

Oikaisuvaatimus Taipalsaaren kunnan tekniselle lautakunnalle

Tekla 23.11.2023 § 88
173/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
p. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Tekniselle lautakunnalle on saapunut oikaisuvaatimus rakennus- ja lupapalveluiden päätökseen – Poikkeamispäätös 2023-83 § 11, 6.10.2023.

Valituksen alaisessa päätöksessä on haettu poikkeuslupaa 129 m² hevostallin rakentamiselle. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen hylkäämistä ja päätöksen kumoamista.

Kumoamisen perusteeksi oikaisuvaatimuksen tekijät (myöh. valittajat) esittävät menettelyvirheinä poikkeamismenettelyssä seuraavaa:

1. Poikkeamispäätöksessä ei ole lainkaan perusteltu MRL 171 §:n 1 momentin mukaisen erityisen syyn puuttumista tai sen olemassaoloa.
2. poikkeamissäännöksen edellyttämää tarkoituksenmukaisuusharkintaa ja kyseisen harkinnan olennaisesti kuuluvia puolesta ja vastaan -tyyppisiä perusteluja ei päätöksestä ilmene.
Lisäksi päätökseen ei ole sisällytetty MRL 174 §:n 1 momentissa tarkoitettuja ja tässä tapauksessa välttämättömiä ehtoja koskien hevosten lukumäärää.

Lisäksi päätös tulisi valittajien mielestä kumota, vaikka menettelyvirheet korjattaisiin, koska

3. poikkeaminen aiheuttaa MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
4. poikkeaminen vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista MRL 171 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla

Edellisten lisäksi valittajat kiinnittävät huomiota yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja oikeutettuihin odotuksiin viranomaistoiminnassa.

Vastineet oikaisuvaatimukseen:

Menettelyvirheet poikkeamismenettelyssä

1. Hakijat ovat tuoneet esille tahtotilansa jäädä asumaan synnyinkuntaansa sekä halunsa yhdistää hevosharrastuksensa ja asumisensa Taipalsaaren kunnassa.
2. Hakijoiden toive asumisesta Taipalsaaren Vehkataipaleella pihassaan pieni, harrastustoimintaan sopiva hevostalli, sopii erinomaisesti kunnan imagoon ja perinteisiin vanhana ”hevospitäjänä”. Vastakkainasettelua syntyy tilanteessa syntyy, kun alue, jonne hakijat ovat ensin rakennuslupaa, ja nyt

poikkeuslupaa, hakeneet, sijaitsee pohjavesialueella. Punnittavaksi hakijoiden toiveen rinnalle tulee mahdollinen riski pohjaveden likaantumisesta. Tämän riskin suuruuden selvittämiseksi Taipalsaaren rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnot Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta sekä maankäyttöinsinööritä. Lisäksi hakijat ovat olleet jo ennen hankkeen käynnistymistä itsenäisesti yhteydessä Lappeenrannan seudun ympäristötoimeen ja pyytäneet heiltä ohjeita ja neuvoja, miten hevostallitoiminta tulisi järjestää, jotta riskit pohjaveden likaantumiselle tai muuttumiselle voitaisiin minimoida.

Rakennusvalvonnan arvion mukaan saadut lausunnot mahdollistavat poikkeusluvan myöntämisen pienelle hevostallille. Lausunnoista käy ilmi, että huolellisella ja asianmukaisella rakentamisella, sekä ympäristönhoidolla ja seurannalla, voidaan pohjaveden likaantumisen riskiä pienentää. Lisäksi kun otetaan huomioon alueella jo ennestään sijaitsevat, huomattavasti vanhemmat ja suuremmat eläinsuojat, ei pienen hevostallin aiheuttamaa riskiä voi pitää merkittävänä.

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksen määräyksellä, jossa kielletään hevostallit pohjavesialueella, on tarkoitettu suuria, ammattimaisesti toimivia hevostalleja, joiden kohdalla riski pohjaveden likaantumiselle on suurempi kuin kyseessä olevassa hankkeessa.

Rakennusvalvonta ei näe etuja ja haittoja punnitessaan estettä poikkeusluvan myöntämiselle.

Rakennusjärjestyksessä määritelty pinta-ala vaade hevosten pitämiseksi täyttyy tällä hetkellä yhdelle hevoselle. Hakijat ovat tiedustelleet ja saaneet vahvistuksen lisämaan vuokrauksesta kiinteistönsä eteläpuoleiselta tilalta (kiinteistötunnus 831-418-1-312), jotta rakennusjärjestyksen mukainen pinta-alavaade suunnitellulle hevosmäärälle tulee täyttymään. Vuokrasopimusta hakijat eivät kuitenkaan ole vielä ilmeisesti tehneet, sillä ilman nyt käsittelyssä olevaa poikkeuslupaa, hakijat eivät tule tarvitsemaan lisämaata. Hevosten määrä ja niiden tarvitsema pinta-ala käsitellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Hakijat eivät kuitenkaan ole missään vaiheessa tuoneet esille sellaisia seikkoja, joiden vuoksi rakennusvalvonnalle olisi tullut käsitys siitä, että hevostoiminta olisi laajempaa kuin harrastetoiminta muutamalla (1-6) hevosella. Poikkeuslupahakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta käy ilmi suunnitellun tallin koko, 129 m².

Vaikka tarkkaa hevosten määrää tai edes enimmäismäärää ei ole päätöksessä mainittu, hevosten määrää rajoittavia tekijöitä ovat kiinteistön koko 1,06 ha sekä tallin koko 129 m².

Poikkeuslupahakemuksessa ei ole mainittu erityisiä syitä poikkeusluvan myöntämiselle. Hallinto-oikeus hylkäsi hakijoiden aiemmin hakeman rakennusluvan ja arvioi, että hanke edellyttää ennen rakennusluvan myöntämistä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaisen poikkeamisen rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Rakennusjärjestyksessä on säädetty, ettei pohjavesialueelle saa rakentaa hevostalleja. Rakennusjärjestystä kirjoitettaessa on tarkoitus ollut rajata suuret, ammattimaisesti toimivat hevostallit pois pohjavesialueilta. Pienen, muutaman hevosen kotitallin tai

eläinsuojan rakentamista pohjavesialueilla ei ole ollut tarkoitus kieltää.

Samalla pohjavesialueella, jonne nyt haettiin poikkeuslupaa pienen hevostallin rakentamiseksi, on ennestään merkittävästi suurempia hevostalleja, yksi nyt käsittelyssä olevan rakennuspaikan läheisyydessä.

Poikkeamisen myöntämättä jättäminen rakennusjärjestyksen määräyksestä, kun kyseessä on pieni, perheen omaan käyttöön tarkoitettu, enimmillään kuuden hevosen talli, ei olisi tarkoituksenmukaista.

Haitat kaavoitukselle / kaavan toteutuminen

3. Alueella on voimassa Vehkataipaleen osayleiskaava.

- a. Lainaus oikaisuvaatimuksesta:
Osayleiskaavan PV1-määräyksen mukaan "alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista".
- b. Lainaus oikaisuvaatimuksesta:
Tässä tapauksessa kaavan toteutumisen vaikeuttaminen perustuu nimenomaan siihen, että pohjaveden laadun kannalta riskialtista toimintaa pyritään sijoittamaan yleiskaavassa erikseen huomioidulle tärkeälle pohjavesialueelle, jolle on asetettu säännöksen mukainen ehdoton rakentamisrajoitus.
- c. Lainaus oikaisuvaatimuksesta:
"rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta"
- d. Lainaus oikaisuvaatimuksesta:
"lisärakentaminen kyseiselle kiinteistölle olisi vastoin osayleiskaavan M-3-alueääräystä, jonka mukaan alueelle voidaan sallia haja-asutusluontoinen rakentaminen"
- e. Lainaus oikaisuvaatimuksesta:
Tarkasteltavalla alueella (M-3) ei ole toteutettu sellaista rakentamista, joka osoittaisi laajamittaista poikkeamista tästä pääperiaatteesta, joten tässä tapauksessa suunniteltu rakentaminen poikkeaisikin aiemmasta asiintilasta merkittävästi ja vaikeuttaisi voimassa olevan kaavan toteuttamista.

Pohjaveden likaantumisen riskiin liittyen ovat lausuneet sekä Lappeenrannan ympäristötoimi että Taipalsaaren kunnan maankäyttöinsinööri. Ympäristötoimen lausunnossa lausuttiin mm. "rakennuslupahakemuksen mukaista hevosten määrää voidaan pitää vähäisenä, eikä toiminnan katsota olevan ympäristönsuojelulain 28 §:n mukaan luvanvaraista." Lausunnossa myös mainitaan ympäristönsuojelulaki (17 §), joka kieltää pohjaveden pilaamisen ja todetaan, että "Rakennettavan eläinsuojan rakenteiden asianmukaisuudella ja hyvällä ympäristönhoidolla voidaan pienentää lannan aiheuttamaa riskiä ympäristöön."

Jos osayleiskaavan määräystä PV1 tulkittaisiin tiukasti painottaen sanaa *saattaa*, tulisi mm. autokatosten, traktoritallien

yms. moottoriajoneuvoille tarkoitettujen suojien rakentamiseen liittyvää luvitusta kenties tarkastella uudesta näkökulmasta, koska myös niihin *saattaa* liittyä riski poltto- tai voiteluaineen valumisesta maaperään ja sitä myöden myös pohjaveteen.

Veden saatavuus ja jätevesijärjestelmä tarkastellaan ja luvitetaan mahdollisesti haettavan rakennusluvan yhteydessä. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena oleva poikkeuslupapäätös ei sisällä rakennusluvassa määriteltäviä asioita, vaan poikkeuslupamenettelyn tarkoitus on ylipäänsä tutkia luvan hakijan mahdollisuus hakea rakennuslupaa (kaavan tai muun estämättä) – rakennuslupavaiheessa määritellään veden saanti ja jätevesijärjestelmät. Veden riittävyyttä ei tutkita poikkeuslupa eikä rakennuslupa menettelyssä.

Valittajien näkemyksen, ja kuten he itsekin mainitsevat, erään haja-asutusmääritelmän mukaan, rakennusten etäisyys haja-asutusalueella on lähtökohtaisesti enemmän kuin 200m. Lisäksi he lausuvat, että tarkasteltavalla alueella ei ole toteutettu kyseisen kaltaista rakentamista ja nyt myönnettävällä poikkeusluvalla luotaisiin merkittävä poikkeama aiemmasta. Kuitenkin tarkasteltaessa valittajien naapurustoa heidän asuinrakennuksensa läheisyydessä, alle 200 metrin etäisyydellä sijaitsee seitsemän (7) asuinrakennusta, joista yhden pihapiirissä myös hevostalli. Nyt poikkeuslupaa hakeneiden suunnitelma noudattaa alueella jo aiemmin vallinnutta rakennustiheyttä.

Jos oikeuskäytännön perusteella, kuten valittaja esittää, tulisi kaikki yksittäiset rakennuslupahankkeet, jotka vaatisivat poikkeamismenettelyn kaavan vastaisena, jättää odottamaan uutta tai korjattua kaavaa, muodostuisi odotus hakijan kannalta kohtuuttoman pitkäksi. Niin tässäkin tapauksessa. Taipalsaaren kunnan vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen on sisällytetty mahdollisesti viiden vuoden kuluessa käynnistettävänä kaavana Vehkataipaleen kyläyleiskaava keskeisille kyläalueille. Aluetta ei ole tarkemmin määritelty, joten on mahdollista, ettei nyt kyseessä oleva rakennuspaikka kuuluisi vielä tuolloinkaan kaavoitettavaan alueeseen. Tämän lisäksi kunnassa on käynnissä lukuisia määriä suuria kaava-hankkeita, joten uusien aloitus voi viivästyä huomattavastikin. Yksityisen luvanhakijan kannalta olisi kestävämpiä, jos poikkeusluvut järjestelmällisesti kielletäisiin, sillä perusteella että kaavapäivitys on mahdollisesti tulossa lähivuosina. Mikäli kaavan päivityksestä olisi jo käyty konkreettisia keskusteluja, ja voitaisiin näyttää todennäköinen aikataulu kaavapäivityksen toteutumiselle, olisi kunnalla mahdollisuus velvoittaa kiinteistön omistajat odottamaan kaavapäivitykseen saakka.

Taipalsaaren kunnan alueella sijaitsee useita hevostalleja, -maneeseja ja -laitumia, joista osa sijaitsee pohjavesialueella. Vehkataipaleen pohjavesialueella, saman osayleiskaavan alueella sijaitsee kunnan tietojen mukaan jo ainakin kaksi olemassa olevaa hevostallia, joista toinen on luokiteltu ravitalliksi. Näin ollen voidaan todeta, ettei nyt haettu poikkeaminen merkittävästi eroa jo toteutuneesta rakentamisesta kyseisen pohjavesialueen tai kaavan alueella.

Olemassa olevista hevostiloista pienempi sijaitsee Vehkataipaleen osayleiskaavan AO-alueella ja toinen, isompi ravitila, MT-alueella.

Pohjaveden suojelun tärkeys on myös Taipalsaaren rakennusvalvonnalle itsestäänselvyys. Kuitenkin moni arkinen toiminta voi, ja saattaa aiheuttaa riskejä ja uhkia pohjavedelle, kuten myös muulle luonnolle. Kuten valittajatkin mainitsevat, vesiä suojellaan erilaisilla määräyksillä. Ja siksi Taipalsaaren rakennusvalvonta onkin pyytänyt Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta asiantuntijan lausunnon asiasta. Huoli pohjaveden likaantumisesta olisi ymmärrettävämpi, jos kyseessä olisi suuri, kymmenittäin hevosia käsittävä talli. Nyt kuitenkin lupaa on haettu pienelle hevostallille. Muutaman hevosen pitäminen ympäristöviranomaisten ja rakennusvalvonnan ohjeiden ja määräysten mukaan rakennettavissa tiloissa, muodostaa merkittävästi pienemmän riskin pohjaveden likaantumiselle kuin nykyiset, huomattavasti vanhemmat ja suuremmat hevostallit, puhumattakaan maatalouskoneiden aiheuttamasta riskistä.

Hakijat ovat olleet jo ennen hankkeen käynnistymistä itsenäisesti yhteydessä Lappeenrannan seudun ympäristötoimeen ja pyytäneet heiltä ohjeita ja neuvoja, miten hevostallitoiminta tulisi järjestää, jotta riskit pohjaveden likaantumiselle tai muuttumiselle voitaisiin minimoida.

Taipalsaaren kunnan rakennusvalvonta ei näe yhdenvertaisuusperiaatteen muodostavan ristiriitaa tai uhkaa kunnalle tai kuntalaisille käsiteltävänä olevan, myönteisen poikkeuslupan kanssa.

Jos Taipalsaaren kunta käynnistää Vehkataipaleen kyläyleiskaavan kaavoituksen tulevaisuudessa, kuten kaavoituskatsauksessa on linjattu, ei nyt myönnetty poikkeuslupa pienelle hevostallille olisi silloinkaan ristiriidassa kyläyleiskaavan tavoitteiden kanssa, joilla pyrittäisiin lisäämään rakennuspaikkoja kyläkeskitymissä. Edelleen rakennusvalvonta näkee pienten hevostallien aiheuttamat riskit pohjavesialueella pieninä eikä näe mahdollisena myöntää vastaavia lupia myös jatkossa.

Esittelijä	Tekninen johtaja Samuli Kakko
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen poikkeamispäätökseen 2023-83 § 11, 6.10.2023
Päätös	Hyväksyttiin.