

Hakemus rakennusluvan 2018-105 voimassaolon pidentämiseksi

Ympltk 24.01.2023 § 10

██████ hakee kahden vuoden jatkoaikaa rakennusluvan 2018-105 mukaisen tuulivoimalaitoksen rakennustyön aloittamiselle.

Eurajoen ympäristölautakunta on 23.10.2018 tekemällään päätöksellä (§ 62) myöntänyt rakennusluvan (2018-105) Tuuliwatti Oy:lle. Saadun selvityksen mukaan Tuuliwatti Oy on sittemmin jakautunut kahdeksi yhtiöksi, joista toinen on Gigawatti Oy, ja tuulivoimahanketta koskevat oikeudet ja velvollisuudet ovat siirtyneet Gigawatti Oy:lle.

Rakennuslupa 2018-105 on tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden 14.1.2020 antamalla päätöksellä. Voimassa olevan rakennusluvan mukaiset rakennustyöt tulee aloittaa 14.1.2023 mennessä.

██████ on 7.12.2022 toimittanut rakennusvalvontaan lisäselvityksenään hankkimansa maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori ██████ asiantuntijalausunnon ja pyytänyt sen huomioon ottamista myös rakennusluvan voimassaolon pidentämistä koskevassa asiassa. Lausunnossa on otettu kantaa mm. Gigawatti Oy:n asiavaltuuteen asiassa, kiinteistölle 442-407-1-88 myönnettyyn rakennuslupa (2018-105) ja 11.6.2015 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen purkautumiseen sekä sen vaikutukseen myönnettyyn rakennuslupa. Lausunto on kokonaisuudessaan esityslistan oheismateriaalina.

Rakennusvalvonta on varannut Gigawatti Oy:lle tilaisuuden vastineen antamiseen toimitetun asiantuntijalausunnon johdosta. Gigawatti on antanut asiassa vastineen, joka on esityslistan oheismateriaalina. Vastineessaan Gigawatti Oy katsoo mm., että toimitettu asiantuntijalausunto ei anna syytä arvioida asiaa toisin ja viittaa jo aiemmin toimittamiinsa lausumiin ja selitykseen asian käsittelyssä. Vastineessa ei ole enää annettu rakennusluvan voimassaolon pidentämistä koskevan asian ratkaisemisen kannalta olennaista uutta tietoa.

██████ on hänen pyynnöstään varattu tilaisuus antaa vastavastine Gigawatin antamaan vastineeseen. 9.1.2023 saapunut vastine esityslistan liitteenä. Vastineessaan ██████ esittää mm, että *“tämä asia on ratkaistava MRL:n mukaan. ██████ maanomistajana ei ole ottamassa tässä asiassa mitään oikeutta, vaan MRL:n mukaisesti ja maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori ██████ lausunnossa 7.12.2022 selvitettyllä tavalla rakennuslupa automaattisesti palautuu maanomistajalle vuokralaisen hallinnan päättyessä.”*

Rakennusvalvonnan vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan, “*jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.* (30.12.2008/1129)

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Maisematyölupa puiden kaatamiseksi voidaan 1 momentin estämättä myöntää suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi. (11.6.2004/476)”.

Tuulivoimalan rakentamista koskeva rakennuslupa 2018-105 on myönnetty tuulivoimayhtiö Tuuliwatti Oy:lle (myöh. Gigawatti Oy:lle). Nyt käsittelyssä olevan jatkoaikahakemuksen on jättänyt maanomistaja. Maanomistaja ei ole esittänyt sellaista oikeuttavaa perustetta, jonka perusteella hän voisi hakea tuulivoimayhtiölle myönnetylle luvalla pidennystä.

Toisin kuin [REDACTED] 9.1.2023 saapuneessa vastineessaan esittää, [REDACTED] rakennusvalvontaan toimittamassa maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori [REDACTED] asiantuntijalausunnossa ei ole esitetty, että rakennuslupa automaattisesti palautuisi maanomistajalle vuokralaisen hallinnan päättyessä. Tällaista mainintaa rakennusluvan siirtymisestä maanomistajalle vuokrasopimuksen päättyessä ei myöskään ole 11.6.2015 laaditussa maanvuokrasopimuksessa (Maanvuokrasopimus II). Luvan haltija, tuulivoimayhtiö Gigawatti Oy (ent. Tuuliwatti Oy) ei ole jättänyt hakemusta rakennusluvan 2018-105 voimassaolon pidentämiseksi.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta jättää ottamatta hakemuksen tutkittavakseen.

Perustelut:

■■■■■ maanomistajana ei voi hakea rakennusluvan voimassaolon pidennystä rakennustöiden aloittamista varten tuulivoimayhtiö Tuuliwatti Oy:lle (myöh. Gigawatti Oy) myönnetylle rakennusluvalle. ■■■■■ ei ole osapuolena kyseisessä tuulivoimayhtiölle myönnetyssä rakennusluvassa (2018-105). ■■■■■ ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joiden mukaan hänellä olisi oikeuttava peruste hakea tuulivoimayhtiölle myönnetylle rakennusluvalle pidennystä. Rakennuslupa 2018-105 on myönnetty tuulivoimayhtiö Tuuliwatti Oy:lle (myöh. Gigawatti Oy).

Tiedoksi:

■■■■■
Gigawatti Oy

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympltk 18.04.2023 § 35

Eurajoen ympäristölautakunnan päätöksestä (24.1.2023, § 10) on valitettu Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt asiassa (diaarinumero 381/03.04.04.16/2023) lautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 30.4.2023 asti.

Hallinto-oikeus pyytää

- 1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen
 - antaa selostuksen asiasta
 - vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
 - lausuu esitetystä selvityksestä
- 2) toimittamaan asiakirjoihin
 - lupahakemuksen liitteineen
 - virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis-/hyväksymismerkintöineen
 - kaavamääräykset
 - hakemuksen liitteineen
 - muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat
- 3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Valitusasiakirjat esityslistan liitteenä.

Tehdyn valituksen mukaan "■■■■" on jättänyt samaan aikaan tämän valituksen kanssa valituksen Eurajoen kunnan ympäristölautakunnan päätöksestä 24.1.2023 asiakohdassa 9 §. Valitusten kohteena olevat päätökset liittyvät toisiinsa. ■■■■ pyytää, että hallinto-oikeus käsittelee nämä asiat yhdessä tai ainakin huomioi valitusten johdosta annettavien päätösten merkityksen asioiden kesken."

Valituksessaan ■■■■ vaatii, että hallinto-oikeus kumoaisi kokonaisuudessaan valituksen kohteena olevan päätöksen ja palauttaisi asian Eurajoen kunnan ympäristölautakunnan käsittelyyn.

Ympäristölautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Rakennustarkastajan selostus asiassa:

Ympäristölautakunta on päätöksessään 24.01.2023 § 10 jättänyt ottamatta tutkittavakseen ■■■■ toimittaman jatkoaikahakemuksen. Jakoaikahakemus koskee rakennusluvan 2018-105 voimassaolon pidennystä töiden aloittamista varten.

■■■■ esittää lausunnossaan, että "koska rakennuslupa 2018-105 on pysynyt voimassa ■■■■ ja Tuuliwatti Oy:n vuokrasopimuksen päättymisestä 11.6.2020 huolimatta, jollakin taholla täytyy olla asiavaltuus ko. rakennuslupaa koskien. Tässä tapauksessa ko. taho ei voi olla mikään muu kuin maanomistaja ■■■■".

Rakennustarkastaja on jatkoaikahakemuksen valmisteluvaiheessa konsultoinut Kuntaliiton laki ja hallinto -neuvontapalvelua. Kuntaliiton lakimieheltä saadun ohjauksen mukaan "hakemus pitäisi jättää tutkittavaksi ottamatta, eikä käsitellä MRL 143.2 §:n mukaisena asiana. Maanomistaja ei voi hakea tuulivoimayhtiölle myönnetylle luvalla pidennystä, jos tähän ei ole oikeuttavaa perustetta. Tuulivoimayhtiö on luvan haltija."

Rakennuslupa 2018-105 on myönnetty tuulivoimayhtiö Tuuliwatti Oy:lle (myöh. Gigawatti Oy). Rakennusvalvontaan on toimitettu selvitys tuulivoimayhtiön jakautumisesta kahdeksi yhtiöksi, joista toinen on Gigawatti Oy, ja tuulivoimahanketta koskevien oikeuksien ja velvollisuuksien siirtymisestä Gigawatti Oy:lle. Luvan voimassaolon pidennystä koskevan hakemuksen jättänyt ■■■■ ei ole osoittanut sellaista oikeuttavaa perustetta, jonka mukaan rakennuslupa 2018-105 olisi siirtynyt hänelle ja hän voisi hakea tuulivoimayhtiölle myönnetylle rakennusluvalla 2018-105 pidennystä.

Ympäristölautakunta katsoo, että ■■■■ valitus ja vaatimus siitä, että hallinto-oikeus kumoaisi valituksen kohteena olevan päätöksen ja palauttaisi asian Eurajoen kunnan ympäristölautakunnan käsittelyyn, tulee hylätä perusteettomana. Lautakunta viittaa

valituksenalaiseen päätökseensä ja sen perusteluihin. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen.

Lausunnon ohessa hallinto-oikeudelle toimitetaan hallinto-oikeuden 15.3.2023 päivätyssä lausuntopyynnössä kohdassa 2 tarkoitettu asiakirja-aineisto sekä kohdassa 3 tarkoitettu luettelo lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan edellä esitetyn selvityksen Turun hallinto-oikeudelle.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympltk 05.11.2024 § 76
320/10.03.00.01/2022

Turun hallinto-oikeus on 6.5.2024 antamallaan päätöksellä H817/2024 palauttanut jatkoaikahakemuksen ympäristölautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan "Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaikaa laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.

(30.12.2008/1129)

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan."

Hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, "että rakennuspaikan hallintaa koskevan selvityksen lisäksi tuulivoimalan rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä muun ohella

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:n 1 momentin mukaiset selvitykset sekä pääpiirustukset, joissa esitetään hakemuksen kohteena olevan rakennushankkeen sisältö ja jotka maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 1 momentin mukaan hyväksytään rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettavaksi. Rakennuslupa hallintolupana ei kuitenkaan perusta tai vahvista yksityisoikeudellisen oikeuden olemassaoloa tai ratkaise kysymystä tällaisen oikeuden haltijasta. Näin ollen rakennuslupaa tai sen voimassaoloa koskevalla hallintopäätöksellä ei myöskään ratkaista kysymystä siitä, kenellä on oikeus rakennushankkeen pääpiirustuksiin tai sitä koskeviin selvityksiin. ...”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaan

“Rakennuslupahakemukseen on liitettävä

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;*
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.*

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;*
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;*
- 3) energiaselvitys;*
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;*
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;*
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.”.

Alkuperäinen rakennuslupa 2018-105-R on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä tullut lainvoimaiseksi 14.1.2020 ja luvantumaiset rakennustyöt on tullut aloittaa 14.1.2023. Jatkoaikahakemus on saapunut rakennusvalvontaan 15.6.2022.

MRL 143§ 2. mom mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa työn aloittamista varten, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen ovat edelleen voimassa. Oikeudellisilla edellytyksillä tarkoitetaan käytännössä rakennusluvan saamisen edellytyksiä.

Koska alkuperäisen rakennusluvan (2018-105) mukaisen tuulivoimalan rakennushankkeeseen ryhtyvä on vaihtunut, on rakennusvalvonta pyytänyt hakijaa täydentämään jatkoaikahakemustaan jatkoajan myöntämisen oikeudellisten edellytysten arvioimiseksi.

■ on 28.10.2024 lähetetyllä sähköpostilla toimittanut lisäselvityksenään pyynnön, jossa hän pyytää *“ettei aikaisemmin*

lähettämiäni sähköposteja (25.9.2024 ja 21.10.2024) huomioida vaan lisäselvityksenä asiassa otetaisiin huomioon vain tämä sähköposti. Kun harkitaan, ovatko oikeudelliset edellytykset rakentamiseen edelleen olemassa, selvitetään, ovatko yleiset edellytykset edelleen olemassa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, salliiko alueen kaava edelleen kyseisen rakentamisen tai onko esimerkiksi alueelle asetettu luvan myöntämisen jälkeen uusia maankäytöllisiä rajoituksia, esimerkiksi rakennuskieltoa tms. Oikeudellisilla edellytyksillä ei tarkoiteta tässä tilanteessa rakennussuunnitelmien uudelleen esittämistä, asemapiirrosta, suunnittelijoiden referenssejä tms. Nämä kaikki asiat, samoin kuin alkuperäisen rakennusluvan perusteena olevat erikoissuunnitelmat ja -selvitykset, on jo esitetty rakennusluvan hakuvaiheessa. Harkinnassa oikeudellisten edellytysten olemassaolosta tutkitaan, ovatko em. yleiset edellytykset edelleen voimassa.”
Hakijan toimittama selvitys esityslistan liitteenä.

Hakijan toimittama jatkoaikahakemus on käsitelty niillä liitteillä, jotka siihen on toimitettu.

Oosinselän alueelle on rakentunut useita tuulivoimaloita ja kyseessä olevan tuulivoimalan mahdollisesti aiheuttamien melu- ja välkevaikutusten arvioimiseksi tulee em. selvitykset päivittää. Hakemuksen liitteenä ei ole toimitettu kaavassa edellytetyt valitulla voimalatyypillä laadittuja melu- ja varjostusmallinnuksia. Hakija ei ole toimittanut selvitystä lentoesteluvan voimassaolosta, eikä muunlaistakaan ilmailuviranomaisen kannanottoa mahdollisista lentoeste- eikä tutkavaikutuksista.

Hakija ei ole toimittanut laadittamiaan suunnitelmia ja selvityksiä, vaan viittaa hakemuksessaan alkuperäiseen rakennuslupaan 2018-105. Kysymys alkuperäisten asiakirjojen omistuksesta on yksityisoikeudellinen eikä kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan. Kyseessä saattaa olla tekijänoikeuslain 404/1961 mukainen rikkomus, sillä hakija ei ole osoittanut, että hänellä olisi oikeus rakennusluvan (2018-105) alkuperäisten tuulivoimayhtiön toimesta laadittujen suunnitelmien ja selvitysten käyttöön.

Rakennusvalvontaan 20.10.2022 toimitetun tiedon mukaan hankkeeseen aiemmin ilmoitettu pääsuunnittelija ei toimi kyseisessä hankkeessa enää pääsuunnittelijana. Hankkeeseen ei ole ilmoitettu uutta pääsuunnittelijaa. MRL 120 a §:n mukaisesti hankkeessa tulee olla pääsuunnittelija, joka on MRL 120 g §:n mukaisesti ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, 143 §

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hylätä jatkoaikahakemuksen.

Perustelut

Hakijan toimittamien asiakirjojen perusteella luvan voimassaolon pidentämiselle työn aloittamista varten ei ole oikeudellisia edellytyksiä. Hakija ei ole toimittanut rakennusvalvontaan Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaisia selvityksiä, kuten melu-, väikeselvityksiä eikä tutkavaikutus- ja lentoestelausuntoa. Hankkeessa ei ole kelpoisuusvaatimukset täyttävää pääsuunnittelijaa.

Tiedoksi

Hakija

Päätös

Hyväksyttiin
