

Joensuun kaupunki
kirjaamo
PL 59
80101 JOENSUU

OIKAISUVAATIMUS

1 (6)

2.09.2024

Päätös johon muutosta haetaan

Rakennustarkastaja Jukka Hyttisen rakennuslupapäätös nro 167-2024-373, § 318. Päätöspäivämäärä 22.08.2024 (liite1).
Rakennuspaikka: Biotie 11b, 80260 JOENSUU.

Oikaisuvaatimus

Vaadimme rakennuslupapäätöksen kumoamista ja hylkäämistä, koska rakennuslupapäätöksessä ei ole noudatettu Maankäyttö- ja rakennuslakia eikä Maankäyttö- ja rakennusasetusta. (*Viittaukset jäljempänä MRL:n ja MRA:n pykäliin lihavoituna ja kursivoituna.*)

Perusteet vaatimukselle (lyhyesti)

1. Naapureiden kuuleminen tehty virheellisesti / puutteellisesti.
2. Hanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.
3. Hankkeen kaavanmukaisuutta ei ole arvoitu.

Muutoksenhakuoikeus

Lupapäätöksessä on mainittu "Nykyisen tonttijaon mukaan huomauttajat eivät ole hankkeen naapureita."

Taustaa

Kaupunki on yrittänyt jo muutaman vuoden ajan saada aikaiseksi liksenvaaralle asemakaavamuutosta, jolla mahdollistettaisiin nyt lupapäätöksen saaneen vedyn tuotantolaitoksen rakentaminen. Kaavamuutoshankkeet ovat kohdanneet vastustusta liksenvaaran asukkaiden osalta ja nimenomaan vedyn tuotantolaitoksen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta ei ole saatu lainvoimaiseksi.

Paineet vetylaitoksen lupapäätökselle ovat ilmeisen kovat, kun ei ole maltettu odottaa vireillä olevan asemakaavamuutoksen voimaantuloa.

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta Maankäyttö- ja rakennuslaissa lukee seuraavaa:

MRL 133 § Kuuleminen ja lausunnot

*"Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. **Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa...**"*

Kun asemakaavamuutos ei tunnu edistyvän, niin kaupunki on lohkamalla vedyn tuotantolaitoksen tontin **poistanut rajanaapurit** lukuun ottamatta Savon Voimaa (lohkomistoimitus 30.5.2024).

Tämä kuulostaa aivan Kummeli - Pääministeri sketsiltä:

"Pena se siinä keksi viime metrillä. Veti ässän hihasta. Lohkotaan tontti ja saadaa rajanaapurit pois valittamasta."

Mielestämme asia ei ole näin ja meillä on alla olevan mukaan Muutoksenhakuoikeus.

MRL 192 §:n 1 momentin 2 kohta

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

...

"2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;"

...

Perustelu:

Kiinteistöllämme rakennettu omakotitalo sijaitsee noin 525,18 metrin etäisyydellä lupapäätöksen saaneesta vedyn tuotantolaitoksesta. Kiinteistömme rajalta vedyn tuotantolaitoksen tontin rajalle on matkaa vain noin 374,55 metriä. Vedyn tuotantolaitoksen suunniteltu maanpinnan korkeusasema on + 83.30 (N2000).

Meidän omakotitalomme pihamaan korkeus on + 100.00, joten olemme selkeästi tulevaa vedyn tuotantolaitosta ylempänä (noin 17,70 metriä). Vedyn tuotantolaitos tulee siis näkymään ja kuulumaan suoraan omakotitalomme pihamaalta, eikä esim. äänien kantautumista vedyn tuotantolaitokselta meidän pihamaallemme voi millään äänivalleilla estää.

Olennaisesti vedyn tuotantolaitoksen rakentaminen vaikuttaa kiinteistömme käyttämiseen mm. seuraavien seikkojen perusteella;

- mahdollisten onnettomuuksien aiheuttamat riskit, kuten räjähtämisen aiheuttamat lämpösäteily ja painevaikutukset sekä rakennusten tai rakenteiden sortuminen
- terveydelle vaarallisten kemikaalien pääseminen ilmaan (terveys- ja ympäristövaara)
- mahdollisen onnettomuuden sattuessa suojaan pääseminen ja alueelta poistuminen

Vedyn tuotantolaitoksen valmistuttua ja sen toiminnan alettua kiinteistöllämme on varauduttava edellä mainittuihin vaaroihin.

Perusteet vaatimukselle (tarkennuksin)

1. Naapureiden kuuleminen tehty virheellisesti/puutteellisesti.

Hanke kuuluu ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) 3 §:ssä piiriin.

Hankkeeseen liittyvästä Ympäristövaikutusten arviointimenettelystä löytyy tietoa Ympäristön verkkopalvelusta <https://www.ymparisto.fi/fi>

Tarkemmin osoitteesta:

<https://www.ymparisto.fi/fi/osallistu-ja-vaikuta/ymparistovaikutusten-arviointi/vihrean-vedyn-ja-synteettisen-polttoaineen-tuotantolaitos-joensuu>

MRA 65 § Naapurien kuuleminen

” Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.”

Hankkeen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä lähetetyssä naapureiden kuulemiskirjeessä (11.6.2024) oli varattu naapureiden kuulemiselle virheellisesti 7 päivää eikä 14 päivää huomautuksen tekemiseen.

MRL 133 § Kuuleminen ja lausunnot

...

"Kunnan on varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, jos hakemus koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia."

...

Naapureiden kuulemisessa olisi pitänyt varata ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) 3 §:ssä piiriin kuuluvana hankkeena **kunnan jäsenille** ja osallisille esittää mielipiteensä lupahakemuksesta. Käytännössä olisi pitänyt toimia siten, miten on määrätty Hallintolain 62 a §:ssä Julkinen kuulutus -kohdassa. Näin ei toimittu tässä lupahankkeessa.

MRL 133 § Kuuleminen ja lausunnot

"Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla."

...

Rakennuspaikalla ei ole ollut rakennuspaikalla tiedotetta koko lupahakemuksen vireilläolo aikana, eikä luvan käsittelyaikana.

2. Hanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

MRL 135 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava- alueella

"Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;"

...

Lupapäätöksessä on maininta "Tukes ei näe estettä sijoittaa tuotantolaitosta suunnitellulle alueelle." Tukesilta on kuulemamme mukaan joku mystinen "Ennakkolausunto" asiasta.

Onko Tukes toimija, joka päättää Ennakkolausunnoissaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen soveltuvuudesta? Paikallinen kaavoitusahan on ollut koko ajan sitä mieltä, että vedyn tuotantolaitos vaatii asemakaavan muuttamista ja sitä on yritetty nyt jo ainakin kaksi kertaa.

Tälläkin hetkellä on menossa kaavahanke ns. "postimerkkikaavana", jolla tarkennetaan valituksen alaisen Kontiosuon vetylaitoksen asemakaavaa.

MRL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

"Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia."

Mielestämme hanke ei ole asemakaavan mukainen.

3. Hankkeen kaavanmukaisuutta ei ole arvoitu.

MRA 68 § Rakennuslupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi.

"Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle."

"Vetylaitoksen tontin lisäksi on huomioitava ympäröivien tonttien kaavamerkinnot. Rakennettava vetylaitos ei saa rajoittaa ympäröivien tonttien kaavassa osoitettua käyttöä. Kaavan lisäksi arvioidaan aina laitoksen aiheuttamat onnettomuusvaarat, joten ainoastaan kaavan soveltuvuus vetylaitokselle ei varmista sijoitusta aiotulle tontille". (HUOM! lainaus; TUKES).

Allekirjoitukset

RAKENNUSVALVONTA

Asiakirja allekirjoitettu sähköisesti
Jukka Hytinen 22.08.2024Rakennuslupa 167-2024-373
Päätöspäivämäärä 22.08.2024

§ 318

Rakennuspaikka

Kuntanumero	Kaup.osa / kylä	Kortteli / tila	Tontti / Rn:o
167	23	6	2

Pinta-ala 38853 m²Biotie 11b
80260 JOENSUU

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	T Teollisuus- ja
	varastorakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	15541 k-m ²
Kerrosalat:	
Rakennetaan	3434 k-m ²

Hakija

P2X Solutions Oy
Tekniikantie 12
02150 Espoo

Toimenpide

Uusi rakennus
Haetaan rakennuslupaa rakentaa uusiutuvaan energiatuotantoon perustuvan vedyn tuotantolaitos. Vedyn tuotantolaitoksessa tuotetaan uusiutuvan energian avulla vetyä, happea ja lämpöä veden elektrolyysiin perustuvalla prosessilla. Tuotantolaitos on miehittämätön. Lohkomistoimituksen jälkeen uusi kiinteistötunnus on 167-23-6-2.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	3434	3434	33970

Rakennushankkeen vaativuusluokka: AAA

Rakennussuunnittelija

Przygoda Beate Monika

Pääsuunnittelija

Nurmi Jouko

Lausunnot

rakennuskatselmusmiehet	28.05.2024	Ehdollinen
P-K:n Pelastuslaitos palotarkastaja	09.07.2024	Puoltava
kaupunkikuvatoimikunta	24.06.2024	Puoltava

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:
Ei poikkeuksia

Naapurit ovat huomauttaneet siitä, että Kontiosuon vetylaitoksen kaavamuutos on aloitettu ja on vielä kesken.

RAKENNUSVALVONTA

Naapurit ovat olleet huolissaan myös vetylaitoksen mahdollisista ympäristöhaitoista ja onnettomuusvaarasta sekä siitä, että naapureiden kuuleminen on tehty virheellisesti/ puutteellisesti ja että rakennuspaikka on rakennuskiellossa. Tukes ei näe estettä sijoittaa tuotantolaitosta suunnitellulle alueelle. Tämä lupa on käsitelty nykyisen voimassaolevan kaavan mukaan ja käsittelyn aikana on hankkeelle muodostettu kaavan mukainen tontti joten se ei ole rakennuskiellossa. Nykyisen tonttijaon mukaan huomauttajat eivät ole hankkeen naapureita.

Tässä luvassa myönnetään lupa tuotantorakennukselle ja muut mahdolliset tuotannon aloittamiseksi tarvittavat luvat on hankittava erikseen.

Päätös

Myönnän haetun luvan.

Rakennustarkastajan päätöksen perusteet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 130 § 1, Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.12.2016 § 90.

Lupaehdot

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
kvv-työnjohtaja
iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava:

pohjatutkimus ja -lausunto
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärilaitesuunnitelmat
ilmanvaihtolaitesuunnitelmat
palokatkosuunnitelma
savunpoistosuunnitelma
paloteknisen osastoinnin suunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
sijaintikatselmus
suunnitelman mukaisen korkeusaseman tarkistaminen
rakennekatselmus
vesi- ja viemärilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Hankkeessa on pidettävä rakennustyön sähköistä tarkastusasiakirjaa, johon työvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmistavat suorittamansa tarkastukset.

Allekirjoitus

Jukka Hyttinen, rakennustarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

RAKENNUSVALVONTA

Hakemuksen liitteet

Rakennetyypit
Asemapiirustus naapurin kuulemista varten (A3)
Selvitys naapureille tiedottamisesta
Pohjapiirustus taso 2
Rakennusoikeuslaskelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta viranhaltijapäätös.
Värytysuunnitelma
Pääsuunnittelijan tarkastuslista
Kaupungeingeodeetin valtuutus rakennusluvan hakemiseksi
Naapurien huomautus lupahakemukseen
Julkisivupiirustus
Alustava sammutusjätevesilaskenta
Vastine naapurin huomautuksiin
Valtakirja
Naapurin huomautus lupahakemukseen
Rakennusvalvonnan vastaus naapureille
Vesikattopiirustus
Valtakirja pääsuunnittelijalle
RH1 rakennushankeilmoitus
Pohjapiirustus taso 1
Havainnekuvat
Leikkaukset
Nimenkirjoitusoikeudet
Savunpoistosuunnitelma
Lupahakemus
Asemapiirustus

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Viimeinen muutoksenhakupäivä	06.09.2024
Luvan voimassaoloaika	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 10.09.2027
	ja ne on loppuunsaatettava viimeistään 10.09.2029

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN ja lupapäätöksessä edellytetty VASTAAVA TYÖNJOHTAJA on hyväksytty johtamaan rakennustyötä.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

RAKENNUSVALVONTA

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Päätöksen antopäivä **23.08.2024**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Oikaisuvaatimusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä. Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava rakennus- ja ympäristölautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia siihen vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi.

Oikaisuvaatimus pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköpostitse oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

kirjaamo@joensuu.fi

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä, osoite: Joensuun kaupunki, kirjaamo, PL 59, 80101 Joensuu.

Oikaisuvaatimuksen voi myös toimittaa henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä Joensuun kaupungin kirjaamoon, käyntiosoite Carelicumin palvelupiste, Koskikatu 5, 80100 Joensuu (avoinna klo 9.00 - 15.00).