

Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2024-373

RAKYMPLK 18.09.2024 § 46
1330/10.03.00.02/2024

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ja oikaisuvaatimukset

Rakennustarkastaja on päätöksellään 22.8.2024 § 318 myöntänyt P2X Solutions Oy:lle rakennusluvan nro 2024-373 vedyn tuotantolaitoksen rakentamiseen Joensuun 23 kaupunginosan korttelin 6 tontille 2, jonka osoite on Biotie 11b, 80260 Joensuu. Tuotantolaitoksen pinta-ala on 3.434 k-m² ja tilavuus 33.970 m³. Rakennuksessa tuotetaan uusiutuvan energian avulla vetyä, hapetta ja lämpöä veden elektrolyysiin perustuvalla prosessilla.

Rakennusluvasta on toimitettu rakennusvalvonnalle kaksi oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat yksityishenkilöitä. Oikaisuvaatimuksissa käytetään jäljempänä nimityksiä OV1 ja OV2.

OV1 (päivätty 2.9.2024)

Oikaisuvaatimus on kahden yksityishenkilön tekemä. Oikaisuvaatimuksen tekijät omistavat kiinteistöllä [REDACTED], joka sijaitsee osoitteessa [REDACTED]

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuslupapäätöksen kumoamista ja hylkäämistä seuraavilla perusteilla: 1) naapureiden kuuleminen on tehty virheellisesti ja puutteellisesti; 2) hanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen; ja 3) hankkeen kaavanmukaisuutta ei ole arvioitu.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat katsoneet olevansa asianosaisia maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella, koska vedyn tuotantolaitos tulisi näkymään ja kuulumaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistölle ja koska mahdollisessa onnettomuustilanteessa räjähdysen aiheuttama lämpösäteily, painevaikutus ja ilmaan pääsevät kemikaalit aiheuttaisivat vaaraa oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistölle.

OV2 (päivätty 6.9.2024)

Oikaisuvaatimus on kahden yksityishenkilön tekemä. Oikaisuvaatimuksen tekijät asuvat kiinteistöllä [REDACTED] osoitteessa [REDACTED] Joensuun kaupunki omistaa kiinteistön ja se on vuokrattu yksityishenkilöille maanvuokrasopimuksella. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole maanvuokrasopimuksen osapuolia.

Oikaisuvaatimuksella vaaditaan rakennusluvan kumoamista seuraavilla perusteilla: 1) naapurien kuuleminen on suoritettu puutteellisesti / virheellisesti; 2) tontin lohkomistoimitus on heikentänyt osallisten tiedonsaanti- ja osallistumismahdollisuuksia; 3) rakennusluvan käsittelyssä ja maankäytössä ei ole noudatettu hyvää hallintotapaa; ja 4) maankäyttö- ja rakennuslain yleiset tavoitteet eivät täyty.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu vedyn tuotannon ja käsittelyn aiheuttamaan jatkuvaan onnettomuusvaaraan ja yhdessä Savon Voiman voimalaitoksen kanssa aiheuttamaan suuronnettomuusvaaraan.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön kiinteistön omistajalla tai haltijalla;

- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla tai haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaisesti, kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimusoikeudesta tässä tapauksessa

Oikaisuvaatimuksen OV1 tekijöiden omistama kiinteistö tai kiinteistö, jolla oikaisuvaatimuksen OV2 tekijät asuvat eivät rajoitu rakennuspaikkana olevaan tonttiin eivätkä ole myöskään ns. vastapäisiä kiinteistöjä.

Etäisyys oikaisuvaatimuksen OV1 tekijöiden omistaman kiinteistön rajalta rakennuspaikkana olevan tontin rajalle on noin 374 metriä ja etäisyys kiinteistöllä olevasta omakotitalosta suunniteltuun vedyn tuotantolaitokseen noin 525 metriä.

Etäisyys kiinteistöltä, jolla oikaisuvaatimuksen OV2 tekijät asuvat, rakennuspaikkana toimivalle kiinteistölle on noin 400 metriä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöillä ei ole yhteisiä kulkuyhteyksiä rakennuspaikkana olevan kiinteistön kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen 101/1998 mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen asianosaisuus ratkaistaan yksityistapauksellisesti mutta vaikutusten tulee olla olennaisia.

Vaikutusten olennaisuutta arvioitaessa huomioitavia seikkoja ovat mm. oikaisuvaatimuksentekijöiden omistamien tai hallitsemien kiinteistöjen sijainti suhteessa rakennuskohteeseen sekä käytettävissä olevat tiedot ja selvitykset, jotka koskevat rakennushankkeen ympäristövaikutuksia.

Käsiteltävänä oleva rakennuslupa tai sen mukainen rakentaminen ei vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistön käyttöön tai rakentamiseen millään tavalla.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksia ja oikaisuvaatimuksentekijöiden asianosaisuutta on perusteltu hankkeen aiheuttamalla onnettomuusvaaralla, rakennusvalvonnan käyttöön on saatu Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukesin 21.12.2023 päivätty lausunto (Tukes 12090/03.00.02/2023). Lausunnossa on arvioitu mahdollisen onnettomuuden vaikutuksia ja tältä osin todettu seuraavaa:

”Epätodennäköisen ääriskenaarion painevaikutukset ulottuvat noin 200 metrin etäisyydelle kohteesta. Vaikutukset pysyvät nykyisellä T-kaava-alueella, eivätkä aiheuta vaaraa viereisille laitoksille tai lähiympäristölle tai asukkaille”.

”Tukes ei näe estettä sijoittaa vedyn tuotantolaitos suunnitellulle alueelle. Suunniteltu vedyn ja metaanin/metanolin tuontorto on teollisuustoimintaa, joten ajantasainen asemakaava soveltuu suunniteltuun käyttöön”.

Tukesin lausunnon perusteella pahimmassakaan onnettomuustilanteessa räjähdysten vaikutukset eivät ulotu kummankaan oikaisuvaatimuksen tekijän omistamalle tai käytössä olevalle kiinteistölle.

Hanke tulee vaatimaan kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaisen luvan Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Lupamenettelyn yhteydessä Tukes tulee arvioimaan onnettomuuskenaariot sekä onnettomuus- ja häiriötilanteisiin varautumisen, jotta voidaan varmistaa laitoksen haitattomuus ympäristölle ja ihmisten turvallisuudelle.

Hanke tulee vaatimaan myös ympäristönsuojelulain mukaisen luvan aluehallintovirastolta. Ympäristölupamenettelyn yhteydessä laaditaan ympäristönsuojelulain 15 §:n mukainen ennakkovarautumissuunnitelma.

Rakennushanke ei myöskään vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuksiin tai etuihin.

Todettakoon lisäksi, että siltä osin, kuin oikaisuvaatimuksissa on pidetty keinotekoisena järjestelynä sitä, että rakennuspaikka varten on muodostettu oma tontti, jonka rajanaapureita ovat ainoastaan Joensuun kaupunki ja Savon Voima Oy, voidaan todeta seuraavaa: Rakennuspaikkana oleva tontti on 24.2.2020 § 16 vahvistetun asemakaavan ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.5.2024. Rakennuslupahakemus on jätetty 10.6.2024. Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin sitovan tonttijaon mukainen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin muodostaminen ja kiinteistörekisteriin merkitseminen on siten ollut välttämätön toimenpide, että rakennuspaikkana olevalle tontille on ylipäänsä voitu hakea rakennuslupaa.

Johtopäätöksenä edellä olevasta voidaan todeta, että kummankaan oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaista valitusoikeutta tonttia 167-23-6-2 koskevasta rakennusluvasta eikä siten myöskään oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimukset on siten jätettävä tutkimatta.

Muuta

Valmistelun yhteydessä on käynyt ilmi, että hankkeesta tiedottamisessa olisi tullut huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 132 ja 133 §:n säännökset tavanomaista rakennushanketta laajemmasta tiedottamisesta ja velvollisuudesta varata asianosaisten lisäksi kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sellaisissa rakennushankkeissa, joissa on tehtävä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukainen ympäristövaikutusten arviointi. Pohjois-Karjalan ely-keskuksen arvion mukaan kysymyksessä oleva hanke vaatii ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain liitteen 1 kohdan 6c nojalla arviointimenettelyyn.

Kun lupakäsittelyn yhteydessä tiedottaminen on toteutettu tavanomaisen rakennushankkeen laajuudessa eikä siinä laajuudessa kuin maankäyttö- ja rakennuslain 132 §:n 1 momentissa säädetään, asian käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirhe. Menettelyvirhe on korjattavissa hakijan suostumuksella hallintolain 50 – 53 §:issä sanotulla tavalla päätöksen tehneen viranhaltijan toimesta. Hakija on antanut suostumuksensa menettelyyn.

valmistelija: rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

- jättää oikaisuvaatimukset tutkimatta, koska oikaisuvaatimuksien tekijät eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ssä tarkoitettuja asianosaisia; ja

- todeta, että päätöksen tehnyt viranhaltija on ilmoittanut, että päätöstä tehtäessä tapahtunut menettelyvirhe korjataan poistamalla virheellinen päätös ja ratkaisemalla asia uudestaan sen jälkeen, kun päätöksestä on tiedotettu ja kunnan jäsenille ja osallisille on varattu mahdollisuus esittää mielipiteensä esittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 132 ja 133 §:issä sanotulla tavalla.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.