

Kaupunginhallitus

**OIKAISUVAATIMUSTEN OIKEUDELLINEN TARKASTELU JA VASTINEET
KOSKIEN POIKKEAMISTA JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUA Hiltulanlahti 297-
411-32-2/Lupa- ja ilmoitus-asiat §30/2023.**

Asia

Kolme oikaisuvaatimusta koskien yleiskaavapäällikön viranhaltijapäätöstä, asianro 1962/2022 Lupa- ja ilmoitusasiat §30/2023. Kesko Oyj:lle ja kuljetusliike Kantola & Koramo Oy:lle Hiltulanlahteen kiinteistölle 297-411-32-2 (Lapinmäentie) tehty myönteinen päätös suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta logistiikkakeskuksen rakentamiseksi.

Vaatimukset

Oikaisuvaatimuksen jättäjät vaativat yleiskaavapäällikön myönteisen lupapäätöksen kumoamista.

Valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 193.1 §:n 1. kohdan mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemässä poikkeamispäätöksessä ja suunnittelutarveratkaisussa. Oikaisuvaatimukset on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

1. Oikaisuvaatimuksen oikeudellinen arviointi ja vastineet

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Hanke edustaa kaikessa laajuudessaan ja ympäristövaikutuksiltaan hyvin merkittävää rakentamista. Asemapiirustuksen mukaan logistiikkahankkeen koko mukaan lukien laajennusvaraukset ovat 20200 m2. Alue, johon rakennus sijoittuu, on myös pinta-alaltaan laaja 10,8239 ha. Koko alue tulee myös piha- alueineen rakentumaan. Kaikki tämä aiheuttaa merkittävää haittaa alueen asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tämä suuri rakennusmäärä sekä samassa yhteydessä laaja alue- ja kunnallistekninen rakentaminen ovat vastoin suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen (MRL137§, 1 71 §). Lisäksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset ja yksityisen oikeusturvan turvaaminen viranomaistoiminnassa jäävät suoritetun

menettelyn ja päätöksen myötä kokonaan huomioon ottamatta. Tämä on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia, koska sen keskeinen velvoite maanomistajien yhdenvertainen kohtelu jää toteutumatta. Tällä näkökohdalla ja sen vaatimuksella on keskeinen perusoikeus ja siten suuri merkitys suunnittelussa.

Kaupungin vastine:

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säätävässä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n perusteluissa on painotettu rakennuksen sijoittumispaikan merkitystä arvioitaessa hankkeen vaikutuksia ja niiden haitallisuutta. Hakemuksessa ja asemapiirroksessa haettu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 16 150 k-m² oikaisuvaatimuksessa mainitun 20200 k-m² sijaan. Yleiskaavan aluevaraukset sekä ympäröivä maankäyttö ovat keskeisessä roolissa arvioitaessa hankkeen vaikutusten merkittävyyttä. Päätöksessä on perusteltu kattavasti ne näkökohdat, joilla rakentamisen vaikutuksia suhteessa alueen maankäyttöön on tutkittu ja harkittu. Rakentamisen merkittävyyttä ei ole sidottu säännöksessä tai oikeuskäytännössä mihinkään tiettyyn kerrosalamäärään. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa säännöksessä ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varistorakennus asuinalueella. Nyt kyseessä oleva hanke on pääasiassa yleiskaavan mukaiselle teollisuus- ja varastoalueelle sijoittuva logistiikkakeskus. Lähialueella on mm. ajoharjoittelu, moottori- ja ampumarata. Lähialueella on useita teollisuusaluevarauksia sekä maa- ja metsätalousaluetta, joilla sijaitsee yksittäisiä haja-asutusrakennuspaikkoja. Merkittävämpää kylämaista rakentamista sijaitsee noin 300 metrin päässä rakennuspaikasta pohjoiseen (MA-1). Tavoitteellisesti asemakaavoitettava pientaloaluevaraus (AP) sijaitsee noin 700 metrin päässä määräalasta pohjoiseen ja lähin toteutunut asemakaavoitettu pientaloalue sijaitsee noin 900 m:n päässä. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia näihin alueisiin. Kaupunki on päätöksen valmistelun yhteydessä tehdyillä selvityksillä sekä laajalla viranomaisyhteistyöllä varmistanut, että hanke ei aiheuta haittaa alueen tulevalle kaavoitukselle, on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä vaaranna ympäristöarvoja. Rakentaminen ei poikkea säännöksen tarkoittamalla tavalla ympäröivästä alueesta, eikä näin ollen muodosta merkittävää rakentamista. Kaupunki katsoo, että jo tehdyn suunnittelun lisäksi ei ole laajempaa suunnittelutarvetta. Huomioiden alueen yleiskaavalliset tavoitteet ja ympäröivä maankäyttö, maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät.

Oikaisuvaatimuksesta ei ilmene millä tavalla maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yksityisen oikeusturvan turvaaminen viranomaistoiminnassa jäävät huomioimatta. Alueen muilla maanomistajilla on tasapuoliset mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään voimassa olevan yleiskaavan ja lainsäädännön mukaisesti. Hanke ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympäröivien kiinteistöjen yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Naapurit ja alueen muut maanomistajat on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua koskevaa lupamenettelyä säätävien kohtien mukaisesti. Asian valmistelussa ja tiedottamisessa on noudatettu hyvää hallintotapaa. Menettely on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, eikä vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua tai heikennä yksityistä oikeusturvaa.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätösratkaisussa tarkastelu ei perustu merkittäviä vaikutuksia arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Selvitykset ovat puutteelliset ja siten riittämättömät.

Määräalalla tapahtuvat toimenpiteet eivät myöskään ota huomioon vaikutustarkasteluissaan kiinteistön 297-411-12-52 nykytilaa eli asumista, jätevesien imeytyskenttää ja porakaivoa. Pöly-, valosaaste- sekä päivä- ja yöaikaiset melu- ja päästöhaitat sekä alueiden kuivatus ja vesien poisjohtamiset ovat myös kokonaan selvittämättä. Kiinteistön ja myös muiden määräalaan rajoittuvien kiinteistöjen kannalta tämä selvittämätön ja tutkimaton tilanne on erittäin huono. Se on myös kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia selvästi kaventava ja kiinteistöarvoa alentava. Täten suunnitelmien puutteellisuus ja riittämättömyys ei anna edellytyksiä suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kiinteistön 297-411-12-52 kohdalla selvittämättä jäävät kokonaan Tuovilantien ja Lapinmäentien palvelutaso katuverkossa ja näiden sijainti tilatarpeineen. Selvityksen ulkopuolella on myös kokonaan yleisen tien liittymäalueen laajuus kaikkine liikennejärjestely- ja -turvallisuustarpeineen. Selvityksessä ei ole huomioitu kiinteistöön vaikuttavia vesi-, jätevesi- ja hulevesijärjestelyjä tilatarpeineen ja mahdollisine rasitteineen saattamalla kiinteistön kannalta tärkeintä asiaa eli maankäytöllistä kehittämistä. Suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamisella ei saavuteta yhteensovittavaa suunnittelua eikä ne myöskään osoita johdonmukaista valmistelua. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle ei ole mitään edellytyksiä ja päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Hankkeen vaikutuksia on arvioitu luvan valmistelun yhteydessä laajasti. Lisääntyvän liikenteen meluhaitat on selvitetty ja luvan ehdoksi on asetettu velvoite toteuttaa tarvittaessa riittävät meluntorjuntaratkaisut. Pöly- ja valosaastetta ei ole katsottu tarpeelliseksi selvittää yleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastointialueella, jonne myös oikaisuvaatimuksessa mainittu kiinteistö pääasiassa sijoittuu. Kyseessä on yleiskaavan teollisuus- ja varastoalue (T), ei esimerkiksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluevaraus (TY), joten teollisuustoiminnasta aiheutuvan kohtuullisen ympäristöhäiriön sopivuus alueelle on ratkaistu yleiskaavassa. Hankkeen ohjauksen ja luvan valmistelun yhteydessä on tehty erilliset selvitykset perustusolosuhteista, luontoarvoista, hulevesien käsittelystä, liikennevaikutuksista sekä meluvaikutuksista. Päätöksessä on päädytty edellä mainittujen selvitysten perusteella asettamaan tarkkoja ehtoja rakennusluvan myöntämiselle. Päätösratkaisu ja hankkeen ohjaus perustuu näin ollen merkittäviä vaikutuksia arvioivaan suunnitteluun. Tehdyillä selvityksillä on varmistettu, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Päätöksessä esitetyillä ehdoilla on varmistettu, että rakentaminen on soveliaista alueelle, eikä aiheuta kohtuuttomia vaikutuksia lähialueen asuinkiinteistöille tai aiheuta tulevaa kaavoitusta haittaavia ratkaisuja (MRL 137 § ja 171 §). Kiinteistö 297-411-12-52 on asuinkäytössä mutta se sijaitsee yleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastoalueella (T). Hanke ei aiheuta kohtuutonta haittaa teollisuusalueella sijaitsevalle asumiselle, eikä selvitysten perusteella vaarana kiinteistön 297-411-12-52 vesihuoltoa millään tavoin. Näin ollen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Alueen liikennejärjestelyt on osoitettu yleistasoisesti yleiskaavassa. Liikenteellinen suunnittelutarve kohdentuu pääasiassa hankkeen rakennuspaikkaan ja sille johtavalle Lapinmäentielle. Lapinmäentien parantaminen hankealueelle ja sille johtavalla tieosuudella on todettu tarpeelliseksi tehtyjen selvitysten perusteella. Parannustarve koskee noin 500 metrin tieosuutta. Vitostieltä koko hankealueen pituudelle on rakennettava säännöllisen

raskaan liikennöinnin kestävä ja riittävän leveä ajoväylä. Lisäksi liikennöinnin lisääntyminen aiheuttaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen tarpeen kyseiselle Lapinmäentien osuudelle. Kaupunki katsoo, että alueeseen ei kohdistu jo tehdyn suunnittelun lisäksi laajempaa suunnittelutarvetta liikennejärjestelyjen osalta yksittäisen hankkeen myötä ja Tuovilantien ja Lapinmäentien palvelutaso katuverkossa ratkaistaan alueen mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä. Lapinmäentie on osoitettu yleiskaavassa alueen pääyhteytenä. Lapinmäentien parantaminen ei rajoita kiinteistön 297-411-12-52 maankäytön kehittämisen edellytyksiä. Yleisen tien (mt 533) ylläpidosta vastaava Pohjois-Savon ELY-keskus on ollut osana neuvotteluissa hankkeen edellytyksistä. Liittymäjärjestelyt yleiselle tielle on katsottu liikenneselvityksissä esitetyillä johtopäätöksillä riittäviksi. Lapinmäentieltä yleiselle tielle on olemassa kanavoitu liittymä ja suhteellisen pienillä muutoksilla olevaan saadaan toimiva ratkaisu aikaiseksi hankkeen myötä syntyville liikennevirroille. Suurempien liittymäjärjestelyjen tarve on mahdollista, mikäli alueen kaavoitus etenee ja toiminta alkaa lisääntyä. Liittymäalueen ja logistiikkahankkeelle johtavan tiealueen parantaminen voidaan todennäköisesti toteuttaa kokonaisuudessaan kaupungin omistamalla kiinteistöllä. Myös tarvittavat vesihuoltojohdot voidaan todennäköisesti toteuttaa kaupungin omistamalla kiinteistöllä. Mikäli vesihuoltoverkkoa tai muita rakenteita joudutaan toteuttamaan ympäröivien kiinteistöiden alueella, ratkaistaan niiden sijoittuminen ja rasitteet tarkemman suunnittelun ja kiinteistömuodostamislain mukaisen rasitetoimituksen yhteydessä.

Hanketta varten on tehty erillinen hulevesiselvitys. Rakennuspaikan hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen määräalan pohjoisreunassa kulkevaan avo-ojaan, joka menee myös kiinteistön 297-411-12-52 pohjoisreunassa. Avo-ojan kriittisiksi kohdiksi on tunnistettu kolme ojarumpua, josta johtuen hulevesille tulee toteuttaa riittävä viivytyksellinen rakennuspaikalla, mikä on mainittu lupaehdoissa. Päätöksen ehdoksi on asetettu, että muodostuvien hulevesien käsittelyssä rakennuspaikalla tulee huomioida hulevesiselvityksessä esitetyt hulevesien viivytykseen liittyvät kriittiset arvot. Näin toteutettuna hulevesien käsittely ei selvityksen perusteella aiheuta vaikutuksia kiinteistöllä 297-411-12-52. Hulevesien käsittelyn tilatarpeet tulee sijoittaa rakennuspaikalle, eikä niillä ole vaikutuksia kiinteistöön 297-411-12-52.

Kaupunki katsoo, että päätöksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyössä ja osallisia kuullen kaikki sellaiset selvitykset, jotka ovat tarpeellisia hankkeen suunnittelutarve huomioiden. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Asia on ollut vireillä jo yli kaksi vuotta, tänä aikana aikaisempien muistutusten ja oikaisuvaatimuksen esille nostamia puutteita ei ole kaupungin taholta huomioon otettu asian ohjauksessa ja valmistelussa. Ne eivät ole johtaneet mihinkään päivitystarpeisiin. Asemapiirros ja eri selvitykset, esimerkiksi katu- ja meluselvitykset, ovat säilyneet täysin muuttumattomina ja ristiriitaisina vuosien 2021 ja 2022 tilanteessa. Tämä osoittaa sen, että kaupungin toiminnassa ei toteudu maankäyttö- ja rakennuslain tavoite osallisten kuulemisen ja vaikuttamisen merkityksestä. Lisäksi nämä kyseenalaistavat kaupungin oman ohjaustoiminnan ja asian hallinnan. Tehdyistä päätöksistä aiheutuu merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle ja alueiden muulle järjestämiselle. Suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamisella ei saavuteta yhteensovittavaa suunnittelua, mikä on asemakaavoituksen kautta toteutettavissa. Suunnittelu ei myöskään osoita

johdonmukaista valmistelua. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle ei ole mitään edellytyksiä, ja päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Aikaisemmassa lupakäsittelyssä sekä päivitetystä hakemuksesta jätetyissä huomautuksissa olevia näkökohtia on huomioitu kattavasti hankkeen ohjauksessa ja valmistelussa. Kaupunki on selvittänyt vaihtoehtoisia sijainteja hankkeelle sekä asettanut kattavasti lupaehtoja hankkeen rakennuslupavaiheelle. Hankkeen edellytysten kannalta ei ole ilmennyt sellaisia suunnittelunäkökuilma, että ne olisivat kaupungin näkökulmasta edellyttäneet hankkeen asemapiirroksen muuttamista. Selvitykset on todettu asianmukaisiksi ja koska hankkeen lähtötiedot tai ympäristö eivät ole muuttuneet, ei niitä ole ollut tarpeen päivittää.

Alueelle hyväksytyn yleiskaavan laatimisessa on toteutuneet kaikki maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset osallisten kuulemisesta ja vaikutusmahdollisuuksista. Naapureita ja muita maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:ssä tarkoitettuja asianosaisia on kuultu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Hakemuksesta saatujen muistutusten perusteella on asetettu luvalla tarkkoja ehtoja. Osallisten kuuleminen ja vaikuttaminen on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n ja 137 §:n edellyttämällä tavalla. Alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisena päätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä edellytä laajempaa yhteensovittavaa suunnittelua. Oikaisuvaatimuksesta ei ilmene, miltä osin suunnittelu ei osoita johdonmukaista valmistelua. Kaupunki katsoo, että suunnittelu, suunnittelun ohjaus ja päätöksen valmistelu on tehty johdonmukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Kaupungin perusteluista huolimatta asemakaavan käynnistämiseksi ja laadinnalle ei ole mitään estettä. Alueen järjestelyt edellyttävät jo asioiden yhteensovittamisen kannalta lain mukaisen asemakaavamenettelyn. Väitteet, että alueeseen ei kohdistu laajamittaisia suunnittelutarpeita ja, että tehokkuusluku jää pieneksi, ovat perusteettomia. Kyse on laajamittaisesta rakentamisesta. Määräala, noin 11 ha, rakentuu kokonaan rajojaan myöten. Kerrosala laajennuksineen vastaa tehokkuuslukua $e=0.19$, joka vastaa perusteluissa esitettyjen kohteiden toteutuneita tehokkuuslukuja $e=0.20$. Maankäyttö ja sen toiminnallisuus huomioiden perusteena käytetty kaavan mukainen tehokkuus 0.40 on mahdoton toteuttaa. Näin ollen päätöksessä vertailu ja perustelu pelkillä kaavallisilla tehokkuuksilla on perusteeton. Asian valmistelu ja asioiden yhteensovittaminen edellyttävät asemakaavan, jossa alueen maankäytön kehittyminen, eri vaihtoehdot, tarkoituksenmukaisuus, kaavatalous, sopimussisällöt, ympäristöhaittojen arvioiminen ja eritoten vuorovaikutteinen osallistuminen tulevat esille kokonaisuutena maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaisesti. On myös huomioitava, että yleiskaava on 2000-luvun alusta eikä sen ajantasaisuutta ole arvioitu maankäytön nykytilanteen ja hankkeen myötä syntyvien vaikutusten näkökulmista. Nyt tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

MRL 35 §:n mukaisesti yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Alueen maankäytön tavoitteet on ratkaistu riittävällä tarkkuudella alueella voimassa olevassa yleiskaavassa.

Alue on MRL 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueen luonteen ja tarkoituksen mukaisesti tulee maankäytön siellä perustua riittävään suunnitteluun. Rakentaminen on mahdollista myös silloin, kun se on todettu sopivaksi sellaisessa lupamenettelyssä (suunnittelutarveratkaisu), jossa sopivuutta on voitu arvioida tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajemmin myös yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Kaupunki katsoo, että hanke ei edellytä tässä yhteydessä alueen asemakaavoittamista.

Päätöksen perusteluissa laskettu tehokkuusluku on laskettu hakemuksessa ja asemapiirroksessa esitetyillä määrälain pinta-alalla 108 239 m² ja suunniteltujen rakennusten kerrosalalla 16 150 m². Tehokkuusluvulla kuvataan alueen toteutuvaa rakennustehokkuutta. Siinä huomioidaan vain muodostuva kerrosala, ei rakentamisen piiriin tulevaa pinta-alaa. Hakemus koskee vain haettua rakentamista, ei laajennusvarauksia. Laajennusvarauksille ei voida myöntää rakennuslupaa nyt kyseessä olevan päätöksen perusteella, vaan ne edellyttävät erillisen lupaprosessin ja laajempaa suunnittelua. Rakentamisen laskennallinen tehokkuus on esitetty päätöksessä vain yhtenä mittarina hankkeen merkittävyydestä. Laskennallinen tehokkuus jää huomattavasti pienemmäksi kuin asemakaavoitetuilla teollisuusalueilla. Alueen maankäytön kehittyminen on pääpiirteittäin ratkaistu voimassa olevassa yleiskaavassa. Hanke sijoittuu kaupungin omistamalle kiinteistölle ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Voimassa olevan yleiskaavan mukaisena vaihtoehtotarkastelut eivät ole tarpeellisia. Yleiskaavan mukaisena hanke on tarkoituksenmukainen. Kaavatalouslaskelmat ovat tarpeettomia yksittäisen lupapäätöksen perusteena. Muilla alueen maanomistajilla on vastaavanlainen mahdollisuus kehittää kiinteistöjään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Yleiskaava on hyväksytty 9.10.2001 ja on näin ollen noin 22 vuotta vanha. Yleiskaava on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti hyväksytty. Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan maankäytön tavoitteet ovat toteutuneet Hiltulanlahden osalta kaavan tavoitteiden mukaisesti. Yleiskaavaa on täsmennetty asuinrakentamisen osalta asemakaavoituksen ohjaamiseen keskittyneellä Hiltulanlahden osayleiskaavalla. Muita lähialueen olevia toimintoja ovat moottori- ja ampumarata, joiden aluevaraukset ja ympäristövaikutukset on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa. Maankäytön nykytila vastaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitetta varsin hyvin. Alueeseen ei kohdistu sellaisia maankäytön muutospainetta tai suunnittelutarpeita, että sen maankäytön ohjausvaikutuksen tai tavoitteiden voitaisiin katsoa vanhentuneen. Hankkeen vaikutukset ovat yleiskaavan teollisuus- ja varastointialueelle soveliaita. Maankäyttö on ratkaistu voimassa olevassa yleiskaavassa. Yleiskaava on ajantasainen hanketta koskevien tavoitteiden osalta. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Kaupunki perustelee mm melukysymyksiä puuston säilyttämisillä tai istutuksilla. Asemapiirros taas osoittaa, ettei puuston säilyttämistä tai sen kehittämistä ole huomioitu ollenkaan eikä melun suojaustoimenpiteitä ole esitetty millään tavoin ei edes osa-aluevarauksina tai vyöhykkeinä. Kaupungin perustelu puuden säilyttämisellä on täysin perusteeton, kun hankealueelta kaikki puusto on jo kaadettu pois. Meluselvitys koskee ainoastaan liikennettä eikä se ota huomioon elintarvikelogistiikan toimintaedellytyksiä ja sen mukaisia eri vuorokauden aikoihin sijoittuvia meluvaikutuksia, jotka painottuvat ilta- ja yöaikaan vuoden jokaisena päivänä. Lisäksi asemapiirros ja meluselvitys ovat ristiriitaisia liikennevirtojen mukaan. Toisin sanoen ympäristön kehittämistoimenpiteet siirtyvät yksityisille kiinteistön omistajille. Sama koskee myös hulevesien poisjohtamista. Tässä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset jäävät menettelyn ja päätöksen myötä kokonaan huomioon ottamatta. Asian ratkaisemiseksi on selkeä suunnittelutarve, mikä edellyttää asemakaavoitusta eri näkökohtien ohjaamiseksi ja yhteensovittamiseksi. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Kyseessä on yleiskaavalla tutkittu teollisuudelle ja varastoinnille soveltuva alue (T), ei ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuuden aluevaraus (TY). Alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa kaavaratkaisuun sen prosessin yhteydessä tai saada tieto voimassa olevan kaavan tavoitteista ja määräyksistä. Puuston säilyttämisen ja istutusten velvoite päätöksessä perustuu näkösuojan muodostamiseen ja maisemallisten vaikutusten pienentämiseen. Puustolla ei tyypillisesti ole melun kulkeutumisen kannalta merkittävää vaikutusta, mutta sillä voidaan vähentää rakennuspaikalta kantautuvaa valosaastetta sekä rajoittaa pölyn kulkeutumista ja pienentää maisemallisia vaikutuksia. Logistiikkatoiminta voi liikennemelun lisäksi aiheuttaa mm. lastauksesta aiheutuvaa melua. Toiminta on kaavan tavoitteiden mukaista ja ei näin ollen aiheuta kohtuutonta haittaa lähialueen maanomistajille. Hankkeen edellytysten kannalta ei ole ilmennyt sellaisia suunnittelunäkökuilma, että ne olisivat edellyttäneet hankkeen asemapiirroksen muuttamista. Asemapiirrosta voidaan tarkentaa rakennuslupavaiheessa.

MRL 174 §:n mukaisesti kunta voi määrätä ehtoja poikkeamiselle. Ehdot määrittävät rakennuslupavaiheen ratkaisuvaihtoehtoja ja vahvistavat viranomaisten ohjausmahdollisuuksia hankkeen tarkemmassa suunnittelussa. Päätöksen ehdoissa esitetyt toimenpiteet kohdistuvat hakemuksen mukaiseen määräälaan. Kaikki rakenteet tulee sijoittua määräälaalle. Oikaisuvaatimuksesta ei käy ilmi, millä tavalla meluselvitys ja asemapiirros ovat liikennevirtojen osalta ristiriitaisia. Meluselvitys on tehty hanketta varten laaditun liikenneselvityksen perusteella ja samoilla lähtötiedoilla kuin hankkeen asemapiirros. Liikenneselvityksen lähtötiedot perustuvat toimijan parhaaseen tietoon toiminnan liikennemääristä. Rakennuspaikan hulevesien käsittely ja viivytys on toteutettava kiinteistöllä, eikä se saa aiheuttaa haittaa viereisille kiinteistöille. Tämä on varmistettu hulevesiselvityksellä ja sen perusteella asetetuilla lupaehdoilla. Edellä mainituilla perusteilla hanke ei aiheuta oikaisuvaatimuksessa esitettyjä ympäristön kehittämistoimenpiteitä yksityisille kiinteistön omistajille. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset edellytykset

täyttyvät ja alueella ei ole suurempaa suunnittelutarvetta. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelu kohdistuu ainoastaan hankkeen määräälaan. Tähän alaan rajoittuu useampi kiinteistö, mutta näiden huomioon ottaminen on suunnittelusta jäänyt kokonaan sivuun. Lähialueella on useampia muita kiinteistöjä, jotka ovat jääneet myös tarkastelun ulkopuolelle. Tämä valtava hanke erikseen toteutettuna ilman laajempaa suunnittelua lukitsee ja rajoittaa muiden alueiden ja kiinteistöjen kehittämismahdollisuuden. Tämä suunnittelutarveratkaisu myös sulkee kokonaisvaltaisen kehittämisen, vaihtoehdot ratkaisut ja vaikutusten arvioinnin. Arvioinnit mm. alueen käytön taloudellisuudesta sekä rakenteen ja liikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä jäävät heikoiksi. Päätös hankaloittaa ja aiheuttaa selkeästi merkittävää haittaa myöhemmässä vaiheessa tapahtuvalle suunnittelulle, mikä näin ei tue millään tavoin nyt tehtyä päätöstä.

Kaupungin vastine:

Viereiset kiinteistöt on huomioitu voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuisissa. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen ei sulje alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen mahdollisuuksia yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Yleiskaavan T, PK ja T varauksille voidaan sijoittaa teollisuutta ja työpaikkoja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Muutoin lähialue on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla sijaitsee yksittäisiä haja-asutusrakennuspaikkoja. Lähialueella on lisäksi moottori- ja ampumarata, joiden meluvaikutukset rajoittavat alueen käyttöä asuinrakentamiseen. Hanke ei yleiskaavan mukaisena aiheuta kohtuutonta haittaa muille maanomistajille ja heillä säilyy tasavertaiset mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki on päätöksen valmistelun yhteydessä tehdyillä selvityksillä sekä laajalla viranomaisyhteistyöllä varmistanut, että hanke ei aiheuta haittaa alueen mahdolliselle myöhemmälle kaavoituksella. Päätös ei näin ollen aiheuta merkittävää haittaa alueen myöhemmälle suunnittelulle.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelualueeseen kohdistuu selkeästi eri sisältöisiä ja laajuisia suunnittelutarpeita, jotka ovat lähes täysin selvittämättä ja tutkimatta. Kaupunki itse myös on tuonut esiin luvan ehdoissaan huomattavan määrän selvitys- ja suunnittelutarpeita, jotka ovat laajuudeltaan ja sisällöltään asemakaavatasolla ratkaistavia, mutta on jättänyt tämän kokonaan arvioimatta luvan ehtoja luetellessaan. Suunnittelutarpeita siirretään myöhempään ajankohtaan tai erikseen pidettäväksi kuten myös käytäviä neuvotteluja. Päätöksessä ehtojen sanamuodot ovat ehdollisia eikä niissä oteta millään tavoin huomioon olevia olosuhdetekijöitä. Näin ollen ehdot eivät johda mihinkään toimenpiteisiin jääden kokonaan määrittelemättömiksi ja merkityksettömiksi. Tätä kuvaavat hyvin sanat "tarpeen vaatiessa" ja "pyrkiä" sekä passiivimuodon käyttö. Lisäksi päätöstekstin mukaan asioiden suunnittelu ja käsittelyt on siirretty myöhemmin suoritettaviksi, jolloin ratkaisusta ei ole mitään varmuutta eikä osallisilla osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia. Suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamisella ei saavuteta yhteensovittavaa suunnittelua, mikä on asemakaavoituksen

kautta toteutettavissa. Suunnittelu ei myöskään osoita johdonmukaista valmistelua. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Kaupunki katsoo, että päätöksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyössä ja osallisia kuullen kaikki sellaiset selvitykset, jotka ovat tarpeellisia voimassa olevan yleiskaava, hankkeen suunnittelutarve sekä suunnittelun vaihe huomioiden. Tehdyillä selvityksillä on varmistettu, että alueeseen ei liity sellaisia suunnittelutarpeita, joiden vuoksi suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen edellytykset eivät täytyisi. Alueeseen ei kohdistu nyt kyseessä olevan hankkeen myötä sellaisia suunnittelutarpeita, että ne edellyttäisivät alueen asemakaavoitusta. MRL 174 §:n mukaisesti kunta voi määrätä ehtoja poikkeamiselle. Ehdot eivät ole määrittelemättömiä tai merkityksettä. Ne eivät myöskään ole luonteeltaan laajoja, asemakaavataso selvitys- tai suunnittelutarpeita. Ehdot määrittävät rakennuslupavaiheen ratkaisuvaihtoehtoja ja vahvistavat viranomaisten ohjausmahdollisuuksia hankkeen tarkentuvassa suunnittelussa. Päätöksessä on selvitetty hankkeen kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n mukaiset edellytykset. Ehdot perustuvat tehtyihin selvityksiin ja osallisten muistutuksissa nostamiin näkökohtiin. Ehdot, joissa on käytetty ehdollista muotoa ovat luonteeltaan teknistä suunnittelua ohjaavia ja niillä pyritään vähentämään teollisuusalueelle sijoittuvan rakennuspaikan ympäristövaikutuksia ja huomioimaan naapurit yleiskaavan tavoitteita kattavammin. Ko. ehdot antavat ohjausvaltaa viranomaisille rakennuslupavaiheessa, mutta ne eivät rajoita rakennuslupan myöntämistä, mikäli ehto katsotaan tarkentuneessa suunnittelussa aiheettomaksi muilla suunnitteluratkaisuilla. Rakennuspaikan naapureilla on osallistumis- ja vaikutusmahdollisuus rakennuslupan kuulemista ja lausuntoja säättävän MRL 133 §:n mukaisesti. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelutarveratkaisumenettelyssä asukkaiden osallistuminen ja vaikuttamismahdollisuudet suunnitteluun, suunnittelun sisältöön ja erilaisiin vaihtoehtoihin ovat jääneet täysin olemattomiksi. Tämä on asukkaiden ja pelkästään alueella olevien tai hankkeen vaikutuspiiriin kuuluvien asukkaiden, kiinteistöomistajien ja toimijoiden oikeusturvan kannalta erittäin huono menettelytapa. Suunnittelutarveratkaisu menettelyineen ei ole antanut tähän vuorovaikutteiseen osallistumiseen ja vaikuttamiseen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää mahdollisuutta. Keinona tähän on johdonmukainen valmistelu, mikä toteutuu asemakaavaprosessin myötä. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa voimassa olevan yleiskaavan kaavaratkaisuun sen laadintaprosessissa tai saada tieto voimassa olevan kaavan tavoitteista ja määräyksistä kiinteistön hankinnan yhteydessä. Toiminta on kaavan tavoitteiden mukaista ja ei näin ollen aiheuta kohtuutonta haittaa lähialueen maanomistajille. Naapurit ja alueen muut maanomistajat on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua koskevaa lupamenettelyä säätevien kohtien mukaisesti. Asian valmistelussa ja tiedottamisessa on noudatettu hyvää hallintotapaa. Menettely ja päätös on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätös on asiasta tehty 15.12.2023 ja julkipano 19.12.2023. Olen saanut päätöksen kirjeitse postin kautta 27.12.2023, kello 17.15. Mikäli tiedoksianto suoritetaan kirjeitse, se katsotaan saaduksi seitsemän päivän kuluessa eli 26.12.2023. Valitusaika (14 vrk) näin ollen päättyy 9.1.2024. Kaupungin ilmoittama lainvoimaisuuden ajankohta on 3.1.2024. Kaupungin ilmoittama aikataulu on virheellinen asiavirhe antaen väärää tietoa osallisille tehden vaikutusmahdollisuuden erittäin hankalaksi, kun vielä otetaan huomioon joulun ja vuoden vaihteen ajankohdat postin jakelussa. Ajankohdan valinta oikaisuvaatimukselle on kaupungin taholta heikkoa hallintotapaa varsinkin, kun asiaa on valmisteltu yli kaksi vuotta. Päätöksen ymmärrettävyyttä haittaa myös päätöksen liitteiden osalla sana "sensuroitu", jonka selitystä ei asiakirjoista ilmene. Sana aiheuttaa lukijassa hämmennystä ja epäluottamusta asiakirjojen sisällön ja hankkeen valmistelun suhteen. Nämä edellä mainitut asiat eivät anna hyvää kuvaa kaupungin toiminnasta eikä näin ollen osoita hyvää hallintotapaa ollen hallintolain vastainen.

Kaupungin vastine:

Poikkeamista koskevan päätöksen antamisesta julkipanon jälkeen säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 97 §:ssä. Julkipano päätöksestä on tehty kaupungin ilmoitustaululla MRA 97 §:n mukaisesti 18.12.2023. Päätös on ollut julkipanossa ilmoitettuna antamispäivänä 19.12.2023 asianosaisten saatavana. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 198 §:n mukaisesti kunnan viranomaisen päätös MRL 171 ja 172 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tehtyyn viranhaltijapäätöksen sovelletaan MRL 187 §:n mukaista oikaisuvaatimusta kuntalain oikaisuvaatimuksen sijaan. MRL 187 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Koska päätös on annettu 19.12.2023, on oikaisuvaatimuksen jättämiselle varattu aika päättynyt 2.1.2024. Mikäli määräaikaan mennessä ei olisi jätetty oikaisuvaatimuksia, olisi päätös saavuttanut lainvoiman 3.1.2024. Päätös on annettu viivytyksettä sen valmistuttua valmistelun jälkeen

hallintolain 23 §:n mukaisesti. Menettely on maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain sekä hyvän hallintotavan mukainen.

Päätöksen liitteenä olleissa hanketta varten tehdyissä selvityksissä käytetty sensuroitu-termi viittaa selvityksissä esiintyneisiin henkilötietoihin. Selvityksissä esitetyt henkilötiedot eivät ole olleet tarpeellisia asian ratkaisun ja päätöksen sisällön kannalta. Henkilötietojen käsittelyä säättävän lainsäädännön ja ohjeistuksen nojalla päätöksen liitteistä on poistettu tarpeettomat henkilötiedot, jota asiakirjan otsikkotasossa oleva *sensuroitu* -termi kuvastaa. Selvityksistä ei ole poistettu mitään muita tietoja. Henkilötietoja sisältävät alkuperäiset selvitykset ovat olleet saatavilla pyydettyinä. Menettely on hyvän hallintotavan ja hallintolain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Yhteenvedona on, että päätös ei turvaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kestävästä kehitystä eikä hyvää ja riittävää osallistumismahdollisuutta, suunnittelun laatua eikä avointa vuorovaikutteisuutta tiedottamisineen. Päätöksessä ei toteudu maankäyttö- ja rakennuslain keskeinen velvoite maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta eikä asiassa toteudu johdonmukainen valmistelu. Päätöksen perustelut eivät ole myöskään riittäviä eikä ne perustu riittäviin selvityksiin. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Päätökselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mitään edellytyksiä ja näin ollen päätös on kumottava.

Kaupungin vastine:

Päätös on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen eikä näin ollen vaaranna kestävästä kehitystä tai riittäviä osallistumismahdollisuuksia. Suunnittelun laatu ja lupamenettelyn vuorovaikutus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisena hanke ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Hanketta varten on tehty riittävät selvitykset ja päätöksen perustelut ovat riittävät. Päätöksen kumoamiselle ei ole perusteita.

2. Oikaisuvaatimuksen oikeudellinen arviointi ja vastineet

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Hanke ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määrättyjä suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen edellytyksiä.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 137.2 §). Säännös on ELY-keskuksen suunnittelutarveratkaisuohjeen mukaan ehdoton luvan myöntämisen este. Ohjeessa todetaan lisäksi, että ”Muutoksenhaun kautta oikeusasteisiin edenneistä ratkaisuista myönteiset suunnittelutarveratkaisut ovat pysyneet oikeusasteissa heikosti. Osin syynä on ollut se, että niitä on käytetty tilanteissa, joissa kaavoitus olisi ollut tarpeen, erityisesti kaupunkiseutujen taajamien kehysalueilla ja kaupunkien läheisellä maaseudulla.” Myöskään poikkeamista ei tule myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §).

Hanke ei päätöksen mukaan johtaisi merkittävään rakentamiseen. Merkittävällä rakentamisella tarkoitetaan ELY-keskuksen suunnittelutarveratkaisuohjeen mukaan mm. rakennusten kokoa (kerrosneliömetrimäärä). Hanke on suuri kerrosalamäärältään. Siten hanke kiistämättä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. ELY-keskuksen ohjeessa viitataan hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun, jossa huomattavasti pienempää hanketta koskeva kaupungin myönteinen suunnittelutarveratkaisu oli hylätty, koska katsottiin, että sitä ei laajuutensa vuoksi tule toteuttaa ilman asemakaavaa.

Kaupungin vastine:

Merkittävä rakentaminen tarkoittaa säännöksessä ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varistorakennus asuinalueella. Rakentamisen merkittävyyttä ei ole sidottu lainsäädännössä tai oikeuskäytännössä mihinkään tiettyyn kerrosalamäärään. Yleiskaavan aluevaraukset sekä ympäröivä maankäyttö ovat keskeisessä roolissa arvioitaessa rakentamisen vaikutusten merkittävyyttä. Päätöksessä on perusteltu kattavasti ne näkökohdat, joilla rakentamisen vaikutuksia suhteessa alueen maankäyttöön on tutkittu ja harkittu. Nyt kyseessä oleva hanke on pääosin yleiskaavan mukaiselle teollisuus- ja varastoalueelle sijoittuva logistiikkakeskus. Rakennuspaikan lähialueella on olevaa toimintaa, mm. ajoharjoittelu-, moottori- ja ampumaradat. Muutoin hankkeen vaikutuspiirissä oleva alue on yleiskaavan mukaista teollisuus- ja varastointialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jossa sijaitsee yksittäisiä

haja-asutusrakennuspaikkoja. Huomioiden yleiskaavan tavoitteet ja ympäröivä maankäyttö hanke ei kerrosalansa perusteella johda merkittävään rakentamiseen. Selvitysten perusteella hankkeella ei ole myöskään merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia yleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastointialueella.

Kaupunki on päätöksen valmistelun yhteydessä tehdyillä selvityksillä sekä laajalla viranomaisyhteistyöllä varmistanut, että hanke ei aiheuta haittaa alueen mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle, on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä vaaranna ympäristöarvoja. Rakentaminen ei poikkea säännöksen tarkoittamalla tavalla ympäröivästä alueesta, eikä näin ollen muodosta merkittävää rakentamista tai aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunki katsoo, että laajempaa suunnittelutarvetta ei tässä yhteydessä ole. Huomioiden alueen yleiskaavalliset tavoitteet ja ympäröivä maankäyttö, maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätöksessä todetaan, että hanke ei aiheuta erityistä haittaa maisemaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n mukaan suunnittelutarvealueen osalta edellytetään, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta. Kyse ei saisi olla ympäristöstään täysin poikkeavasta rakentamisesta. Ortokuva osoittaa, kuinka massiivisesta ja muusta ympäristöstä poikkeavasta rakentamisesta olisi kysymys. Alue olisi kooltaan noin 10 hehtaaria, joten se muuttaisi merkittävästi nykyistä maisemaa, josta osa on peltomaisemaa. Päätöksessä laajentumista M-alueelle ei pidetä merkittävänä muutoksena, vaikka se aiheuttaa erityistä haittaa muun muassa avoimen peltomaiseman vuoksi. Logistiikkakeskus ei tulisi täyttämään maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n edellytyksiä.

Kaupungin vastine:

Kyseessä on pääasiassa yleiskaavassa teollisuudelle ja varastoinnille osoitettu ja varattu alue. Lähialueella sijaitsee ampumarata, ajoharjoittelurata sekä motocrossrata. Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on lähistöllä useita teollisuus- ja erityisaluevarauksia. Yleiskaava ja sen aluevaraukset ovat edelleen ajantasaisia. Rakennuspaikkaa ympäröivä alue on pääasiassa talousmetsää. Päätöksen mukainen toiminta on kaavan tavoitteiden mukaista ja ei näin ollen aiheuta kohtuutonta maisemallista haittaa lähialueen maanomistajille. Maisemalliset vaikutukset rajautuvat rakennuspaikan välittömään läheisyyteen. Päätöksen ehdoksi on asetettu, että rakennuspaikalla tulee pyrkiä säästämään puustoa määrällän reuna-alueilla tai muodostaa monikerroksinen istutusalue alueen laiduille näkösuojaksi. Puuston säilyttämisen ja istutusten velvoite päätöksessä perustuu näkösuojan muodostamiseen ja maisemallisten vaikutusten vähentämiseen. Hanke ei poikkea maisemallisesti merkittävästi yleiskaavan mukaisesti alueelle suunnitellusta maankäytöstä.

Rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsee noin 5 ha:n suuruinen peltoalue, joka on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi. Pelto sijaitsee kaupungin omistamalla kiinteistöllä, eikä se rajaudu olemassa oleviin asuinrakennuspaikoihin. Pellon ja sen pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten välissä on näkösuojana toimivaa talousmetsää.

Kokonaisuutena arvioituna hankkeen lähialueen maisemalliset vaikutukset ovat vähäisiä huomioiden alueen maankäyttö ja voimassa olevan yleiskaavan tavoitteet. Hanke ei sijoitu sellaiseen korkeusasemaan, että sillä olisi vaikutuksia kaukomaisemaan. Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavassa tai yleiskaavassa maisema-aluerajauksia. Kaupunki katsoo, että hankkeella ei ole sellaisia maisemallisia vaikutuksia, että se aiheuttaisi erityistä haittaa maisemaan. Hanke on yleiskaavan tavoitteet huomioiden maisemallisesti sopiva ja maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n edellytykset täyttyvät.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätöksen vaikutusten arviointi ei ota riittävässä määrin huomioon vaikutuksia olemassa olevalle asutukselle. Suunnitellun hankkeen ympäristössä on haja-asutusta, josta osa sijaitsee sen välittömässä läheisyydessä, minkä vuoksi hanke aiheuttaisi merkittävää haittaa naapureille. Hanke myös alentaisi olemassa olevien asuntojen arvoa ja heikentäisi asumisviihtyvyyttä jo olemassa olevilla asuinalueilla. Lisääntyvä raskas liikenne Lapinmäentiellä vaarantaisi erityisesti vasemmalle kääntymisen (ja siten päätielle pääsemisen) Tuovilantieltä Lapinmäentielle kaikkien tienkäyttäjien osalta. Kyseistä reittiä käyttävät useat lähialueen asukkaat.

Kaupungin vastine:

Päätöksen vaikutusten arviointi ottaa riittävässä määrin huomioon olemassa olevaan asutukseen kohdistuvat vaikutukset. Rakennuspaikan läheisyydessä (alle 200 m) sijaitsee neljä olemassa olevaa haja-asutusluonteista asuinrakennuspaikkaa. Kaksi rakennuspaikoista sijaitsee yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella (M) ja kaksi teollisuus- ja varastointialueella (T). Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu yleiskaavassa. Kyseessä on yleiskaavalla tutkittu pääasiassa teollisuudelle ja varastoinnille soveltuva alue. Kyseessä ei ole esimerkiksi ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuuden aluevaraus (TY). Voimassa olevan yleiskaavan perusteella lähialueen maanomistajilla on ollut tieto, että alueella tulee tulevaisuudessa elinkeinotoimintoja, joilla voi olla vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa voimassa olevan yleiskaavan kaavaratkaisuun kaavanlaadintaprosessissa tai saada tieto voimassa olevan kaavan tavoitteista ja määräyksistä kiinteistökauppojen yhteydessä. Selvitysten perusteella hankkeella ei ole sellaisia vaikutuksia, että ne rajoittaisivat olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttämistä asumiskäyttöön. Hanke on kaavan tavoitteiden mukainen eikä aiheuta kohtuutonta haittaa lähialueen maanomistajille.

Merkittävämpää haja-asutusluonteista rakentamista sijaitsee yli 300 metrin päässä rakennuspaikasta pohjoiseen (MA-1, kyläalue). Lähin tavoitteellisesti asemakaavoitettava pientaloaluevaraus (AP, pientalovaltainen asuntoalue) sijaitsee noin 700 metrin päässä määrälalasta pohjoiseen ja lähin toteutunut asemakaavoitettu pientaloalue sijaitsee määrälalasta itään noin 900 metrin päässä, moottoritien toisella puolen. Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia näihin alueisiin. Hankkeen liikenteelliset vaikutukset on tutkittu päätöksen liitteenä olleessa liikenneselvityksessä. Rakennusluvan myöntämisen ehdoksi on edellytetty liikenneselvityksessä esiin nostettujen liikennetoimenpiteiden huomioiminen, Lapinmäen tien parantaminen sekä erityisen huomion kiinnittäminen liikenneturvallisuuteen.

Tuovilantien ja Lapinmäentien liittymäalueen yksityiskohtaiset järjestelyt ratkaistaan Lapinmäentien parantamisen yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen kyseisessä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Kalervo Hirvosen poikkeamisoppaan (ELY-keskus, raportteja 58/2016) mukaan laissa määriteltyjen poikkeamisen edellytysten täyttymisen lisäksi on oltava erityinen syy. Hakijan asiana on tuoda esille, mitä asiassa on pidettävä erityisenä syynä. Hakijat perustelevat poikkeamista sillä, että M-alueelle sijoittuvat toiminnot ovat logistiikka-alueen käytön kannalta välttämättömiä ja että ne sijoittuvat välittömästi T- ja PK-alueen läheisyyteen ja että suurin osa rakentamisesta sijoittuu T- ja PK-alueelle. Tämä peruste ei täytä erityisen tai ainutlaatuisen syyn tunnusmerkkejä.

Kaupungin vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeaminen voidaan myöntää hakemuksesta erityisestä syystä. Erityisiä syitä ei ilmaista laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan edelleen tapauskohtaisesti ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erityisiä syitä koskeva hallinto- ja oikeuskäytäntö ohjaa säännöksen soveltamista. Kaavan toteutumisen edistäminen ja alueen tarkoituksenmukainen käyttö täyttävät lain tarkoittaman poikkeamisen erityisen syyn tunnusmerkit. Kaupunki katsoo, että hakemuksessa ja päätöksessä esitetyt erityiset syyt täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelutarveratkaisua ei ole tarkoitettu menettelyksi kyseessä olevan kaltaisissa suurissa hankkeissa. Suunnittelutarpeeseen tulee vastata ensisijaisesti asemakaavoituksen keinoin. Hanke edellyttäisi tarkempaa maankäytön suunnittelua ja kokonaisvaltaisen tarkastelun mahdollistamaa asemakaavan laatimista. Asemakaavoituksen kanssa käydyt neuvottelut ja päätöksen toteutus, että toiminta ei aiheuttaisi haittaa mahdolliselle asemakaavoitukselle eivät ole riittäviä perusteita suunnittelutarveratkaisun myöntämiseen hankkeelle. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellytysten mukaisesti asemakaavan laatiminen mahdollistaisi edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle sekä rakennetun ympäristön vaalimiselle. Käytettäessä suunnittelutarveratkaisua kyseisessä hankkeessa ei näitä edellytyksiä pystytä ottamaan huomioon riittävän kattavasti.

Kaupungin vastine:

Suunnittelutarveratkaisu on tarkoitettu rakennuslupaa laajemmaksi lupamenettelyksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä määritetyillä alueilla ja hankkeilla. Kaupunki katsoo, että luvan valmistelun yhteydessä on tehty kaikki sellaiset selvitykset, jotka hankkeen käyttötarkoitus ja kokoluokka huomioiden ovat tarpeellisia sen vaikutusten arviointiin. Alueen soveltuvuutta haetun kaltaiseen rakentamiseen on tarkasteltu alueelle laaditussa yleiskaavassa. Yleiskaavalla on tutkittu ja ratkaistu alueen sopivuus haetun kaltaiselle rakentamiselle mm. rakenteen, alueiden käytön taloudellisuuden sekä liikenteen näkökulmasta. Rakennuspaikka sijoittuu kaupunkirakenteessa sellaiselle alueelle, ettei siihen kohdistu laajamittaisia suunnittelutarpeita lähivuosina. Kaupunki pyrkii muodostaman kaavoituksella eheää kaupunkirakennetta ja tässä yhtenä suunnitteluperiaatteena on ollut yhtenäisen asemakaava-alueen muodotaminen. Kaupunki on nyt kyseessä olevan päätöksen yhteydessä selvittänyt ja harkinnut laajasti asemakaavan laatimisen tarvetta. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen edellytykset täyttyvät, koska hanke ei selvitysten perusteella johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen suhteessa alueen muuhun maankäyttöön tai aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle. Voimassa oleva yleiskaava turvaa edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisten sisältötavoitteiden täyttymiselle alueen mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Meluseelvityksessä on selvitetty tie- ja katuliikenteen aiheuttamaa päivä- ja yöaikaista äänitason muutosta hankkeen toteutuessa. Hankealueen läheisyydessä sijaitseva moottori- ja ampumarata aiheuttaa ajoittain runsasta ja häiritsevää melua. Päätöstä tehtäessä olisikin tullut selvittää liikenteen sekä moottori- ja ampumaradan yhteisvaikutus alueen melutasolle, varsinkin, kun kaupunki on ilmoittanut, että moottori- ja ampumaratakeskuksen yleissuunnitelma päivitetään ja alueelle suunnitellaan uusien ratojen käyttöön ottamista, jolloin melu väistämättä lisääntyy. Vuonna 2021 tehty meluseelvitys on puutteellinen ja vanhentunut, eikä sitä siten voi käyttää päätöksen perusteena. Ajantasaisen, moottori- ja ampumaradan toimintojen muutokset huomioon ottavan meluseelvityksen avulla saataisiin tietoa melun leviämisestä, ympäristön melutasoista ja asukkaiden altistumisesta melulle Kuopion kaupungin ohjeen melu- ja ääneneristysseelvitysten laatimisesta mukaisesti.

Kaupungin vastine:

Moottori- ja ampumaradan meluvyöhykkeet ulottuvat rakennuspaikalle ja sen läheisyydessä oleville rakennuspaikoille. Moottori- ja ampumaradan meluvyöhykkeet on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa ja kaavamääräyksissä on rakentamista koskevia rajoituksia ampumaradan melualueella.

Hakemuksen yhteydessä on tehty selvitys lisääntyneen liikenteen meluvaikutuksista. Liikennemelu ja em. toiminnoista aiheutuva melu eroavat luonteeltaan merkittävästi. Hankkeen meluvaikutuksista ja suunnitelmaan ja hakemukseen tarvittavista selvityksistä on keskusteltu alueellisten ympäristönsuojelupalveluiden kanssa. Ympäristönsuojelupalvelut ei ole katsonut tarpeelliseksi selvittää logistiikkahankkeen ja moottori- ja ampumaratatoiminnan yhteisvaikutuksia logistiikkahankkeen hakemuksen perusteella, eikä moottori- ja ampumaratakeskuksen yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä. Yhteisvaikutus kohdistuu yksittäisiin rakennuspaikkoihin ja on hetkittäistä. Hankkeen vaikutusten arvioimista varten on katsottu tarpeelliseksi selvittää ja mallintaa vain kasvaneen liikennemäärän

meluvaikutukset, jotka kohdistuvat suurempaan alueeseen. Mallinnuksen perusteella hankkeesta aiheutuva liikenteen lisääntyminen ei nosta melutasoa niin, että lähialueen asuinrakennusten meluvyöhyke muuttuisi. Hankkeen lähtötiedot tai alueen ympäristö eivät ole muuttuneet meluselvityksen laadintahetkestä. Vuonna 2021 tehty meluselvitys ei siten ole puutteellinen tai vanhentunut, joten sitä on voitu käyttää päätöksen perusteena. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

3. Oikaisuvaatimuksen oikeudellinen arviointi ja vastineet

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen (MRL137§, 171§). Päätökselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mitään edellytyksiä. Suuri rakennushanke laajennusvarauksineen (20200 m2) aiheuttaa haittaa alueen asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hanke edustaa kaikessa laajuudessaan ja ympäristövaikutuksiltaan hyvin merkittävää rakentamista. Pelkästään tämä suuri rakennusmäärä piha-alueineen sekä laaja alue- ja kunnallistekninen rakentaminen ovat vastoin suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä. Yleiskaava on 2000-luvun alusta eikä sen ajantasaisuutta ole arvioitu maankäytön nykytilanteen ja hankkeen myötä syntyvien vaikutusten näkökulmista. Lisäksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset jäävät menettelyn ja päätöksen myötä kokonaan huomioon ottamatta.

Kaupungin vastine:

Yleiskaava on ajantasainen. Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan maankäytön tavoitteet ovat toteutuneet Hiltulanlahden osalta kaavan tavoitteiden mukaisesti. Yleiskaavaa on täsmennetty lähialueelle asuinrakentamisen ohjaamiseen keskittyneellä Hiltulanlahden osayleiskaavalla. Muita lähialueen toimintoja ovat moottori- ja ampumarata, joiden aluevaraukset ja ympäristövaikutuksista aiheutuvat suojavyöhykkeiden osa-aluemerkinnät on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa. Teollisuuden- ja työpaikkojen aluevaraukset eivät ole toteutuneet toistaiseksi, mutta kaupunki katsoo ne edelleen tarpeellisiksi. Maankäytön nykytila vastaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitetilaa varsin hyvin. Alueeseen ei kohdistu sellaisia maankäytön muutospaineita tai suunnittelutarpeita, että sen maankäytön ohjausvaikutuksen tai tavoitteiden voitaisiin katsoa vanhentuneen.

Päätöksen valmistelussa ja siihen liittyvissä selvityksissä on huomioitu kaikki maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätyt edellytykset 137 §:ssä säädetyille suunnittelutarveratkaisulle, sekä 171 §:ssä säädetyille poikkeamisen edellytyksille. Päätöksen yhteydessä tehdyillä selvityksillä, laajennetulla kuulemisella, viranomaisyhteistyöllä sekä lupaehdoilla on varmistettu, ettei hanke aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista suhteessa alueen maankäyttöön ja voimassa olevaan yleiskaavaan.

Kaupunki katsoo, että alueeseen ei kohdistu päätöksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä laajempia suunnittelutarpeita ja luvan myöntämiselle ei näin ollen ole estettä. Hakemuksessa ja asemapiirroksessa haettu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 16 150 k-m² oikaisuvaatimuksessa mainitun 20200 m² sijaan. Päätöksessä on perusteltu kattavasti ne näkökohdat, joilla rakentamisen vaikutuksia suhteessa alueen maankäyttöön on tutkittu ja harkittu. Hankkeen koko itsessään ei määritä sen vaikutusten merkittävyyttä. Yleiskaavan tavoite aluevarauksineen sekä ympäröivä maankäyttö ovat keskeisessä roolissa arvioitaessa hankkeen vaikutusten merkittävyyttä. Hanke on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen muilla maanomistajilla on tasapuoliset mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään voimassa olevan yleiskaavan ja lainsäädännön mukaisesti. Hanke ei näin ollen vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelualueeseen kohdistuu selkeästi eri sisältöisiä ja laajuisia suunnittelutarpeita, jotka ovat lähes täysin selvittämättä ja tutkimatta. Kaupunki itse myös tuo esiin luvan ehdoissaan huomattavan määrän selvitys- ja suunnittelutarpeita, jotka ovat laajuudeltaan ja sisällöltään asemakaavatasolla ratkaistavia, mutta jättää tämän kokonaan arvioimatta luvan ehtoja luettellessaan. On myös huomioitava, että päätöksessä ehtojen sanamuodot ovat ehdollisia eikä niissä oteta millään tavoin huomioon olevia olosuhdetekijöitä. Näin ollen ehdot eivät johda mihinkään toimenpiteisiin jätteen kokonaan määrittelemättömiksi ja merkityksettömiksi. Määrittelemättömyyttä ja merkityksettömyyttä kuvaavat sanat kuten "tarpeen vaatiessa" ja "pyrkii" sekä passiivimuodon käyttö. Lisäksi päätöstekstin mukaan asioiden suunnittelu ja käsittelyt on siirretty myöhemmin suoritettaviksi, jolloin ratkaisusta ei ole mitään varmuutta eikä osallisilla osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL137§, 171§) vastainen.

Kaupungin vastine

Päätöksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyössä ja osallisia kuullen kaikki sellaiset selvitykset, jotka ovat tarpeellisia huomioiden alueella voimassa oleva yleiskaava, hankkeen suunnittelutarve ja suunnittelun vaihe. Tehdyillä selvityksillä on varmistettu, että alueeseen ei liity sellaisia suunnittelutarpeita, jotka edellyttäisivät alueen asemakaavoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaisesti kunta voi määrätä ehtoja poikkeamiselle. Ehdot eivät ole määrittelemättömiä tai merkityksettömiä. Ne eivät myöskään ole luonteeltaan laajoja, asemakaavataso selvitys- tai suunnittelutarpeita. Ehdot määrittävät rakennuslupavaiheen ratkaisuvaihtoehtoja ja vahvistavat viranomaisten ohjausmahdollisuuksia hankkeen tarkentuvassa suunnittelussa. Ehdot perustuvat tehtyihin selvityksiin ja osallisten muistutuksissa nostamiin näkökohtiin. Ehdot, joissa on käytetty ehdollista muotoa ovat luonteeltaan teknistä suunnittelua ohjaavia ja niillä vähennetään teollisuusalueelle sijoittuvan hankkeen ympäristövaikutuksia ja huomioimaan naapurit yleiskaavan tavoitteita kattavammin. Ko. ehdot antavat ohjausvaltaa viranomaisille rakennuslupavaiheessa, mutta ne eivät rajoita rakennusluvan myöntämistä, mikäli ehto katsotaan tarkentuneessa suunnittelussa aiheettomaksi muilla suunnitteluratkaisuilla. Naapurit ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa

huomattavasti vaikuttaa, on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Rakennuspaikan naapureilla on osallistumis- ja vaikutusmahdollisuus rakennusluvan kuulemista ja lausuntoja säätävän maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti. Osallisilla on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vaikutusmahdollisuudet Päätöksessä on selvitetty hankkeen kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n mukaiset edellytykset. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelun ja suunnittelutarveratkaisun epämääräisyydet tulevat siis esiin kaupungin perusteluissa siirtää esille nostamiaan, selkeästi asemakaavalla ratkaistavia suunnittelutarpeita myöhemmässä vaiheessa suoritettavaksi tai tarpeen vaatiessa suoritettavaksi. Esitystapa on toteavaa eikä se näin ollen anna selkeää varmuutta asioiden eteenpäin viemisestä, toteutumisesta ja hallinnasta. Lisäksi osalliset on epämääräisesti mainittuja. Tekstiviittaukset käytyihin keskusteluihin, kuten esimerkiksi tiehoitokunnan kanssa, antavat ulospäin epämääräisen ja virheellisen kuvan toiminnasta ja päätöksen perusteluista. Puhelinkeskustelun ((nimi poistettu)/ tiehoitokunnan pj (nimi poistettu), 18.12.2023) mukaan tiehoitokunnalta ei ole pyydetty lausuntoa. Tiehoitokunta on osallistunut yhteen keskusteluun, jossa he ovat olleet mukana ainoastaan yksityishenkilöinä. Tuovilantien eli Vanulan tiehoitokunnasta ei ole mitään mainintaa. Kaupungin menettely suunnittelutarve- ja poikkeamisasiassa ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL137§, 171§) vastainen.

Kaupungin vastine:

Päätöksessä on todettu tehdyt selvitykset, esitetty niiden perusteella arvioidut vaikutukset sekä asetettu tarpeelliseksi todetut lupaehdot rakennusluvan myöntämiselle. Esitystapa on toteavaa siinä määrin kuin hyvän hallintotavan mukaisesti viranhaltijapäätökseltä voidaan odottaa. Osallisten määrittely ei ole poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun edellytys tai sisältövaatimus. Naapurit ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Asian valmistelussa ja tiedottamisessa on noudatettu hyvää hallintotapaa. Kaupunki katsoo, että asiaan ei liity oikaisuvaatimuksessa esitettyjä epämääräisyyksiä. Päätös on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain, sekä hallintolain 44 §:n ja 45 §:n mukainen.

Lapinmäentien tiekunnan puheenjohtajan ja hallituksen jäsenen kanssa on käyty keskustelu kaupungin edustajien kanssa 30.8.2023. Kaupunki on yksi Lapinmäentien tiekunnan osakas. Kyseessä on ollut alustava keskustelu tien parantamisen, pyöräilyn ja jalankulun järjestelyiden sekä kunnossapidon järjestämisestä. Kyseessä on yksityistie, jonka parannuksen toteutus edellyttää tarkempaa suunnittelua. Kaupunki on halunnut avata keskustelun tiekunnan kanssa ennen tarkemman suunnittelun aloittamista. Poikkeamispäätöksellä ja suunnittelutarveratkaisulla ei ratkaista yksityistiehen liittyviä toimenpiteitä. Liikenneselvityksen perusteella päätöksen ehdoksi on kuitenkin asetettu, että lapinmäentien osuus Vitostieltä suunnittelualueelle rakennetaan kestävästi lisääntyvä liikenne, Vitostieltä suunnittelualueelle ja koko sen pituudella rakennetaan yhdistetyn jalankulun ja polkupyöräilyn väylä ja että liikennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisen turvallisuus.

Menettely ja päätös on maankäyttö ja -rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätöksessä ei oteta huomioon alueen tulevaa kehittymistä. Hanke tukeutuu vain olemassa olevaan tilanteeseen, mikä tämän yksittäisen hankkeen ja sen määräalan myötä muuttuu tulevan suunnittelun kannalta muita ratkaisuja täysin määrääväksi ja ohjaavaksi vaihtoehdottomaksi alueeksi. Tämä hankaloittaa ja aiheuttaa haittaa tulevalle suunnittelulle. Se rajoittaa tai jopa sulkee pois alueen kokonaissuunnittelun kannalta vaihtoehtoiset ratkaisut kuten esimerkiksi yleisen tien liittymäalueelta, Lapinmäentieltä ja Tuovilantieltä eli moottori- tien rinnakkaistieltä, vesi-, viemärijohto- ja hulevesijärjestelyiltä ja maankäyttö- ratkaisuilta tarvittavine aluevarauksineen. Määräalaan rajoittuvien kiinteistöjen kannalta selvittämätön ja tutkimaton tilanne on huono, kiinteistöjen kehittämis- mahdollisuuksia kaventava ja kiinteistöarvoa alentava. Suuruudeltaan ja laajuudeltaan merkittävä rakentaminen haittaa asemakaavoitusta ja alueen käytön muuta järjestämistä jättäen huomioon ottamatta alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia.

Kaupungin vastine

Alueen maankäytön tuleva kehittyminen on ratkaistu voimassa olevassa yleiskaavassa ja kaupunkirakennesuunnitelmassa. Hanke sijoittuu kaupungin omistamalle kiinteistölle ja toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavan T-aluevarausten tavoitteiden mukainen hanke - toteutuessaan luvan osoittamalle paikalle, T-aluevarausten laitamalle - ei yksittäisenä rajaa alueen kehittymistä tai suunnitteluvaihtoehtoja siinä määrin, että sen voitaisiin katsoa aiheuttavan haittaa tulevalle suunnittelulle. Alueella on runsaasti rakentamatonta maa-alaa, josta huomattava osa on kaupungin omistuksessa, joten alueella on huomattavasti suunnitteluvaraa laajemmalle suunnittelulle.

Määräalaan rajoittuvien kiinteistöjen osalta tilanne on tutkittu ja ratkaistu voimassa olevassa yleiskaavassa. Rakennuspaikkaa ympäröivä alue on pää yleiskaavan mukaista teollisuus- ja elinkeinoaluevarausta (T,PK) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Rakennuspaikan läheisyydessä on yksittäisiä haja-asutusluonteisia asuinrakennuspaikkoja, joita ei ole osoitettu rakennuspaikkoina voimassa olevassa yleiskaavassa. Ne sijoittuvat M ja T,PK alueille. Hankkeella ei ole selvitysten perusteella sellaisia vaikutuksia, jotka rajoittaisivat kiinteistöjen yleiskaavan mukaista käyttöä ja kehittämistä tai aiheuttaisi kohtuutonta haittaa olevalle maankäytölle. Muilla alueen maanomistajilla on vastaavanlainen mahdollisuus kehittää kiinteistöjään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Päätös ottaa näin ollen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätöksessä kaupungin perustelut asemakaavan tarpeettomuudesta ja suunnittelutarpeesta sekä periaatteista ovat täysin riittämättömät ja ristiriitaiset. Päätöksessä asian käsittelystä mainitaan vain passiivimuodossa käyty keskustelu, jonka mukaan kaavoitusta ei ole katsottu toistaiseksi tarpeelliseksi. Tämä on ristiriitainen tekstissä esiin tuotujen tavoitteiden kanssa. Lisäksi mainitaan, että alueeseen ei kohdistu laajamittaisia suunnittelutarpeita. Keskustelusta ei ole muistiota. Nämä maininnat ja tekstiviittaukset pinta-alaan ja tehokkuuslukuihin ovat perusteettomia. Hankkeen pinta- ala 10,8239 ha on laajamittainen

suunnitteluhanke ja aluekokonaisuus, joka asemapiirustuksen mukaan rakentuu kokonaisuudessaan. Kerrosalamäärä on 20200 kem², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0.19$. Kun hanketta verrataan Pienen Neulamäen ja Kolmisopen kohteisiin, näiden toteutunut kerrosalamäärä vastaa 0.20 tehokkuutta. Maankäyttö ja sen toiminnallisuus huomioiden kaavan mukainen tehokkuus 0.40 on mahdoton toteuttaa. Mikäli aluelajuutta ja rakentamisen tehokkuutta verrataan Metsätähdenkadun asuntoalueeseen (7 ha) alueelle on osoitettu noin 40 pientaloa kokonaiskerrosalan jäädessä noin puoleen 12000 kem². Kaupungin perustelu ei tukeudu oleviin toteutuneisiin lukuarvoihin. Näin ollen päätöksessä vertailu ja perustelu pelkillä kaavallisilla tehokkuuksilla on perusteeton. Hanke johtaa laajuudeltaan ja suuruudeltaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Ottaen huomioon hanke ja siihen kytkeytyvät ratkaisemattomat maankäytölliset puutteet, aiheutuu näistä haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle ja alueiden muulle järjestämiselle. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Asian valmistelu ja asioiden yhteensovittaminen edellyttävät asemakaavan, jossa alueen maankäytön kehittyminen, eri vaihtoehdot, tarkoituksenmukaisuus, kaavatalous, sopimussisällöt, ympäristöhaittojen arvioiminen ja eritoten vuorovaikutteinen osallistuminen tulevat esille nyt suoritettua laajempaa kokonaisuutena maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaisesti. Täten kaupungin kantana ”satelliitti asemakaavan” laatimisen näkeminen tarpeettomana on täysin väärä ja perustelematon. Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamismenettelyn kautta ei voida määrittää rakentamisen ohjaamista ja järjestämistä kaupunkirakenteen, kiinteistön omistajien ja asukkaiden etujen mukaisesti mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaupungin vastine

Kaupunki pyrkii muodostaman kaavoituksella eheää kaupunkirakennetta; yhtenä suunnitteluperiaatteena on ollut yhtenäisen asemakaava-alueen muodostaminen. Kaupunki on nyt kyseessä olevan päätöksen yhteydessä selvittänyt ja harkinnut asemakaavan laatimisen tarvetta laajasti. Selvitys ja harkinta on tehty asiantuntijatyönä ja neuvotellen kaupunkiympäristön palvelualueen vastuualueiden kesken. Myös paikallista ely-keskusta on kuultu asiassa. Koska hankkeen ei ole katsottu selvitysten perusteella johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen suhteessa alueen muuhun maankäyttöön tai aiheuttavan haittaa tulevalle kaavoitukselle, kaupunki katsoo, että hanke ei edellytä alueen asemakaavoittamista. Rakennuspaikka sijoittuu kaupunkirakenteessa sellaiselle alueelle, ettei siihen kohdistu laajamittaisia suunnittelutarpeita lähivuosina. Tämän takia alueen asemakaavoitusta ei ole katsottu tarpeelliseksi käynnistää.

Päätöksen perusteluissa laskettu tehokkuusluku on saatu laskemalla hakemuksessa ja asemapiirroksessa esitetyillä määräalan pinta-alalla 108 239 m² ja suunniteltujen rakennusten kerrosalalla 16 150 m². Tehokkuusluvulla kuvastetaan alueen toteutuvaa rakennustehokkuutta. Siinä huomioidaan vain muodostuva kerrosala, ei rakentamisen piiriin tulevaa pinta-alaa. Hakemus koskee vain haettua rakentamista, ei laajennusvarauksia. Laajennusvarauksille ei voida myöntää rakennuslupaa nyt kyseessä olevan hakemuksen perusteella, vaan ne edellyttävät erillisen lupapäätöksen tai alueen asemakaavoittamisen. Rakentamisen laskennallinen tehokkuus on esitetty päätöksessä vain yhtenä mittarina hankkeen merkittävyydestä. Laskennallinen tehokkuus jää huomattavasti pienemmäksi kuin asemakaavoitetuilla teollisuusalueilla. Oleellisempaa hankkeen vaikutusten merkittävyyden

arvioinnissa on alueella voimassa oleva yleiskaava. Päätöksen yhteydessä on tehty kattavasti selvityksiä, joilla on selvitetty ja siten varmistettu, että hanke ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista tai haittaa mahdollisesti tulevalle kaavoitukselle. Päätös on kaikilta osin maakäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Kaupungin perusteluista huolimatta erilliskaavan käynnistämiseksi ja laadinnalle ei ole mitään estettä. Suunnittelutarveasia on ollut vireillä yli kaksi vuotta. Alueen järjestelyt edellyttävät jo asioiden yhteensovittamisen kannalta lain mukaisen asemakaavamenettelyn ja alue tulee sijaintinsa vuoksi joka tapauksessa kytkeytymään olemassa olevaan asemakaava-alueeseen. Edellä mainitut seikat huomioiden alueen maankäyttö ei ole kaupungin hallinnassa eikä osallisilla näin ollen ole mitään tietoisuutta alueen toteutuksesta sen keinoista ja vaikutuksista. Kaupungin kaavoituskatsauksen mukaan kaupungilla on vireillä/tutkittu logistiikka-alueen asemakaavan laajennustyö Matkukseen ja teollisuusalue Pieneen Neulamäkeen. Päätöksen perusteluissa ei tuoda näiden suhdetta olevaan hankkeeseen, kuten ei tuoda esiin muitakaan tarkastelussa olleita vaihtoehtoja vaikutustarkasteluineen.

Kaupungin vastine

Voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutuksesta ja maanomistusolosuhteista johtuen kaupungilla on erityisen hyvät edellytykset arvioida hankkeen vaikutuksia tulevaan kaavoitukseen sekä ympäröivään maankäyttöön. Päätöksessä on perusteltu ne näkökohdat, joilla asemakaavan laatimisen tarpeellisuutta sekä rakentamisen vaikutuksia suhteessa alueen maankäyttöön on tutkittu ja harkittu. Kuten päätöksessä on todettu, yleiskaavassa teollisuustoimintoihin osoitetun alueen laajempi suunnittelu tulee mahdollisesti edellyttämään asemakaavan laatimista tulevaisuudessa. Kaupunki ei kuitenkaan katso, että nyt kyseessä oleva hanke olisi laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan sellainen, että se edellyttäisi alueen asemakaavoittamista. Päätöksen yhteydessä on tehty kattavasti selvityksiä, joilla on varmistettu, että hanke ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

Kuten päätöksessä on todettu, kaupunki on tarkastellut sijaintivaihtoehtoja useassa eri vaiheessa hankkeen reunaehtojen perusteella. Tarkasteluissa on ollut mukana Matkukseen ja Pienen Neulamäen alueet. Nämä alueet eivät sovellu hankkeen vaatimukseen. Lupaprosessi kohdistuu hakemuksen määräälaan, jonka takia päätöksessä ei ole tarpeellista yksilöidä yksityiskohtaisia syitä toisaalla olevien alueiden soveltumattomuuteen hankkeelle.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelutarveratkaisun tarkastelu ei perustu merkittäviä vaikutuksia arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin. Suunnittelutarveratkaisussa ei ole tarpeellisessa määrin selvitetty suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen

ympäristövaikutuksia, mukaan lukien yhdyskunta- taloudelliset ja muut vaikutukset. Ratkaisusta ei ilmene maankäyttö- ja rakennuslain näkökohdat rakenteen ja liikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä eikä alueiden käytön taloudellisuudesta. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, johon suunnitelmalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksissa ei tule myöskään esille muiden rakentumattomien alueiden toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia. Nämä ovat merkittäviä, koska yleiskaavalliset elinkeinoaluevaraukset ovat huomattavasti laajempia, jopa kolme kertaa laajempia, kuin suunnittelutarveratkaisun kohteena oleva määrääla. Nyt näin ei tapahdu, jolloin suunnittelutarve on olemassa. Tehdystä päätöksestä aiheutuu tulevalle kaavoitukselle, sen toteuttamiselle ja alueen muille järjestelyille haittaa (MRL137§). Tehdylle suunnittelutarveratkaisupäätökselle ja poikkeamiselle ei ole edellytyksiä, joten se on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Hankkeen ohjauksen ja luvan valmistelun yhteydessä on tehty erilliset selvitykset perustusolosuhteista, luontoarvoista, hulevesien käsittelystä, liikennevaikutuksista sekä meluvaikutuksista. Päätöksessä on päädytty edellä mainittujen selvitysten perusteella asettamaan tarkkoja ehtoja rakennusluvan myöntämiselle. Päätösratkaisu ja hankkeen ohjaus perustuu näin ollen merkittäviä vaikutuksia arvioivaan suunnitteluun. Selvityksillä ja päätöksessä esitetyillä ehdoilla on varmistettu, että rakentaminen on soveliaista alueelle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta tulevaa kaavoitusta haittaavia ratkaisuja (MRL 137§ ja 171§). Suunnitelmat ja selvitykset on tehty koko siltä alueelta, johon hankkeella on arvioitu olevan olennaisia vaikutuksia. Näitä ovat hankkeen määrääla, määräälalalle johtava Lapinmäentien osuus sekä hankkeen lähialueet, joihin selvityksissä esitetyt vaikutukset kohdentuvat mm. meluvaikutusten osalta.

Lapinmäentien ja Tuovilantien varressa olevat lähialueen elinkeinoaluevaraukset (T/T,PK) ovat yhteensä pinta-alaltaan n. 24 ha. Kaupunki omistaa näistä alueista 19 ha. Lisäksi Lapinmäentien varressa on rakennusalaista noin 23 hehtaarin kokoinen teollisuusaluevaraus, josta kaupunki omistaa yli 22 ha. Näiden alueiden asemakaavoitus ei ole ajankohtaista lähivuosina. Voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutuksesta ja maanomistusolosuhteista johtuen kaupungilla on erityisen hyvät edellytykset arvioida hankkeen vaikutuksia tulevaan kaavoitukseen sekä ympäröivään maankäyttöön. Rakentumattomilla yleiskaavan mukaisilla elinkeinoaluevarauksilla ei ole tässä yhteydessä vaikutuksia. Ne tarkastellaan ko. alueiden rakentuessa tai alueen asemakaavoituksen yhteydessä tulevaisuudessa.

Päätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, yleiskaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle on olemassa edellytykset ja se on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Suunnittelutarveratkaisumenettelyn myötä myös asukkaiden osallistuminen ja vaikuttamismahdollisuudet erilaisiin vaihtoehtoihin ovat jääneet täysin olemattomiksi. Tämä suunnittelutarveratkaisu menettelyineen ei ole antanut siihen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää mahdollisuutta eikä se näin ollen toteuta edes maankäyttö- ja rakennuslain yleistä tavoitetta. Tämä on asukkaiden ja jo pelkästään alueella olevien tai hankkeen vaikutuspiiriin kuuluvien asukkaiden, kiinteistöomistajien ja toimijoiden oikeusturvan kannalta huono menettelytapa. Päätöksen kuulemisen perusteluissa maininta ”Yleiskaavan osallisten on ollut mahdollista osallistua suunnitteluun normaalin kaavaprosessin mukaisesti” on perusteeton, sillä kaavan laadinnasta on yli 20 vuotta. Kyse on nyt tapahtuvasta toteuttavasta suunnittelusta ja siihen liittyvästä kuulemisesta ja vaikuttamisesta. Keinona osallistumisen huomioon ottamiseen on asemakaavoitus. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Naapurit ja alueen muut maanomistajat on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua koskevaa kuulemismenettelyä säättävien kohtien mukaisesti. Asian valmistelussa ja tiedottamisessa on noudatettu hyvää hallintotapaa. Alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa voimassa olevan yleiskaavan kaavaratkaisuun laadintaprosessin aikana tai saada tieto voimassa olevan kaavan tavoitteista ja määräyksistä kiinteistön hankinnan yhteydessä. Toiminta on kaavan tavoitteiden mukaista ja ei näin ollen aiheuta kohtuutonta haittaa lähialueen maanomistajille. Naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen MRL 173 §:n ja MRA 86 §:n mukaisesti. Hakemuksesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja ilmoitettu hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle on edellytykset ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Hanke on kestänyt yli kaksi vuotta. Päätöksen selvitykset ovat edelleen vuosilta 2021 ja 2022. Aikaisemmat kuulemiset ja näiden myötä syntyneet palautteet eivät ole vaikuttaneet millään tavoin hankkeen selvityksiin ja päivitystarpeisiin. Asemapiirros on edelleen sama eikä se vastaa millään tavoin aikaisempiin palautteisiin eikä nykyolosuhteisiin. Esimerkiksi asemapiirros ja tiesuunnitelma eivät edelleenkään vastaa toisiaan. Kaupungin toiminta kyseenalaistaa kuulemisen ja vaikuttamisen merkityksen ja heidän oman ohjaustoimintansa. Kaupunki perustelee mm melukysymyksiä puuston säilyttämisillä tai istutuksilla. Asemapiirros taas osoittaa, ettei puuston säilyttämistä tai sen kehittämistä ole huomioitu ollenkaan eikä melun suojaustoimenpiteitä ole esitetty millään tavoin ei edes osaluuevarauksina. Kaupungin perustelu puuden säilyttämisellä on täysin perusteeton, kun hankealueelta kaikki puusto on jo kaadettu pois. Toisin sanoen ympäristön

kehittämistoimenpiteet siirtyvät yksityisille kiinteistön omistajille. Tässä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset jäävät menettelyn ja päätöksen myötä kokonaan huomioon ottamatta. Asian ratkaisemiseksi on selkeä suunnittelutarve, mikä edellyttää asemakaavoitusta eri näkökohtien yhteensovittamiseksi. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Aikaisemmassa lupakäsittelyssä sekä päivitetystä hakemuksesta jätetyissä huomautuksissa olevia näkökohtia on huomioitu kattavasti hankkeen ohjauksessa ja valmistelussa. Kaupunki on selvittänyt sisäisesti vaihtoehtoisia sijainteja hankkeelle sekä asettanut kattavasti lupaehtoja hankkeen rakennuslupavaiheelle. Hankkeen edellytysten kannalta ei ole ilmennyt sellaisia suunnittelunäkökuilma, että ne olisivat edellyttäneet hankkeen asemapiirroksen muuttamista tai selvitysten täydentämistä.

Puuston säilyttämisen ja istutusten velvoite päätöksessä perustuu näkösuojan muodostamiseen ja maisemallisten vaikutusten pienentämiseen. Määräalan reuna-alueilla on olevaa puustoa, jota tulee jatkosuunnittelussa pyrkiä ehdon mukaisesti säilyttämään tai korvaamaan istutuksilla. Määrä- alan reuna-alueille on jatkosuunnittelussa lisättävä tilaa istutuksille, mikäli tilavaraukset eivät ole nykyisellään riittäviä. Ehto ei siirrä ympäristön kehittämistoimenpiteitä yksityisille kiinteistön omistajille, koska se kohdentuu rakennushankkeen määräraalaan. Päätös ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, koska alueen muilla maanomistajilla on tasapuoliset mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään voimassa olevan yleiskaavan ja lainsäädännön mukaisesti. Hanke ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympäröivien kiinteistöjen yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Naapurit ja alueen muut maanomistajat on kuultu MRL:n ja MRA:n poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua koskevaa lupamenettelyä säättävien kohtien mukaisesti. Menettely on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, eikä edellytä alueen asemakaavoitusta.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Meluselvitys on puutteellinen eikä se vastaa asemapiirroksen mukaisiin liikennejärjestelyihin sisääntulo- ja ulosajoiheen. Selvitys koskee ainoastaan liikennettä eikä se ota huomioon elintarvikelogistiikan toimintaedellytyksiä ja sen mukaisia eri vuorokauden aikoihin sijoittuvia meluvaikutuksia. Elintarvikelogistiikkaterminaalikeskuksen toiminta painottuu ilta- ja yöaikaan vuoden jokaisena päivänä. Rakentamista tulee ensisijaisesti ohjailla kaavoituksella, sillä siinä melu ja siltä suojautuminen voidaan ottaa hyvin huomioon. Tehty päätös ei mahdollista niitä menettely-, selvitys- ja ratkaisukäytäntöjä, mitä asemakaavoituksen kautta saavutetaan. Näin ollen suunnittelutarveratkaisulle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Kyseessä on yleiskaavalla tutkittu teollisuudelle ja varastoinnille soveltuva alue. Kyseessä ei ole esimerkiksi ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuuden aluevaraus (TY).

Oikaisuvaatimuksesta ei käy ilmi, millä tavalla meluselvitys ja asemapiirros ovat liikennevirtojen osalta ristiriitaisia. Meluselvitys on tehty hanketta varten laaditun liikenneselvityksen perusteella. Liikenneselvityksen lähtötiedot perustuvat toimijan parhaaseen tietoon toiminnan liikennemääristä. Logistiikkatoiminta voi liikennemelun lisäksi aiheuttaa mm. lastauksesta aiheutuvaa melua. Alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa yleiskaavaratkaisuun sen laadintaprosessin aikana tai saada tieto voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista ja määräyksistä kiinteistönkauppojen yhteydessä. Toiminta on yleiskaavan tavoitteiden mukaista ja ei näin ollen aiheuta kohtuutonta haittaa lähialueen maanomistajille. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Alueella on nykyisellään Lapinmäentien ja Tuovilantien varressa asumista. Sen myötä selvitettäviä asioita ovat mm. asuinviihtyvyys, liikkuminen, turvallisuus ja ympäristö. Suunnittelutarveratkaisusta ei käy selville rakennushankkeesta naapurikiinteistöille aiheutuvat haitalliset vaikutukset esimerkiksi juomaveden saantiin, hule- ja jätevesien käsittelyyn, liikkumiseen, meluun, pölyyn ja valaistusolosuhteisiin. Vaikutustarkasteluilla on tässä näkökulmassa erityisen suuri merkitys, johon suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen eivät anna vastausta eikä näin ollen anna vaikutuksia asukkaille ja muille toimijoille arvioitavaksi. Asiakirjojen puutteellisuuden takia suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle ei ole edellytyksiä ja tehty päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Kaupungin vastine:

Rakennuspaikan läheisyydessä (alle 200 metrin etäisyydellä) sijaitsee neljä olemassa olevaa haja-asutusluonteista asuinrakennuspaikkaa. Kaksi rakennuspaikoista sijaitsee yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella (M) ja kaksi teollisuus- ja varastointialueella (T). Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu yleiskaavassa. Kyseessä on yleiskaavassa pääasiassa teollisuudelle ja varastoinnille soveltuva alue. Hankkeen ohjauksen ja luvan valmistelun yhteydessä on tehty erilliset selvitykset perustusolosuhteista, luontoarvoista, hulevesien käsittelystä, liikennevaikutuksista sekä meluvaikutuksista. Selvitykset ovat olleet päätöksen liitteinä ja osallisten saatavilla. Lisääntyvän liikenteen meluhaitat on selvitetty ja luvan ehdoksi on asetettu velvoite toteuttaa tarvittaessa riittävät meluntorjuntaratkaisut. Pöly- ja valosaastetta ei ole katsottu tarpeelliseksi selvittää yleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastointialueella. Kyseessä ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluevaraus (TY), joten teollisuustoiminnasta aiheutuvan kohtuullisen ympäristöhäiriön sopivuus alueelle on ratkaistu yleiskaavassa. Alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa yleiskaavaratkaisuun sen laadintaprosessin aikana tai saada tieto voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista ja määräyksistä kiinteistön hankinnan yhteydessä. Päätöksessä on päädytty edellä mainittujen selvitysten perusteella asettamaan tarkkoja ehtoja rakennusluvan myöntämiselle. Selvityksillä ja päätöksessä esitetyillä ehdoilla on varmistettu, että rakentaminen on soveliasta alueelle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta tulevaa kaavoitusta haittaavia ratkaisuja (MRL 137§ ja 171§). Selvitysten perusteella suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle on edellytykset ja päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Päätös on asiasta tehty 15.12.2023. Julkipano on 18.12.2023. Mikäli tiedoksianto annetaan sähköpostitse, tiedoksianto katsotaan saaduksi kolmen päivän kuluessa eli 21.12.2023. Valitusaika 14 vuorokautta alkaa 22.12.2023 ja päättyy 4.1.2024. Lainvoimaisuus alkaa 5.1.2024, mikä poikkeaa kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä 3.1.2024. Mikäli tiedoksianto suoritetaan kirjeitse, se katsotaan saaduksi seitsemän päivän kuluessa eli 25.12.2023. Valitusaika näin ollen päättyy 8.1.2024. Kaupungin ilmoittama aikataulu on virheellinen antaen väärää tietoa osallisille. Päätöksen liitteiden osalla on sana "sensuroitu", jonka selitystä ei asiakirjoista ilmene. Sana aiheuttaa osallisissa hämmennystä ja epäluottamusta asiakirjojen sisältöön ja hankkeen valmisteluun. Nämä eivät anna hyvää kuvaa kaupungin toiminnasta eikä näin ollen osoita hyvää hallintotapaa ollen hallintolain vastainen.

Kaupungin vastine:

Poikkeamista koskevan päätöksen antamisesta julkipanon jälkeen säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 97 §:ssä. Julkipano päätöksestä on tehty kaupungin ilmoitustaululla MRA 97 §:n mukaisesti 18.12.2023. Päätös on ollut julkipanossa ilmoitettuna antamispäivänä 19.12.2023 asianosaisten saatavana. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 198 §:n mukaisesti kunnan viranomaisen päätös MRL 171 ja 172 §:ssä tarkoitetussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tehtyyn viranhaltijapäätöksen sovelletaan MRL 187 §:n mukaista oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisen sijaan. MRL 187 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Koska päätös on annettu 19.12.2023, on oikaisuvaatimuksen jättämiselle varattu aika päättynyt 2.1.2024. Mikäli määräaikaan mennessä ei olisi jätetty oikaisuvaatimuksia, olisi päätös saavuttanut lainvoiman 3.1.2024. Päätös on annettu viivytyksettä sen valmistuttua valmistelun jälkeen hallintolain 23 §:n mukaisesti. Menettely on maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain sekä hyvän hallintotavan mukainen.

Päätöksen liitteenä olleissa hanketta varten tehdyissä selvityksissä käytetty sensuroitu -termi viittaa selvityksissä esiintyneisiin henkilötietoihin. Selvityksissä esitetyt henkilötiedot eivät ole olleet tarpeellisia asian ratkaisun ja päätöksen sisällön kannalta. Henkilötietojen käsittelyä säättävän lainsäädännön ja ohjeistuksen nojalla päätöksen liitteistä on poistettu tarpeettomat henkilötiedot, jota asiakirjan otsikkotasossa oleva sana *sensuroitu* tarkoittaa. Selvityksistä ei ole poistettu mitään muita tietoja. Henkilötietoja sisältävät alkuperäiset selvitykset ovat olleet saatavilla pyydettyä. Menettely on hyvän hallintotavan ja hallintolain mukainen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän peruste:

Yhteenvedona on, että päätöksen perustelut eivät ole riittäviä. Päätös ei turvaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kestävästä kehitystä eikä hyvää ja riittävää osallistumismahdollisuutta, suunnittelun laatua eikä avointa vuorovaikutteisuutta tiedottamisineen. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Päätökselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mitään edellytyksiä ja näin ollen päätös on kumottava.

Kaupungin vastine:

Päätös on kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen eikä vaaranna kestävää kehitystä tai riittäviä osallistumismahdollisuuksia. Suunnittelun laatu ja lupamenettelyn vuorovaikutus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisena hanke ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Hanketta varten on tehty riittävät selvitykset ja päätöksen perustelut ovat riittävät. Päätökselle on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset, eikä sen kumoamiselle ole tarvetta.

Yhteenveto

Päätös ja hakemus täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveratkaisulta ja poikkeamislualta vaadittavat edellytykset. Suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle on olemassa erityisen syy, sillä lupa edistää yleiskaavan toteutumista ja alueen tarkoituksenmukaista käyttöä. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen yhteydessä on laadittu tarvittavat selvitykset hankkeen soveltumisesta yleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen. Selvitysten avulla on arvioitu hankkeen vaikutukset riittävällä tasolla. Tehtyjen selvitysten perusteella hanke ei aiheuta erityistä haittaa maisemaan, virkistysmahdollisuuksiin tai luonnon- tai kulttuuriympäristöjen arvoille. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Logistiikka-alueelle on mahdollista järjestää asianmukainen tieyhteys ja vesihuolto ja hanke on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Tarkemmat suunnitelmat mm. vesihuollon, tieyhteyden ja lämmityksen järjestämisestä tehdään myöhemmissä suunnittelun vaiheissa. Asian valmistelu, päätöksenteko ja tiedottaminen on tehty voimassa olevan lainsäädännön ja hyvän hallintotavan mukaisesti. Yleiskaavapäällikön 19.12.2023 antama suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen § 30 / 2023 on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen näin ollen ole syytä.