

31.08.2023

Dnro 1043/03.04.04.04.16/2022

1055/03.04.04.04.16/2022

**Asia** Toimenpidelupa

**Valittajat**

**Luvanhakija** Laitilan kaupunki

**Päätös, josta valitetaan**

Laitilan rakennus- ja ympäristölautakunta, 08.06.2022 § 35

Rakennuspaikka: Laitilan kaupungissa sijaitseva Tehdas-niminen kiinteistö (400-419-4-40)

Rakennustarkastaja on Laitilan kaupungin hakemuksesta 11.5.2022 myöntänyt toimenpideluvan skeittipuiston rakentamiseen asemakaavan mukaiselle YO-korttelialueelle. Lupapäätökseen on otettu lupamääräykset, joiden mukaan alue tulee aidata siten, että kulku alueelle estyy asutusalueen puolelta, ja skeittiparkin käyttöohjeistukseen tulee lisätä käyttöaika: ”Käyttö kielletty 22 - 08 välisenä aikana. Kaadettavaksi esitettyjen puiden kunto tulee selvittää ja mahdollisesti ainakin osa puista tulisi säästää ja kaadettavien puiden tilalle istuttaa uudet vähemmän roskaavat puut toimitettavan istutussuunnitelman mukaisesti.

Lautakunta on 8.6.2022 hylännyt valittajien tekemät oikaisuvaatimukset.

**valitus**

Lautakunnan päätös on valituksesta ilmenevillä perusteilla kumottava ja lupahakemus hylättävä.

## valitus

Lautakunnan päätös on kumottava ja lupahakemus hylättävä. Laitilan kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut 500 euroa sekä oikeudenkäyntimaksun 270 euroa.

Hallinto-oikeuden on selvitettävä, onko hakemuksen allekirjoittaneella vapaa-aikapäälliköllä ollut oikeus hakea lupaa ilman, että asiassa päätösvaltainen sivistysvaliokunta on päättänyt rakentamisesta ja sijoituspaikasta.

Rakennushankkeesta aiheutuu häiriötekijöitä suojellun mäkitupalaismiljöön läheisyyteen, mikä vaikuttaa alentavasti valittajien kiinteistöjen arvoon.

Asiassa on menetelty virheellisesti, kun asiassa tehdyt oikaisuvaatimukset ja kuulemisasiakirjat on määritetty salassa pidettäviksi.

Lisäksi valittajat ovat valitusperusteinaan viitanneet oikaisuvaatimuksiinsa, joissa muun ohella on esitetty, että hanke on asemakaavan vastainen.

## Asian käsittely ja selvittäminen

Hallinto-oikeus on varannut tilaisuuden esittää selvitystä valitusoikeudestaan.

Lautakunta on antanut lausunnon.

Sivistystoimen vapaa-aikapäällikkö on antanut vastineen, jossa hän on viitannut lautakunnan antamaan lausuntoon.

ovat antaneet vastineen, jonka mukaan keskeisin syy heidän valitukseensa on, että skeittipuiston sijoittamisesta kyseiselle tontille ei ole Laitilan kaupungin organisaatiossa tehty valituskelpoista päätöstä, mistä syystä päätös on syntynyt vastoin lakeja ja hyvää hallintomenettelyä.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

## Ratkaisun perustelut

### valitusoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus toimenpidelupapäätöksestä on viereisen tai vastapäätä olevan alueen

omistajalla ja haltijalla, sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa sekä sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Selvityksenä valitusoikeudestaan on antamassaan vastauksessa kertonut olevansa yksi rakennuspaikkana olevan kiinteistön naapureista kiinteistöllä Koulutie 7 (400-419-4-178).

Kiinteistötietojärjestelmästä ilmenevien tietojen mukaan valitusoikeutensa perusteeksi ilmoittaman kiinteistön Koulutie 7 omistaa Asunto Oy Laitilan Koulutie 7.

Asunto-osakeyhtiön puhevaltaa käyttää asunto-osakeyhtiölain perusteella hallitus tai saamansa valtuutuksen nojalla isännöitsijä. Näin ollen taloyhtiön osakkaan valitusoikeus ei voi perustua hänen esittämällään tavalla siihen, että hän käyttäisi puhevaltaa Asunto Oy Laitilan Koulutie 7:n puolesta. Hallinto-oikeus ei näin ollen voi tutkia valitusta.

## valitus

### *Sovellettavat säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Lain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohella, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Lain 138 §:n 1 momentin mukaan siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

### *Asiassa saatu selvitys*

Alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty Keskustan asemakaava. Rakennuspaikkana oleva 5 054 m<sup>2</sup>:n suuruinen Tehdas- kiinteistö sijaitsee tämän asemakaavan mukaisella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO). Kyseinen korttelialue 97 on asemakaavassa osoitettu yhdeksi ohjeelliseksi tontiksi, joka on suuruudeltaan noin 7 600 m<sup>2</sup> ja johon

kuuluu rakennuspaikkana olevan kiinteistön lisäksi myös osia kolmesta muusta kiinteistöstä. Tälle ohjeelliselle tontille on osoitettu noin 2 650 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusala, johon saa rakentaa enintään 2-kaksikerroksisen rakennuksen, minkä lisäksi ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.40$ . Lisäksi asemakaavassa on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi tontin eteläiseen reunaan Koulutien varrelle.

Toimenpidelupa on myönnetty pinta-alaltaan 610 m<sup>2</sup>:n suuruiselle skeittipuistolle, joka asemapiirroksen mukaan sijoittuu noin puoliksi rakennuspaikalle asemakaavassa osoitetulle rakennusosalalle. Toimenpidelupahakemukseen liitettyjen teknisten suunnitelmien mukaan skeittiparkki perustetaan olemassa olevalle sorapohjalle, jonka päälle rakennetaan pohja sekä erinäisiä tasanteita ja muita skeittielementtejä. Rakenteet tehdään korottamalla maanpinta soralla, jonka päälle valetaan 15 cm paksu betonipinta koko skeittipuiston alueelle.

Valituksen kohteena olevan päätöksen perustelujen mukaan skeittipuiston sijoittumista opetustoimintaa palvelevien rakennusten piha-alueelle ei voida pitää asemakaavan vastaisena. Sivistystoimen johtajan antaman oppilasmääräennusteen mukaan oppilasmäärä tulee olemaan jyrkästi laskeva, joten oppilaitosrakentamisen toteutuminen koko kaavan mittasuhteissa tulee olemaan hyvin epätodennäköistä. Alueella on jo olemassa hiekkakenttä, rantalentopallokenttä sekä koripallokenttä.

Lautakunnan valituksen johdosta antaman lausunnon mukaan suunnitellun skeittiparkin ja asutuksen välissä on melko jyrkkä rinne, jossa on vahva sireenipensaikko ja rehevää puutarha-aluetta. Skeittipuiston rakennelmat ovat matalia, enimmillään 1,15 metriä korkeita. Rakennelmat ovat betonielementeistä koottuja, ja ne ovat siirrettävissä tarvittaessa toiseen paikkaan. Kaupunginvaltuusto on talousarvioissa hyväksynyt hanketta koskevan määrärahan. Toimenpidelupahakemuksen allekirjoittajalla on ollut oikeus allekirjoittaa hakemus, joka ei ole sijoituspaikkapäätös eikä rakentamispäätös. Sijoituspaikkaa koskeva aloite on tullut nuorisolta ja siitä päättivät tehtäväaluevastaavat. Skeittiparkkia ei kannata sijoittaa esimerkiksi sellaiseen paikkaan, jonka myyntiä harkitaan.

#### *Oikeudellinen arviointi*

Asemakaava on maankäytön yksityiskohtaista järjestämistä koskeva suunnitelma, jota muutetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä kaavoitusmenettelyssä. Näin ollen oppilasmäärän kehitystä koskevilla ennusteilla tai kaupungin skeittipuiston vaihtoehtoista sijoituspaikkaa koskevilla myyntiaikeilla ei sinällään ole merkitystä ratkaistaessa skeittipuistolle myönnetyn toimenpideluvan myöntämisedellytyksiä.

Asemakaavamääräyksen tulee mahdollistaa kaava-alueelle suunniteltava hanke, eli tässä tapauksessa opetustoimintaa palvelevan rakennuksen tai

rakennusten rakentaminen korttelialueelle, jolle valituksen kohteena olevalla toimenpidelupapäätöksellä on sallittu rakentaa skeittipuisto.

Skeittipuiston rakentamisessa on kysymys Laitilan kaupungin rakennushankkeesta, joka ei kuitenkaan suoraan liity opetustoimintaan. Koulujen pihoille voidaan kuitenkin sijoittaa esimerkiksi liikunnan harjoittamiseen liittyviä kenttiä ja muita rakenteita, jotka palvelevat myös kouluajan ulkopuolella ja myös muuta väestöä kuin koulun oppilaita. Toimenpideluvanvarainen rakennelma sijoittuu osin kaavanmukaista käyttötarkoitusta palvelevalle rakennukselle varatulle rakennusalalle. Toisin kuin lautakunnan lausunnossa todetaan, skeittipuiston rakenteet eivät niitä koskevien teknisten suunnitelmien perusteella ainakaan kaikilta osin ole siirrettäviä, vaan paikalleen valettuja. Toisaalta rakennukseen verrattuna skeittipuisto elementteineen on kuitenkin katsottava olevan verrattain helposti purettavissa.

Ottaen huomioon rakennelman laatu ja kaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille osoitetun rakennusalan verrattain suuri koko suhteessa rakennusoikeuden määrään, skeittipuiston rakentamisen ei voida katsoa estävän tontin mahdollista myöhempää asemakaavan mukaista rakentamista. Kun otetaan huomioon, mitä edellä on todettu hankkeen laadusta sekä yhteydestä jo alueella oleviin liikuntatoimintoihin, sen ei kuitenkaan näissä oloissa voida katsoa olevan asemakaavan vastainen.

Valittajien mainitsemien skeittipuiston käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvien häiriötekijöiden osalta kysymys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettua tarpeettomasta haitasta. Mikäli skeittipuiston käyttämisestä mahdollisesti aiheutuu haittaa naapurustolle, arvioidaan tuota haittaa tarpeen mukaan eri menettelyssä.

Lautakunta ei lausunnossaan ole vastannut asiakirjojen salassapitoa koskevaan valitusperusteeseen, eikä asiakirjoista ilmene, että valittajien tekemien oikaisuvaatimusten ja kuulemisasiakirjojen julkisuutta olisi rajoitettu. Mahdollisilla menettelyvirheillä, jotka liittyvät näiden asiakirjojen julkisuuden rajoittamiseen, ei kuitenkaan ole asian ratkaisemisen kannalta merkitystä tätä asiaa kokonaisuutena arvioitaessa.

Toimenpidelupaa on haettu Laitilan kaupungin nimissä kaupungin omalle hankkeelle. Laitilan kaupungilla on rakennuspaikan hallinta. Valituksen kohteena olevalla hallintolupaa koskevalla päätöksellä tai sitä koskevalla hakemuksella ei ole päätetty skeittipuiston rakentamista koskevaan hankkeeseen ryhtymisestä tai hanketta koskevasta hankinnasta. Toimenpidelupahakemuksen on allekirjoittanut kaupungin viranhaltija, eikä rakennusvalvontaviranomaisella näissä oloissa ole ollut tarpeen kyseenalaistaa allekirjoittajan kelpoisuutta.

Edellä mainituin perustein lautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 mom, 135 § 1 mom ja 138 § 1 mom  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 § 1 mom

**Muutoksenhaku**

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

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Kari Hartzell ja Teemu Hirvonen. Asian on esitellyt Teemu Hirvonen.

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

**Jakelu****Päätös**

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Hallintolain 56 ja 68 §:n mukaan on viipymättä tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituskirjelmän muille allekirjoittajille. Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin katsoen harkitaan kohtuulliseksi.

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

**Jäljennös**

Laitilan rakennus- ja ympäristölautakunta

Laitilan kaupunki

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

**Hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä syytä asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.



## Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: [korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi](mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi)

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>