

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö dnro2725/2023 liittyen teknisen lautakunnan päätökseen 23.11.2023 § 88

Tekla 25.01.2024 § 8
10/10.03.00.02/2024

Valmistelija

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

Tekniselle lautakunnalle on saapunut lausuntopyyntö Itä-Suomen hallinto-oikeudelta dnrolla 2725/2023 liittyen teknisen lautakunnan päätökseen 23.11.2023 § 88.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.11.2023 § 88 lausunut asiasta valittajan lähettämään oikaisuvaatimukseen ja lautakunta on tuolloin hylännyt valittajien oikaisuvaatimuksen.

Tekniselle lautakunnalle saapunut 20.10.2023 päivätty oikaisuvaatimus, sekä nyt käsiteltävänä oleva hallinto-oikeuden 2.1.2021 päivätty lausuntopyyntö liittyvät poikkeuslupaan 2023-83 § 11, jota edelsi samalle kiinteistölle haettu rakennuslupa, josta seurasi hallinto-oikeuden käsittely ja johon hallinto-oikeus antoi kielteisen päätöksen 05.05.2023, dnro 2210/03.04.04.16/2022.

Hallinto-oikeuden 5.5.2023 antaman päätöksen perusteluissa mainitaan, ettei asiassa annetun selvityksen perusteella ole kysymys vähäisestä poikkeamasta rakennusjärjestyksestä, ja näin ollen ei rakennuslupaa ole voitu myöntää.

Teknisessä lautakunnassa jo aiemmin (tekla 23.11.2023 § 88, tämän päätöksen liitteenä) lausutun lisäksi lautakunta kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin, joihin valittajat hallinto-oikeudelle 21.12.2023 lähettämässään valituksessa vetoavat:

Kaavamääräyksissä on M-3 alueelle annettu seuraava määräys: "Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle voidaan sallia rakennettavan myös haja-asutusluontoinen rakentaminen. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla tällöin vähintään 5000 m²."

Kaavassa on siis annettu kriteerit haja-asutusluontoisen asumisen väljyydestä. 5000 m² alue tarkoittaa esimerkiksi noin 70 m x 70 m suuruista aluetta. Mikäli tällaiselle kiinteistölle asuinrakennus sijoitettaisiin rakennuspaikan keskelle, tulisi kiinteistön rajoihin matkaa vain noin 30 metriä. Kaavassa ei ole määritelty, etteikö rakennuksia voisi sijoittaa M-3 alueella alle 200 metrin päähän toisistaan.

Kunnan näkökulmasta hajalleen sijoitetut rakennuspaikat muodostavat lisäkustannuksia ja näin ollen asutuksen keskittäminen ja yhtenäisten kyläalueiden muodostuminen ovat kunnan näkökulmasta hyvä asia.

Valittajan mainitsevat valituksessaan, ettei kaavasta poikkeamista ole pidetty käytäntönä, jollei kaavassa ole ollut virhettä. Alueella voimassa olevassa Vehkataipaleen osayleiskaavassa, 26.04.1995, ei ole virhettä, mutta kaava on jo kohtuullisen vanha ja alueella on päivittynyt myös pohjavesiluokitus vuonna 2021 Kaakkois-Suomen Ely:n toimesta. Kuten hallinto-oikeus aiemmassa kyseistä kiinteistöä koskevassa päätöksessään 5.5.2023 on todennut seuraavasti:

”Vesi.fi-karttapalvelun mukaan kiinteistö 831-418-1-359 sijaitsee Vehkatalpaaleen pohjavesialueella (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue 2). Pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen raja kulkee kiinteistön läpi siten, että lähes koko kiinteistö sijaitsee pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella lukuun ottamatta kiinteistön pohjoisinta osaa.”

Taipalsaaren rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnot Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta, kahdesti. Ympäristötoimen lausunnolla on ollut puoltava vaikutus päätettäessä poikkeusluvan myöntämisestä pohjavesialueelle.

Lisäksi myös poikkeusluvan hakijat ovat olleet jo ennen hankkeen käynnistymistä yhteydessä Lappeenrannan seudun ympäristötoimeen pyytääkseen ohjeita ja neuvoja, miten hevostallitoiminta pohjavesialueella tulisi järjestää, jotta riskit pohjaveden likaantumisen tai muuttumisen voituksiin minimoitaisiin.

Hallinto-oikeudelle lähettämässään valituksessa argumentit poikkeusluvan hylkäämiseksi ovat samoja (kaavan vastaisuus, huoli pohjaveden pilaantumisesta, yhdenvertaisuusperiaate ja oikeudet odotukset), joita valittajat esittivät jo oikaisuvaatimuksessaan tekniselle lautakunnalle.

Teknisen lautakunnan vastine edellä mainittuun oikaisuvaatimukseen on tämän päätöksen liitteenä.

Muutoin teknisellä lautakunnalla ei ole asiassa lisättävää aiemmin lausumaansa.

Vaatimukseen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tekninen lautakunta lausuu, ettei se ole tehnyt asiassa sen kaltaista virhettä, että sen tulisi korvata valittajien oikeudenkäyntikulut.

Esittelijä

Tekninen johtaja Samuli Kakko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää oheisen lausuntonsa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ja esittää, että valitus hylätään perusteettomana ja poikkeamispäätös pidetään voimassa.

Lisäksi tekninen lautakunta lausuu vastineena vaatimukseen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, ettei viranomaisen ole tehnyt asiassa sellaista virhettä, että se olisi velvollinen korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut.

Päätös

Tekninen lautakunta esittää oheisen lausuntonsa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle ja esittää, että valitus hylätään perusteettomana ja poikkeamispäätös pidetään voimassa.

Lisäksi tekninen lautakunta lausuu vastineena vaatimukseen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, ettei viranomaisen ole tehnyt asiassa sellaista virhettä, että se olisi velvollinen korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut.