

Hyrnsalmen kunta  
Laskutie 1  
89400 Hyrnsalmi  
kunta@hyrnsalmi.fi

## Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

### Lausuntopyyntö asiassa dnro 1332\_2023

Valittajat pyytävät hallinto-oikeutta kumoamaan kunnanhallituksen päätöksen 22.8.2023 § 120 (Liite 1), hyväksymään oikaisuvaatimuksen, jonka kunnanhallitus on 22.8.2023 § 120 päätöksellään hylännyt sekä asettamaan toimenpidekiellon käsitellä rakennuslupaa, ennen kuin suostumusta koskevassa asiassa on saatu ratkaisu. Lisäksi valittajat vaativat hallinto-oikeutta velvoittamaan Hyrnsalmen kuntaa korvaamaan valittajille koituneet kulut.

Hyrnsalmen kunnanhallitus ei näe perusteita oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskevan päätöksen kumoamiselle. Kunnanhallitus ei näe tarvetta myöskään rakennusluvan käsittelyn toimeenpanokiellolle. Hyrnsalmen kunnan ympäristölautakunta on antanut 28.6.2023 § 27 kyseessä olevalle kohteelle rakennustyön keskeytysmääräyksen, kunnes hankkeelle on saatu lainvoimaiset rakennuslupapäätökset. Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus, jonka ympäristölautakunta on 31.8.2023 § 32 hylännyt (liite 2). Oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä on valitettu hallinto-oikeudelle, asia 1407\_2023. Ympäristölautakunta ei ole vielä antanut hallinto-oikeudelle lausuntoaan asiassa. Hyrnsalmen kunnanhallitus ei näe myöskään perusteita tämän valituksen tekijöiden kulujen korvaamiselle. Oikeudenkäynti hallinto-oikeudessa ei ole seurausta Hyrnsalmen kunnan päätöksenteossa tapahtuneesta virheestä eivätkä valittajat ole asianosaisia varsinaisessa asiassa, jota oikaisuvaatimus ja valitus koskevat.

Seuraavassa kunnan selostus asiakohdittain:

1. Valittajat esittävät esittelyssä tapahtuneen muotovirheen siten, että esittelijänä toiminut kunnanjohtaja ei olisi tuonut päätöksentekijöiden tietoon kaikkia asiaan vaikuttavia tekijöitä asiankäsittelyn esittelytekstissä. Kuten kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen käsittelyssä todetaan, kunnanjohtaja ei ole jättänyt tuomatta kunnanhallituksen tietoon olennaisia asian ratkaisuun vaikuttavia asioita. Kunnanhallituksen keskustelussa tuli esille, että rakennustöitä alueella on jo tehty. Siitä, että vuokralainen on jossakin määrin jo aloittanut rakennustöitä, ei ole ollut olemassa dokumentoitua tietoa, jota olisi esitysmateriaalina voinut käyttää. Rakennelma, jolle suostumusta haettiin, ei ollut varsinainen uudisrakennus. Lupaa haettiin tanssipaviljongille, jolla korvataan avonaisen terassin osittaisena katteena aiemmin ollut teltta-/ pressukatos. Terassi on ollut rakennettuna ravintolan yhteyteen jo noin kahdenkymmenen vuoden ajan, kevytrakenteinen telttakatos terassilla on ollut käytössä vuodesta 2017 alkaen. Telttakatoksen rikkouduttua lumikuorman vaikutuksesta talvella 2021–2022 yrittäjä on hakenut lupaa tukevamman, säänkestävän katosrakenteen tekemiselle.

Rakennustöiden mahdollinen aloittaminen jo ennen luvan saamista ei sinänsä ole este rakennusluvan ja tässä tapauksessa vuokranantajan suostumuksen saamiselle. Päätöksentekijöillä on ollut riittävät ja tarvittavat tiedot päätöksen tekemiseen. Esittelyssä ei ole tapahtunut virhettä, kuten valittajat esittävät.

2. Oikaisuvaatimuksessa otettiin kantaa vuokralaisen kiinteistöllä ilman maisematyölupaa kaatamiin puihin. Kyseiset puut on kaadettu jo aiemmin, vuonna 2020, eivätkä ne ole sijainneet tanssipaviljongin yhteydessä. Puut kaadettiin, koska ne varjostivat yrittäjän katolle asentamia aurinkopaneeleja. Näiden puiden kaatamisella ja maisematyöluvan puuttumisella ei näin ollen ole merkitystä käsittelyssä olleen täysin erillisen asian, eli suostumuksen antamisen lisärakentamiselle kanssa.

Vuokralaisen lupapyyntöä suostumuksen antamiseen lisärakentamiselle vuokrakiinteistöllä tulee käsitellä omana, erillisenä asianaan. Tämän asian objektiiviseen käsittelyyn ei tule vaikuttaa esimerkiksi tässä esitetty puiden kaataminen ilman maisematyölupaa sekä valituksen kohdassa 4 esitetyt vuokralaisen vuokranmaksun viivästyksset. Suostumuksen myöntämisen lisärakentamiselle yhteydessä ei tule käsitellä maisematyölupa-asiaa, eikä kunnanjohtajan päätösesityksessä oteta siihen kantaa, tai esitetä luvan myöntämistä.

Kunnanjohtaja ei ole rakennustarkastajaan nähden esimiesasemassa, vaan rakennustarkastajan esimies on teknisten palveluiden osastopäällikkö, kunnanrakennusmestari. Oikaisuvaatimuksen käsittelyn 22.8.2023 § 120 esittelytekstin laadinnassa on konsultoitu teknisten palveluiden osastopäällikköä ja rakennustarkastajaa, jotka ovat yhdessä ottaneet kantaa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin asioihin mm. kyseisen puunkaatoluvan osalta (liite 3). Kunnanjohtaja ei ole siis esittänyt puunkaatoluvan myöntämistä. Asian käsittelyssä ei ole tältä osin muotovirhettä, kuten valittajat esittävät.

3. Muutostyö -termin sisältö varmasti vaihtelee eri käyttötarkoituksissa. Valituksen liitteenä olleessa vuokrasopimuksessa kohdassa 6 Muutostyöt esitetään mm., että vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan vuokrakohteessa tarpeellisia muutostöitä. (liite 4). Muutostöiden tarpeellisuuden arvioi vuokralainen oman toimintansa näkökulmasta. Sopimuksessa ei ole rajoitettu, että vuokralainen saisi tehdä vain ns. pakollisia korjauksia. Vuokralainen on tehnyt omalla kustannuksellaan myös monenlaisia muita, kiinteistöä parantavia muutostöitä, kuten saunojen remontointia, mökkien kattojen uusimista sekä aurinkopaneelien asennuksen. Kuten vuokrasopimuksessa todetaan, merkittäviin muutostöihin on haettava suostumus vuokranantajalta, kuten tässä tapauksessa on toimittukin. Kunnanhallitus ei ole poikennut päätöksellään valtuuston hyväksymästä vuokrasopimuksesta.
4. Virallinen ilmaus kaavassa on ”matkailua palvelevien rakennusten alue”. Vaikka oikaisuvaatimuksen käsittelyn esittelytekstissä on käytetty virheellistä termiä ”matkailua tukevat rakennukset”, erehtymisen vaaraa asiassa ei ole ollut. Sisällöllisesti ”matkailua tukevat rakennukset” ja ”matkailua palvelevat rakennukset” eivät poikkea ratkaisevasti toisistaan, vaan ymmärretään samalla tavalla, joskin tekstissä olisi ollut syytä käyttää virallista, kaavan mukaista termiä. Kyseisessä kaavassa ei ole tarkemmin määritetty, mitä matkailua palvelevaa rakentamista sallitaan. Yleisesti matkailua palvelevaa rakentamista voivat olla esimerkiksi majoitus-, ravintola-, näyttely-, kokous- ja myymälätilat. Rakennus, jonka rakentamiseen on haettu suostumusta, on ravintolan yhteyteen sijoittuva tanssipaviljonki, joka rakennetaan olemassa olevan ravintolan avoterassin päälle kattamalla osa terassista.

Ravintolan terassilla on järjestetty esiintymisiä ja tansseja jo ennen paviljongin rakentamista. Kattaminen ja kiinteämpien seinien rakentaminen lavan ympärille vähentää meluhaittoja

ympäristöön, eikä lisää niitä. Terassia ei ole ollut tarpeen mainita erikseen kunnanvaltuuston aiemmin hyväksymässä vuokrasopimuksessa ja kiinteistön esikauppakirjassa.

Kuten edellä on todettu, tanssipaviljonki on tarkoitus rakentaa / sitä on rakennettu aiemman terassin pohjalle. Rakentamisen yhteydessä aluetta ei ole laajennettu eikä sitä ole aiottu laajentaa aiemmasta terassista. Näin ollen Kainuun museolle ei ole ollut tässä vaiheessa syytä ilmoittaa asiasta. Terassi ei sijaitse sotahistoriallisesti tärkeäksi merkityn alueen välittömässä läheisyydessä.

Valituksessa otetaan esille vuokralaisen sopimuksen noudattamatta jättäminen vuokranmaksun osalta. Vuokralaisella on maksamatta vuoden 2022 lopussa erääntyneitä vuokria, joiden maksusopimusta neuvotellaan, mutta neuvottelua on vaikeuttanut tässä kyseessä olevan, suostumusta koskevan asian käsittely. Aiemmat vuokrat vuokralainen on maksanut sovitusti. Kunnanhallitus näkee, että vuokran maksun viivästyminen on erillinen asia, eikä siinä määrin merkittävä, ettei vuokralaisen suostumuspyyntöä voisi käsitellä vuokran maksun viiveestä huolimatta. Vuokralaisen yritystoiminnan kehittymisen voidaan ajatella edistävän hänen vuokranmaksukykyään. Vuokranantajana Hyrynsalmen kunnalla on vastuu mahdollistaa vuokralaisen sopimuksen mukainen toiminta vuokraamallaan kiinteistöllä.

5. Kunnanjohtajalla ei ole esimiesasemaa maisematyöluhia käsittelevään rakennustarkastajaan, eikä näin ollen velvoitetta tehdä päätöstä mahdollisesti luvattomasti kaadettujen puiden suhteen. Asia kuuluu hallintosäännön mukaan yksiselitteisesti ympäristölautakunnan toimialaan. Yrittäjän ilmoituksen mukaan hänellä on ollut rakennustarkastajan suullinen lupa osoitettujen, aurinkovoimalaa varjostavien puiden kaatamiseen.
6. Valituksen liitteenä olevat aiemmat päätökset kuuluvat asian käsittelyyn.

Valituksen liitteenä on lehtiartikkeli, jossa ympäristölautakunnan puheenjohtaja kommentoi vuokralaisen toimintaa. Puheenjohtaja esittää kommentit ominaan, eivätkä ne edusta kunnanhallituksen kantaa asiassa. Ympäristölautakunnan puheenjohtaja toteaa myös, että rakennuslupa on mahdollinen myöntää jälkikäteen jo rakennetulle rakennukselle. Yrittäjän suullisilla sopimuksilla viitattaneen tässä vuokralaisen ilmoittamaan suullisen keskustelun perusteella saamaansa käsitykseen, että rakennusluvan saamiselle ei olisi estettä, jonka perusteella hän on ryhtynyt rakennustyöhön. Kunnanhallituksella ei ole tietoa suullisista sopimuksista, joista yrittäjän kanssa olisi tehty.

7. Kunnanhallitus ei näe perusteita valittajien kulujen korvaamiselle. Kunnanhallitus ei ole viranomaisena tehnyt päätöksessään virhettä, joka olisi edellyttänyt valitusprosessiin ryhtymistä. Valittajat eivät myöskään ole asianosaisia kyseisessä asiassa. Kunnanhallitus esittää, että valittajat vastaavat itse omista kustannuksistaan.

Yhteenvedon kunnanhallitus esittää, että perusteita kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskevan päätöksen kumoamiselle ja muille valittajien esittämille vaatimuksille ei ole. Valitus tulisi hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Hyrynsalmella 31.10.2023

Hyrynsalmen kunnanhallitus

**Liitteet:**

- Liite 1 Ote KH 22.8.2023 § 120 Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätöksestä KH 6.6.2023 § 89 suostumuksen antaminen lisärakentamiselle kunnan omistamalle vuokrakiinteistölle
- Liite 2 Ote YMP 31.8.2023 § 32, Rakennustyön keskeytysmääräys
- Liite 3 Sähköpostiviesti Jouni Romppainen 14.8.2023
- Liite 4 Vuokrasopimus