖKSESTÄ
SUUNNITTELUTARVERATKAISUSTA AURINKOVOIMALAHANKKEEKSI SEKÄ RAKENNUSLUVASTA
ILMATAR SOLAR DEVELOPMENT OY:LLE**

Päätös, johon vaaditaan oikaisua

Juupajoen kunnan teknisen johtajan päätös suunnittelutarveratkaisusta

Rakennuspaikoille:

177-417-0002-0085

177-417-0002-0084

177-417-0002-0068

177-404-0004-0031

177-417-0001 -0017

177-417-0006-0005

177-417-0006-0004

Oikaisuvaatimuksen tekijä (myöhemmin myös ”valittaja”)

Naapurikiinteistöjen 177-417-2-37 ja 177-417-2-40 omistaja:

Hannu Rentto

Valittajan asiamies

Juha Kukkonen

OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

Kiinteistölakimies Suomi Oy

Finlaysoninkuja 9, 33210 Tampere

Puh. 017 821 249

juha.kukkonen@kiinteistolakimies.fi

Kiinteistölakimies Suomi Oy
Postiosoite Käsityöläiskatu 4 a
20100 Turku
puhelin 020 752 8400
info@kiinteistolakimies.fi
www.kiinteistolakimies.fi
y-tunnus 1065454-2, ALV rek

Turku
Käsityöläiskatu 4 a
puhelin 020 752 8400

Oulu
Elektroniikkatie 10
puhelin 020 752 8400

Tampere
Finlaysoninkuja 9
puhelin 020 752 8402

Kuopio
Microkatu 1
puhelin 020 752 8400

Helsinki
Eteläesplanadi 22 B
puhelin 020 752 8403

Espoo
Bertel Jungin aukio 5
puhelin 020 752 8403

VAATIMUKSET

Valittaja vaatii, että:

1. Suunnittelutarveratkaisu hylätään ja oikaisuvaatimuksen alainen päätös kumotaan lainvastaisena
2. Hankkeeseen ei saa ryhtyä, eikä hanketta valmistella kohdekiinteistöille ennen viranomaisen päätöksen lainvoimaisuutta

Valittaja on saanut rajanaapurina hänen etuansa, oikeuttaan tai velvollisuuttaan koskevan viranomaisen päätöksen tiedoksi tavallisena kirjeenä 27.12.2023, missä kirjeessä on ilmoitettu päätös annetun julkipanona 20.12.2023, jolloin sen on todettu tulleen asianosaisten tietoon. Suunnittelutarveratkaisua koskeva valitusoikeus on maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan viereisen alueen omistajalla ja haltijalla, eikä luvan kohteena olevalle asianosaiselle MRL 142 §:n mukaisesti lupapäätöksestä ilmoittamista voida soveltaa tiedoksiannon osalta valittajan etua, oikeuksia ja velvollisuuksia rajoittavalla tavalla oikaisuvaatimuksen määräajan laskennassa. Valittaja huomauttaa viranomaista asiasta sekä edellyttää tiedoksiannoissa noudatettavan hallintolain 59 §:ä.

PERUSTEET VAATIMUKSILLE

Hakemuksen suunnittelutarveratkaisu ja aurinkovoimalaitoksen rakentamista koskeva päätös on hylättävä, koska rakennusluvan myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä.

Valittaja vetoaa tässä oikaisuvaatimuksessa 29.11.2023 toimittamaansa hakemusta koskevaan muistutukseensa, jonka osalta valittaja katsoo, ettei muistutusta kokonaisuudessaan ole riittävällä tavalla huomioitu päätöksenteossa. Lisäksi valittaja vielä korostaa seuraavia perusteitaan oikaisuvaatimuksessa.

1. **Hanke on vastoin maakuntakaavaa, eikä hanke sovellu ympäristöön ja maisemaan**

Hanke on vastoin maakuntakaavan ohjausvaikutusta

Maakuntakaavan yleismääräyksiin on kirjattu muun ohessa, että:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatuvaatimukset ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset” (Pirkanmaan liitto, 2017, s. 5).

Kyseessä on vuonna 2017 hyväksytty maakuntavaltuuston kaavoitus, joka on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2019 pysynyt voimassa. Kun kyseessä on ajankohtaan nähden vain muutama vuosi sitten hyväksytty maakuntakaava, voidaan tästä poiketa hankkeen edellyttämässä mittakaavassa vain kunnan tekemällä yleis- tai asemakaavalla. Muutoin hanke on vastoin maakunnan maakuntakaavaan tekemää maankäytön suunnittelua.

Kun hankkeessa ei ole noudatettu maakuntakaavan suunnittelumääräystä maisematilojen säilyttämiseksi, ei maakuntakaava siten ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla ohjeena ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32.1 §).

Hanke ei sovellu ympäristöön ja maisemaan

MRL 117 §:n 1 momentin mukaan *”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.”*

Kyseisen säännöksen hallituksen esityksessä (HE 101/1998 vp, s. 96) täsmennetään sitä, mitä säännöksellä tarkoitetaan. Hallituksen esityksen mukaan *”Rakennuksen soveltuvuus maisemaan edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden ominaisuuksien huolellista arvioimista. Maisemaan soveltumisenkaan ei tarkoittaisi, että rakennus ei saisi herättää ympäristössään huomiota. Sen vaikutuksen maisemassa tulisi kuitenkin olla luonteva”*. Kun kyse on yli 102,3 hehtaarin pinta-alaltaan olevasta rakennushankkeesta, on ilmeistä, että hanke herättää ympäristössään huomiota, eikä luontevasti sovellu maisemaan. Hanke on siten vastoin MRL 117 §:n mukaisia rakentamisen yleisiä vaatimuksia.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO:2010:88 todennut suunnittelutarveratkaisusta ja maakuntakaavoituksesta oikeudellisessa arviossaan seuraavalla tavalla: *”Suunnittelutarvealueella rakentamisen tulee perustua riittävään suunnitteluun. Ensisijaisesti rakentaminen perustuu asemakaavaan. Myönteinen suunnittelutarveratkaisu korvaa rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen. Suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää rakennushankkeelle, jota ei*

olisi mahdollista osoittaa asemakaavassa. Tämän vuoksi myös maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitettu maakuntakaavan ohjausvaikutus asemakaavoitukseen on otettava huomioon, kun arvioidaan täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaiset suunnittelutarveratkaisun oikeudelliset edellytykset.”

Päätöksen mukainen hanke haittaa alueiden käytön järjestämistä, eikä sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä se täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Viranomaisen ei ole riittävällä ja huolellisella tavalla päätöksenteossa arvioinut maastomuotojen, puuston sekä maiseman avonaisuuden vaikutusta maisemaan. Lisäksi maakuntakaavaa ei ole riittävällä tavalla huomioitu hakemuksen käsittelyssä.

2. Selvitykset eivät ole riittäviä

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua asemakaavan sijaan sillä perusteella, että suunnittelutarveratkaisu toimii kevyempänä ja nopeammin toteutettavana menettelynä, mikä tukee hankkeen liiketaloudellista kannattavuutta ja toteuttamiskelpoisuutta. Selvitysten sekä hankkeen toteutuksen vaikutusten riittämättömyyden vuoksi suunnittelutarveratkaisua ei ole mahdollista myöntää pinta-alallisesti näin valtavaan hankkeeseen vain sillä perusteella, että suunnittelutarveratkaisu tukisi hakijan liiketaloudellista kannattavuutta. Selvityksessä on jätetty riittämättömällä tavalla ruokatuotantoon tarkoitettujen peltojen ja ympäristön monimuotoisuuden huomiointi, mitkä ovat olennainen osa alueen virkistys- ja elinkeinotoimintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9.2 §:n mukaan ”Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

On selvää, että mittakaavaltaan tämänlaisella yli 102,3 hehtaarin kokoisella aurinkovoimalahankkeella on vaikutuksia mm. ympäristöön, luontoon ja yhteiskuntaan myös suunnittelualuetta laajemmalla alueella. Hankkeessa ei ole tehty selvityksiä suunnittelualuetta laajemmilta alueilta, minkä vuoksi hankkeen vaikutuksia ei ole mahdollista lainkaan arvioida tämän alueen ulkopuolella.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO:2008:37 katsonut, että riittämättömällä selvityksillä hanketta ei ole voitu hyväksyä

tapauskohtaisessa suunnittelutarvehankinnassa. Tällaisen hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa, ottaen huomioon alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. (huom. Hannu Rentton 29.11.2023 huomautuksessakin vetoama KHO:2013:183, jonka mukaisesti voimalan koko huomioiden hankkeen hyväksyminen rajaa laajalla alueella suunnitteluvaihtoehtoja alueen myöhemmässä kaavoituksessa.)

ELY-keskus on lausunnossaan arvioinut, että hakija on tehnyt kaksi luontoa koskevaa selvitystä, missä on ensin tehty osittainen selvitys, sekä tämän jälkeen pistemäinen selvitys päivitetyltä hankealueelta. ELY-keskuksen lausunnon mukaan selvitys on jättänyt alueita huomioimatta, eikä pistemäisiä tarkastuskäyntejä rinnasteta asianmukaiseen luontoselvitykseen. ELY-keskus on edellyttänyt luontoselvityksen täydentämistä. Hakijan hakemusta edeltävä valmistelu on siten puutteellinen.

Edellä mainitun hakijan puutteellisen luontoselvitysten lisäksi selvitykset on tehty uhanalaisen liito-oravan havainnoimisen kannalta epäsuotuisaan aikaan, minkä vuoksi tehdyillä selvityksillä ELY-keskus ei voinut ottaa kantaa lajiin kohdistuviin vaikutuksiin. Hyväksymällä hakijan hanke edellä mainituin puutteellisin selvityksin, kunta jättää huomioimatta hankkeen vaikutukset uhanalaisuusluokitukseltaan vaarantuneeseen eliölajiin. Lisäselvityksiä hankkeen vaikutuksista, muun muassa liito-oravien elinolosuhteisiin, hakijan tulee tehdä oikea-aikaisesti, huhti-toukokuussa.

Hakija on vastineessaan vain viitannut, ettei hakijan tekemien selvitysten mukaan hankkeella olisi vaikutuksia uhanalaisiin tai suojeltujen lajien elinmahdollisuuksiin. Hakijan vastine viittauksessaan selvityksiinsä on siten ristiriitainen toimivaltaisen ympäristöviranomaisen, ELY-keskuksen, lausunnon kanssa. Hanke olisi hyväksyttäessä siten vastoin Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 3 kohtaa vaikeuttaen erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä.

Ilman ELY-keskuksen edellyttämiä riittäviä selvityksiä, suunnittelutarveratkaisuhakemuksen hyväksyessä laiminlyödään viranomaisen hallintolain 31 §:n mukaista selvittämismahdollisuutta, sillä toimivaltainen ympäristöviranomainen on edellyttänyt lisäselvityksiä.

Aktiiviviljelyssä olevia peltoalueita on kuitenkin ehdottomasti vältettävä tämäntyyppisissä hankkeissa, koska paikallisen ruokatuotannon vähentäminen on eettisesti ja imagollisesti haitallista yhteiskunnassa. Aurinkovoimalahankkeet tulee sijoittaa muille kuin ruuantuotantoalueille.

Seuraavassa kohdassa 3 selostetaan maanomistajalle aiheutuvia haittoja. Kaikista mahdollisista kustannus- ja haittavaikutuksista aurinkovoimalan lähimaanomistajille on tehtävä ja hyväksyttävä etukäteinen kirjallinen selvitys ennen luvan myöntämistä, hankkeen eteenpäin viemistä tai rakentamisen aloittamista.

3. Hanke aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa

Hakija on antanut muistutuksen tekijöille vastineensa, missä on ilmoittanut sopivansa maanomistajien kanssa tarvittavista kulkuyhteyksistä, mutta hakija ei ole antanut vastinetta maanomistajan talouskeskuksen arvonmenetykseen hankkeen seurauksena. Nämä maanomistajien kanssa tehtävät sopimukset tulee olla tehtynä ennen hankkeeseen ryhtymistä tai suunnittelutarveratkaisu- tai rakennuslupahakemuksen jättämistä, milloin maanomistajilla on oikeus etukäteisesti arvioida hankkeen vaikutuksia ja neuvotella hankkeen toteuttamisen edellytyksistä.

Hakijan todetessa lupamenettelyn yhteydessä haittojen korvaamisesta tai sopimisesta jälkikäteisesti tai myöhemmin, asettaa tämä maanomistajat epäselvään tilanteeseen hakijan liiketoiminnan nopeamman aloittamisen varjolla. Tällainen jälkikäteinen mahdollinen sopiminen tai korvaaminen ei täytä maanomistajien luottamuksensuojaperiaatteen edellytyksiä, koska hakemuksen etukäteinen hyväksyminen heikentää olennaisesti maanomistajien mahdollisuuksia haitoista korvauksen saamiseksi tai sopimiseksi. Hakemuksen hyväksyminen muodossaan siksi, että hanke olisi mahdollista hakemuksen mukaisesti toteuttaa nopeammalla aikataululla olisi myös vastoin hallinnon objektiviteettiperiaatetta ja suhteellisuusperiaatetta, milloin viranomaisen päätökseen katsotaan vaikuttavan hakijan etu siten, että hakemukseen annettava päätös ei ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

On selvää, että pinta-alaltaan näin valtavan rakennelman rakentaminen tällaiselle näkyvälle paikalle haja-asutusalueella heikentää valittajan omistaman kiinteistön arvoa, mikä aiheuttaa tarpeetonta haittaa valittajalle. Hakija ei ole antanut vastinettaan maanomistajan omaisuudensuojaan liittyen muuten, kuin todeten, ettei *ole nähtävissä muita seikkoja, joilla olisi vaikutuksia viljelymahdollisuuksiin ja siten viljelymaan arvoon. Aurinkopaneelit eivät tule merkittävästi näkymään pihapiiriin.* Vastineen perusteella hakija on todennut, ettei aurinkovoimala näkyisi valittajan pihapiiriin merkittävästi, mutta vastineessa ei oteta kantaa valittajan muuhun kiinteistön käyttöön sekä aurinkovoimalan näkymiseen kulkuyhteyksien varrelta. Objektivisesti katsoen kiinteistön läheisyydessä sijaitseva pinta-alaltaan valtava, yli 102,3 hehtaarin kokoinen aurinkovoimalahanke heikentää valittajan talouskeskuksen ja kiinteistöjen arvoa merkittävästi.

Valittaja on muistutuksessaan korostanut hakemuksen mukaisen hankkeen suoria vaikutuksia valittajan kiinteistön arvoon sekä yritystoimintaan, mihin hakija ei ole antanut riittävää vastinetta osana hakemusta.

LOPUKSI

Kuten edellä sekä 29.11.2023 tekemässä muistutuksessa on perusteltu, valittaja vaatii, että hakemus hylätään maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Hakemuksen toteuttaminen edellyttää kaavoitusmenettelyä, koska ilman kaavoitusmenettelyä hanke ei täytä lain mukaisia myöntävän päätöksen edellytyksiä. Hankkeen mukaista lupaa ei tule myöntää kyseisille rakennuspaikoille jatkossakaan.

Mikäli hankkeen läpiviemistä jatketaan ehdotetulle alueelle, maanomistaja tulee valittamaan hankkeesta hallinto-oikeuteen ja vaatimaan lainvastaisesti hyväksytystä hankkeesta aiheutuvien asianajokulujensa korvaamista täysimääräisenä.

Rakennuslupaa ei tule myöntää muuntamon rakentamiselle.

Laati



Juha Kukkonen
OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
Hannu Rentton asiamiehenä

Turussa 2.1.2024

Liitteet

1. Oikaisuvaatimusta koskeva päätös
2. Valittajan muistutus 29.11.2023

