

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä LP-418-2024-00484 kiinteistölle 418-424-9-1109, os. Pirunlinnantie 102

VIRLTK 25.03.2025 § 8
191/10.03.00/2025

Valmistelija johtava rakennustarkastaja

Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2024-00484, koskien omakotitalon, työtilarakennuksen, talousrakennuksen, pihasaunan, hevostallin ja maneesin rakentamista. Lisäksi kolmen (3 kpl) maalämpökaivon poraamista. Rakennuslupa on myönnetty ehdolla, että poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun ollessa vielä vailla lainvoimaa, lupa myönnetään ehdolla, että kaivu- ja täyttötöitä lukuun ottamatta rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin myös suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös on lainvoimainen. Suunnittelutarve- ja poikkeamispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 418-424-9-1109 ja 418-424-9-1110. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 4,431 ha.

Kiinteistön 418-424-9-1132 omistaja on jättänyt rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen 10.02.2025. Oikaisuvaatimus on jätetty valitusaikana.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimukseen on kirjattu seuraavat seikat ja vaateet:

1. Rakennuslupa perustuu laittomaan poikkeamispäätökseen.
Yhdyskuntalautakunta on evännyt vuonna 2023 haetun suunnittelutarve- ja poikkeamishakemuksen. Perusteena "lautakunta ei suostu hakemukseen alueelle kulkevan tien kunnan ja sille kohdentuvan mahdollisesti lisääntyvän rasituksen vuoksi. Noudatetaan lautakunnan aiempaa linjaa: "Alueelle ei ole vuoden 2010 jälkeen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja huonojen tieyhteyksien vuoksi." Hankkeeseen ryhtyvä ei tehnyt päätöksestä valitusta. Myöhemmin tehty myönteinen päätös on laitton seuraavista syistä.
 - Hanke ei ole sisällöltään muuttunut ja koska rakennusluvassa on todettu, että myönnettyyn suunnittelutarve- ja poikkeamislupaan verrattuna tehdyt muutokset ovat vähäisiä, eikä uutta suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa tarvitse hakea ei olisi myöskään aikoinaan ollut tämän perusteella tarvetta uudelle suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan käsittelylle. Kummassakin poikkeamisluvassa käsitellään samaa käyttötarkoitusta: Hevostallia, maneesia, fysioterapiatiloja ja yrittäjien asumista. Näiltä osin poikkeamisluvassa ei ole mitään eroa lainvoimaiseen kielteiseen päätökseen.
 - Poikkeamisluvan tuomista uudelleen käsitteelyyn perusteltiin kunnasta puhelimitse käydyssä keskustelussa uudella tieyhteydellä. Uuden tieyhteyden tuominen osaksi poikkeamislupahakemusta olisi tullut johtaa hakemuksen välittömään hylkäämiseen. Oikaisuvaatimuksessa viitataan rakentamislain 57 §, poikkeamisluvasta. Hakemuksessa esitetty, ja hankkeeseen ryhtyjän jo toteuttama tieyhteys, ei paitsi aiheuta haittaa vaan esti kaavan toteutumisen suunnitellun mukaisesti suojaviheralueen osalta.

Lain edellyttämän poikkeamislupahakemuksen välittömän eväämisen sijaan, kunta on antanut "pöydän alta" rasitteen omistamalleen kiinteistölle 418-424-9-1143, joka on mahdollistanut tieyhteyden suojaviheralueen läpi ja rikkonut 57 § Momentti1.

2. Hanke on luvitettu ammattimaisen hevostallitoimintana
 - Hanke on käsitelty ja perusteltu ammattimaisena hevostallitoimintana. Hankkeeseen ryhtyjä kuitenkin itse on todennut "Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin" ensimmäiseltä poikkeamislupakierrokselta (liite 7; Diaari 0575/203) "Hevostalli ei tule olemaan ammattimainen iso asiakastalli, vaan siihen muuttaa asumaan hakijan omat hevoset sekä mahdollisesti muutama kuntoutuksessa oleva hevonen omien lisäksi." Täten hevostallin pitoa ei voi pitää ammattimaisena hevostallitoimintana ja se vertautuu siltä osinkin aiempiin omakotitalohankkeisiin, joiden yhteydessä olisi myös voinut tehdä hevostallin.
 - Suunnittelutarve / poikkeamislupa on myönnetty seuraavin perustein: "Hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on hevostallitoiminta elinkeinona eikä se siten vertaudu alueelle haettuihin ja evättyihin omakotitalohankkeisiin. "Hankkeeseen ryhtyjä on ensimmäisellä kierroksella listannut toivotun rakennusjärjestyksen (Ote Pöytäkirjasta §166 7.11.2023) "1. Vaihe: Työtilat ja yrittäjien omakotitalo ..." Kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus ei ole hevostallitoiminta vaan fysioterapia.
3. Maneesin etäisyys piha-alueesta
Oikaisuvaatimuksessa on viitattu Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen pykälään 13 ja maneesin sijoittumiseen alle 50 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta mitattuna. Suojaetäisyys pihapiiristä pitää laskea kiinteistön 418-424-9-1132 rajalta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa maneesin mahdolliseen muuhun käyttöön kuten koiratapahtumien järjestämiseen ja siitä aiheutuvaan mahdolliseen ympäristöhaittaan (koirien haukunta, koirien ohjaajien käskyhuudot yms..) Maneesin sijoittamisesta meidän kiinteistön viereen aiheutuu ilmeistä haittaa: Meluhaitta (erityisesti koiratoiminta), erittäin suuri maisemahaitta ja hevostallitoiminnasta aiheutuva hajuhaitta. Lisäksi liikenne lisääntyy huomattavasti. Maneesin uusi sijainti rittää yksistään syyksi hylätä rakennuslupa siitä johtuvien ilmeisten haittojen vuoksi.
Maaperätutkimukset ja niiden pohjalta tehty uusi rakennusten sijoittelu osoittaa, että rakennuspaikan olosuhteet eivät salli toimintojen sijoittamista kiinteistölle ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Maneesin paikkaa siirtämällä tämä on osoitettu todeksi.
4. Hevosten ulkoilutilat
Oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa, että rakennusluvasta tulisi selvästi ilmetä mihin ulkotarhat sijoitetaan, mikä niiden pinta-ala on ja niiden etäisyydet alueella olevista noroista.
5. Ympäristövaikutusten puutteellinen arviointi
Oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille lähteen läheisyys, pohjavesien virtaamissuunnat, rakentamisen ja rakennuspaikan hulevesien vaikutukset lähteeseen.
6. Jo tehtyjen töiden luvitus
On otettu kantaa kiinteistöllä suoritettuihin maanrakennustöihin kuten räjäytyksiin ja soran tiivistyksiin tärylätkällä ja niistä aiheutuneisiin meluhaittoihin. Viitattu myös siihen, että maanrakennustöitä on suoritettu jo ennen HO välipäätöstä.
7. Liikenne
Hankkeeseen ryhtyjä ei ota sitä huomioon, että 25% liikennemäärän lisäys pätee vain jos kyseessä on pirunlinnantien alku. Asutus on

ripoteltuna pirunlinnantien varteen. Kaikki Hepolinnan kiinteistölle kohdistuva liikenne on läpiajoliikennettä, joka koskee kaikkia muita paitsi kolmea viimeistä taloa. Liikennemäärän lisäys pirunlinnantien loppupuolella on jo moninkertainen aiempaan verrattuna. Tähän kun yhdistetään pirunlinnantietä käyttävät ratsukot ja niiden määrän kasvun, on onnettomuus vain ajan kysymys.

Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on jättänyt kirjallisen vastineen jätettyyn oikaisuvaatimukseen. Vastineeseen on kirjattu seuraavasti:

"1.1 Rakentamiselle on hyväksytty yhdyskuntalautakunnan suunnittelutarve ja poikkeamislupa 09.04.2024 § 65 (172/10.03.00/2024) ja rakennuslupa on haettu siihen pohjautuen.

Rakennuslupavaiheessa tehdyt perustellut muutokset rakennusten sijainteihin ja pinta-aloihin, sekä mm. pysäköinnin järjestämiseen kiinteistöllä, eivät ole merkittäviä oikaisuvaatimuksen esittäjän kannalta. Naapureiden huomautusten pohjalta suunnitelmia on muokattu vastaamaan esitettyjä huolia. Oleellinen ero kielteisen päätöksen ja myönteisen päätöksen välillä on tieyhteyden järjestäminen pääosin erillisenä Pirunlinnantiestä, jolloin ajoneuvoliikenteen aiheuttamat haitat poistuivat.

1.2 Tieyhteys on tasattu aikaisemmin soranottoalueena olevalle alueelle, jolle ei vielä ole tehty maisemointia maatäytöin ja istutuksin. Tieyhteys ei estä kaavan toteutumista nykyisessä käyttötarkoituksessa vähäistä määrää kiinteistöjä palvelevana yksityistienä, eikä kyseessä ole luonnonsuojelualue vaan suojaviheralue. Kyseiselle suojaviheralueelle voidaan sijoittaa mm. tarpeellisia tieyhteyksiä, putki- ja johtolinjoja, kuten kaavassa on esitettykin ...

.... Selostetekstissä kohdassa 5.3:

"5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin "Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettu vyöhykkeenomainen suojaviheralue jatkuu yhtenäisenä, alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettua leveämpänä aluevarauksena kaava-alueen länsireunan kautta kaava-alueen etelärajalle asti. Kaava-alueelle osoitettu suojaviheralue kaavamääräykseen sisällytetyine maisematyölupa- ja täydennysistutusvelvoitteineen, sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisten tärkeitä kohteita koskevine erillismääräyksineen luovat yleiskaavalliset edellytykset edellä viitattujen erityisarvojen ja alueen viherverkoston säilymiselle ja huomioimiselle alueen jatkosuunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon yhteydessä. Edellä kuvatuin perustein kaavalla vaikutetaan käytettävissä olevin keinoin myönteisesti kaava-alueelle sijoittuvien erityisarvojen säilymiseen ja yhteensovitukseen alueelle entuudestaan ja uutena sijoittuvien toimintojen ja aluevaraustarpeiden kanssa."

Lainauksen perusteella entuudestaan ja uutena sijoittuvat toiminnot yhteensovitetään erityisarvojen kanssa. Kapean yksityistien rakentaminen ei estä erityisarvojen säilymistä, kun sitä ei estä kokoojakatukaan. Kokoojakadun ajoradan leveyden voi arvioida olevan enemmän kuin seitsemän metriä ja sen vieressä kulkevan kevyen liikenteen väylän ainakin kolme metriä ajoradan lisäksi. Tällainen ainakin kymmenenmetriä leveä väylä on merkittävästi leveämpi kuin viisi metriä leveä yksityistie. Tien rakentaminen omalla kiinteistöllä on edellyttänyt jonkin verran nuoren sekametsän kaatamista, mutta rasitetun kiinteistön alueella metsä on ollut hakattuna jo ennen hankkeen aloitusta, eikä rasitetien rakentaminen ole aiheuttanut luontoarvon vähentymistä.

2.1 Hankeselostuksessa on kuvattu kohteen käyttötarkoitus. Fysioterapian metodeina käytettävät eläinterapiamuodot eivät tee toiminnasta hevostaloutta, vaikka osittain toiminnan vaatimuksissa on

eläinsuojarakentamiselle vaadittavia ominaisuuksia. Oikaisuvaatimuksen esittäjä ei ole ymmärtänyt ammattimaisen toiminnan erityispiirteitä.

2.2 Käyttötarkoitus on kokonaisuus, jossa on eri toimintamuotoja.

Toimintamuotojen moninaisuus asettaa vaatimuksen toimitilojen sijoittumiselle muualle kuin vaikkapa liikerakennusten tai omakotitalojen korttelialueelle.

2.3 3.1 Maneesi on rakennusjärjestyksen vaatimusten mukaisesti sijoitettu riittävän kauaksi naapurin oleskelupihasta maasto-olosuhteet ja hulevesien hallinta huomioiden. Tuulen suunta ei ole vakio, joten tuulen alapuolisuus ei ole pysyvä olotila. Jos "tuulen alapuolisuudella" viitataan siihen, että naapurirakennus sijaitse rinteessä ylempänä, voidaan todeta, että Maneesin ja tallin ilmanpoiston päätelaitteet sijaitsevat naapurikiinteistön rajasta yli viidenkymmenen metrin päässä.

Naapurikiinteistön pihan järjestelyt ja käyttötarkoitus on tarkistettavissa voimassa olevasta kiinteistölle myönnetystä rakennusluvasta. Kun etäisyysvaatimukset täyttyvät ehkäisten melu ja hajuhaittoja, ja kun liikenteen lisääntymisen haitta on minimoitu omalla tieyhteydellä ja pysäköinnin järjestelyillä oikaisuvaatimus tulee hylätä. Pirunlinnantien maisemassa on useita suuria maatalouden rakennuksia, joten maisema ei muutu normaalista maaseutumaisemasta poikkeavaksi, eikä rakennukset ole naapurin näköalojen esteenä talli- ja maneesirakennusten sijoituessa yli sadan metrin etäisyydelle naapurin asuinrakennuksesta. Laki mahdollistaa valmistelevat työt ja niiden toteuttaminen on ollut perusteltua osana Pirunlinnantien perusparannustöitä. Työt eivät ole olleet lain vastaisia ja maneesin sijainnin määrittää maaperän kantavuus ja toiminnalliset vaatimukset sekä rakennusten sijoittaminen yhdeksi ryhmäksi luontevasti Pirunlinnantien varteen muiden kiinteistöjen tapaan 4. Hevosille on kiinteistöllä riittävästi ulkoilutilaa ja muokattavin aidoin viihtyisää metsätarhaa tarpeen mukaan, pinta-alaa on riittävästi, vaikka hevosia olisi koko aika tallin maksimikapasiteetin verran.

Valvontaeläinlääkärin lausunnon mukaan luvan mukaiselle eläinten pidolle on osoitettavissa riittävät ulkoilutilat. Kuten poikkeamispäätöksessä on kuvattu, rakennushankkeeseen ryhtyvä on vuokrannut lisämaata joten viiden hehtaarin minimivaatimus täyttyy. Osa eläimistä on tilapäisesti kuntoutuksessa, eikä niitä voi pitää ulkotarhassa ennen kuin terapia on riittävän pitkällä ja eläin kotiutuu kotitaliinsa. Maaperän kantavuus ei salli rakennusten maanvaraista perustamista kaikkialla kiinteistöllä, mutta se ei tarkoita, että ihmisten ja eläinten liikkuminen alueella olisi estynyt. Halki alueen kulkee ratsastuspolku, jonka käytössä ei ole mitään ongelmaa. Maaperä on kyllin kestävä eläinten laitumeksi.

5. Naapurikiinteistöille on jo aiemmin rakennettu lähemmäs lähdeettä, kuin tässä rakennushankkeessa. Alueen halki kulkevat ojat johtavat vettä kauempaa kulkien aivan maatalojen pihojen välittömässä läheisyydessä. Rakennushanke ei muuta tilannetta ja tarvittavaan valumavesien hallintaan kiinnitetään lupaehtojen mukaisesti huomiota.

Oikaisuvaatimuksen esittäjän omat rakennukset sijaitsevat vastaavasti moreenimäen ja lähteen välisellä alueella, eikä se ole estänyt heitä rakentamasta alueelle. Lähde sijaitsee ylempänä kuin kiinteistön halki virtaava oja, ja kun ojassa virtaavaan veteen ei aiheuteta nykyistä tilannetta poikkeavaa olosuhdetta, ei rakentamisella ole vaikutusta lähteeseen.

6. Maansiirtotöistä aiheutuneet valitettavat tilapäiset melu- ja tärinähaitat eivät ole työn toteuttajan tulkinnan mukaan vaatineet erillisiä lupia ja ilmoituksia alla olevasta Lempäälän kunnan

Ympäristönsuojelumääräyksestä vahvennuksin osoitetuilla perusteilla: ... Hakijan vastineessa on viitattu Lukuun 5 ja pykäliin 19 sekä 20.

... Erityisen häiritsevistä työvaiheista mikään ei ole kestänyt yli 20 päivää, työtä ei ole tehty aikarajoituksen ulkopuolella.

7. Liikenteen vaikutukset on minimoitu ja tielläliikkuja velvoittaa tieliikennelaki. Liikenteen lisäys ratsukoiden osalta on hyvin vähäinen, ajoneuvoliikenne on ohjattu uuden yhteyden kautta rasiatietä pitkin, eikä ajoneuvoliikenne sivuta oikaisuvaatimuksen esittäjän omaa tieliittymää lainkaan.

Hankeen viivästyminen on aiheuttanut haittaa ympäröivälle yhteisölle kipeästi kaivattujen harjoittelu- ja terapiatilojen puuttuessa edelleen.”

Rakennusvalvontaviranomaisen vastaus oikaisuvaatimukseen
Rakennuslupahakemus on jätetty vireille 19.09.2024, jolloin päätöksen teossa ja luvan käsittelyssä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Rakennuslupa on myönnetty pohjautuen yhdyskuntalautakunnan myöntämään suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupaan (172/10.03.00/2024 § 65). Rakennuslupa on myönnetty ehdolla, että poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun ollessa vielä vailla lainvoimaa, lupa myönnetään ehdolla, että kaivu- ja täyttötöitä lukuun ottamatta rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin myös suunnittelutarve ja poikkeamispäätös on lainvoimainen. Suunnittelutarve- ja poikkeamispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden välipäätökseen (Dnro 1096/03.04.04.04.16/2024) on kirjattu, seuraavasti:

”... Suunnittelutarveratkaisua koskevan päätöksen eikä poikkeamispäätöksen täytäntöönpanosta lainvoimaa vailla olevana ei ole laissa erityisesti säädetty. Päätös ei suoraan oikeuta rakentamiseen, vaan rakentamista varten tulee hakea rakennuslupa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 89 §:n ja 90 §:n säännökset huomioon ottaen rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksen perusteella, mutta rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Valittajilla ei ole siten tältä osin asiassa oikeussuojan tarvetta, ja päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus on jätettävä tutkimatta.”

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty niistä sallituista toimituksista, jotka voi aloittaa ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista.

”149 d § (17.1.2014/41) Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Myös tällaisesta rakentamista valmistelevasta toimenpiteestä on ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Paalutustyöstä on ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.”

Rakennuslupan käsittelyssä ja rakennuslupapäätöksessä on otettu huomioon suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen kirjatut ehdot.

Yllämainitun perusteella rakennuslupaa ei ole myönnetty lainvastaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvällä on ollut oikeus hakea uutta suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaistavana on, onko yhdyskuntalautakunnan myöntämä suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös lainmukainen.

Oikaisuvaatimuksessa on huomautettu myös suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen liittyen. Tässä oikaisuvaatimuksen käsittelyssä huomioidaan ne seikat, jotka liittyvät myönnettyyn rakennuslupaan.

Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esiin, että rakennusten koko, sijainti ja määrä on muuttunut rakennuslupaan. Rakennuslupavaiheessa rakennusten sijoittelua on muutettu. Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemuksessa ei ole ollut käytössä hankkeen lopulliset suunnitelmat ja selvitykset. Suunnittelu on näin ollen tarkentunut rakennuslupavaiheeseen. Suurin sijainnin muutos kohdistuu maneesirakennukseen. Muutosta on hakijan toimesta perusteltu teetetyillä maaperätutkimuksilla. Sijaintia muuttamalla rakennus on pystytty sijoittamaan kantavammalle maaperälle. Rakennusten sijoittelusta on pidetty neuvottelu kaavoituspäällikön ja suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa valmistelleen kaavasuunnittelijan kanssa. Heidän näkemyksensä mukaan ei uudelle lautakunnan käsittelylle ole ollut tarvetta. Rakennukset sijoittuvat myönnettyyn rakennuspaikkaan ja siirrolle on ollut perustelut. Rakennusten käyttötarkoitus on edelleen sama kuin lautakunnan myöntämässä luvassa. Yleisesti lautakunnan myöntämien suunnittelutarveratkaisuiden päätöksien ehtoihin on kirjattu, että *"Hakemuksessa haettuihin ja asemapiirroksessa esitettyihin asioihin voidaan tehdä pieniä perusteltuja muutoksia rakennusluvassa lukuun ottamatta päätöksessä annettuja tarkkoja tietoja / sitovia ehtoja tarkentuvan suunnittelun periaatteella. Tässä vaiheessa ei vielä ole esim. käytössä maaperätutkimusta, mikä vaikuttaa rakennuksen tarkkaan sijaintiin."* Maanomistajien tasavertaiseen kohteluun pohjautuen on tässäkin hankkeessa katsottu mahdolliseksi teetettyjen maaperätutkimusten ja tarkentuneen suunnittelun perusteella tehdä esitetyt muutokset.

Rakennukset sijoittuvat riittävän etäälle naapurikiinteistöjen rajoista ja Pirunlinnan keskilinjasta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä säädetään rakennusten sijoittumisesta mm seuraavasti:

"... Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä."

Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksessä säädetään 13 §:ssä mm. seuraavasti:

"... Ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä (asuinrakennus ja sen välitön oleskelualue) tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä."

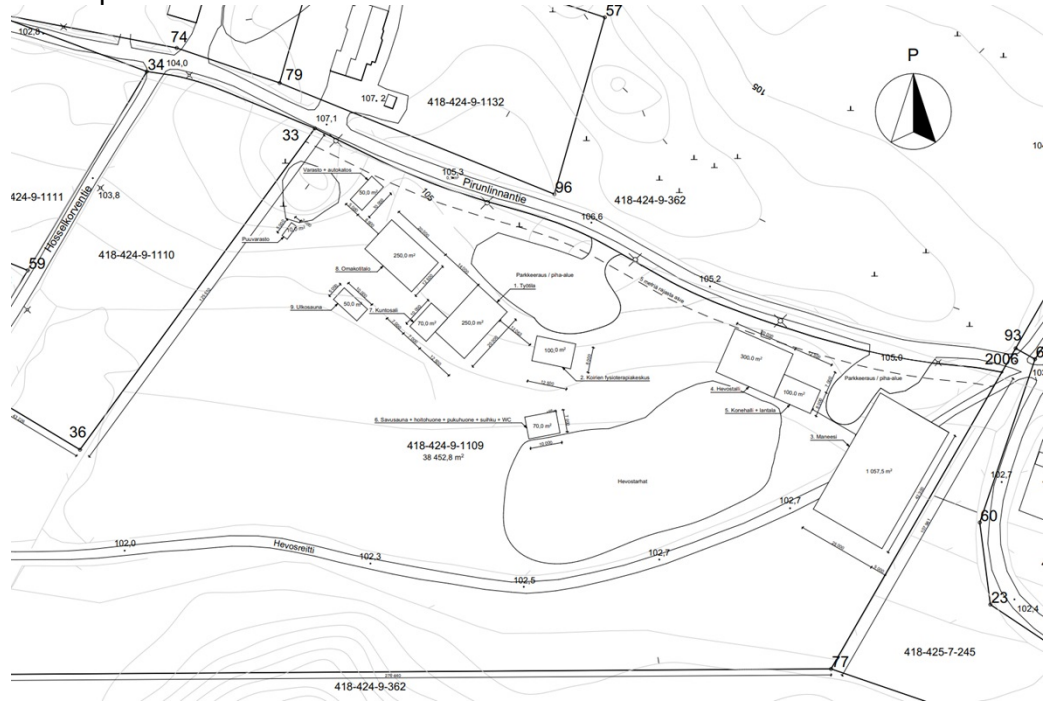
Määräyksessä ei ole mainittu maneesia. Yleisen käytön mukaan maneesista kerätään lannat pois, jolloin ympäristönsuojeluviranomaiselta saatujen kommenttien perusteella maneesia ei voida verrata lantalaan tai hevostalliin.

Karttatarkastelun perusteella suunnitellun maneesin nurkasta kiinteistön 418-424-0009-1132 rajapyykkiin nro 96 on noin 40 metriä. Matkaa asuinrakennukseen on yli 100 metriä ja rakennukseen välittömään oleskelualueeseen näin ollen yli 50 metriä. Sijainti on määräysten mukainen.

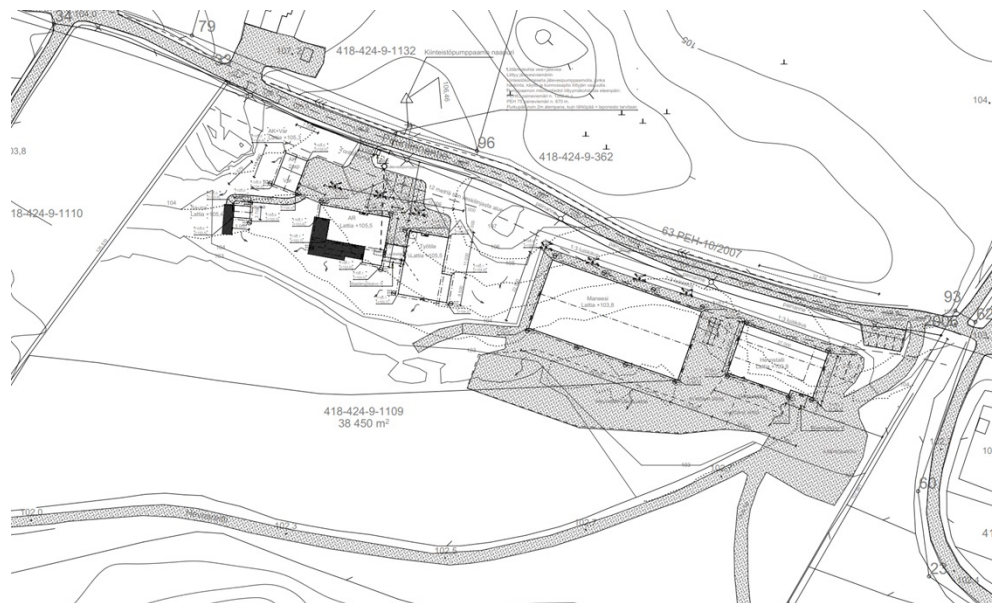
Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen ehtoihin on kirjattu, että rakennusten etäisyys Pirunlinnan keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä. Tämä määräys toteutuu.

Oikaisuvaatimukseen on myös kirjattu, että maaperätutkimukset ja niiden pohjalta tehty rakennusten sijoittelu osoittaa, että rakennuspaikan olosuhteet eivät salli toimintojen sijoittamista kiinteistölle ilman pinta- ja pohjavesien pilaantumisvaaraa tai naapureille aiheutuvaa ilmeistä haittaa. Rakennuslupaehdojen mukaan kiinteistön sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä ja johdettava niin, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön ulkopuolelle hulevesien määrän tai laadun osalta. Lisäksi lupaehdoissa on vaatimus, että hulevesien käsittelystä tulee laatia tarkempi suunnitelma.

Kuva 1. Pienennös suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen asemapiirroksesta



Kuva 2. Pienennös rakennuslupapäätöksen asemapiirroksesta



Rakennusten määrä on vähentynyt rakennuslupavaiheeseen. Suunnittelutarveratkaisussa ja poikkeamispäätöksessä on myönnetty lupa myös koirien fysioterapiakeskukselle (100 m²). Tälle rakennukselle ei ole nyt haettu rakennuslupaa. Yhdyskuntalautakunnan päätökseen on kirjattu,

että ”Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.” Hankkeeseen ryhtyvällä on kaksi vuotta aikaa hakea lupa (kyseisen luvan puitteissa) myös koirien fysioterapiakeskukselle, mikäli suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös saa lainvoiman. Rakennusten koon muutokselle on myönnetty vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä tarkentuneiden suunnitelmien pohjalta. Vähäinen poikkeaminen on perusteltu rakennuslupapäätökseen eikä hankkeen kokonaisrakennusoikeutta ylitetä. Sallittua rakennusoikeutta jää käyttämättä hankkeen suunnitelmien perusteella yhteensä 156 m².

Oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa uuteen tieyhteyteen ja siihen liittyviin rakentamisen vaiheisiin. Yksityisteitä ohjaa yksityistielaki. Myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen ei ole kirjattu ehtoja yksityistiehen liittyen. Päätöksestä ei myöskään tule ilmi, että se olisi myönnetty uuden yksityistien ehdoilla. Rakennuslupaa ei ole myönnetty tämän uuden yksityistien perusteella. Olemassa oleva tie, jolle ajoneuvoliittymät on osoitettu, on Pirunlinnantie ja rakennuslupahakemuksen liitteisiin on tallennettu Pirunlinnantien yksityistien puheenjohtajan lausunto. Hän on lausunut seuraavasti: ”Linnajärven yksityistiekunta antaa luvan liittymien, parkkipaikan, tukimuurin ja maneesin sijoittamiseen kuulemisessa esitetyn asemapiirustuksen mukaisesti. Perustelut: näkyvyys tiealueella ei heikkene sillä tieosuus maneesin kohdalla on suora.”

Kyseisessä lausunnossa on huomioitu maneesin sijoittuminen Pirunlinnantien varteen. Yksitystien rakentamista varten hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt maanomistajien kanssa rasitesopimukset. Rakennusvalvonnasta on oltu yhteydessä puhelimitse lokakuun loppupuolella 2024 kiinteistön 418-424-0009-0362 omistajaan ja tiedusteltu mahdollisista maanrakennustöistä kiinteistölle sijoittuvan EV-alueen osalla. Saatujen tietojen mukaan alueella ei ollut tekeillä maisemaa muuttavia maanrakennustöitä ja saatujen tietojen mukaan yksityistie oli jo rakennettu ennen Marjamäen pohjoisosan osayleiskaavan nro 12023 lainvoimaiseksi tuloa (07.08.2024). Tätä edeltäneessä osayleiskaavassa nro 12010 ei ollut kaavamääräyksiin kirjattu toimenpiderajoitusta kyseiselle alueelle (M-1), jolloin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyöluvantarvetta ei ollut. Maisematyöluvasta säädetään seuraavasti:

”128 § Maisematyö lupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

1) asemakaava-alueella;

2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä

3) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto

asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.”

Oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa, ettei hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus vastaa luvitettua. Kuten alussa on jo todettu, rakennuslupapäätös pohjautuu myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun.

Rakennusten käyttötarkoitus on sama kuin suunnittelutarveratkaisussa ja poikkeamispäätöksessä on myönnetty. Hankkeen sisältö ei ole muuttunut rakennuslupavaiheeseen myönnetystä suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä.

Oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa hevosten ulkotilojen riittävyyteen ja maaperän sopivuuteen. Valittajan mukaan rakennusluvasta tulisi ilmetä mihin ulkoilutarhat sijoitetaan, mikä on niiden pinta-ala ja niiden etäisyydet alueella olevista noroista.

Hevostarha ja hevosten ulkoilualue on merkitty asemapiirrokseseen.

Rakennuslupahakemukseen on saatu lausunto Ympäristöterveys Pirtevalta. Valvontaeläinlääkäri on lausunut mm. seuraavasti:

"Valvontaeläinlääkäriin näkemyksen mukaan eläinsuojelullista estettä rakennusluvasta myöntämiseksi ei esitetyn perusteella ole. Rakenteelliset ratkaisut ja tilat täyttävät esitetyiltä osin eläinten hyvinvointilainsäädännön voimassa olevat hevosten pitopaikkaa koskevat vaatimukset, kunhan tiloissa pidettävät eläimet (eläinten määrä ja niiden koko) valitaan pitotilojen koon mukaan. ... Hakemuksen liitteenä olevaan asemapiirrokseseen on merkitty pihatton yhteydessä oleva hevostarha, ja siihen yhteydessä oleva laajempi ulkoilualue. Asemapiirroksen perusteella valvontaeläinlääkäri arvioi hevostarhan kooksi noin 115 m² ja ulkoilualueen kooksi noin 810 m². Tällä hetkellä voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole määritelty kokovaatimuksia hevosten ulkotarhoille/ulkoilualueille. ... Ulkotarhan ja laitumen suhteen tulee huomioida, että maapohjan tulee olla turvallinen ja riittävän kuiva ja kestävä hevosten liikkumista erilaisissa sääolosuhteissa."

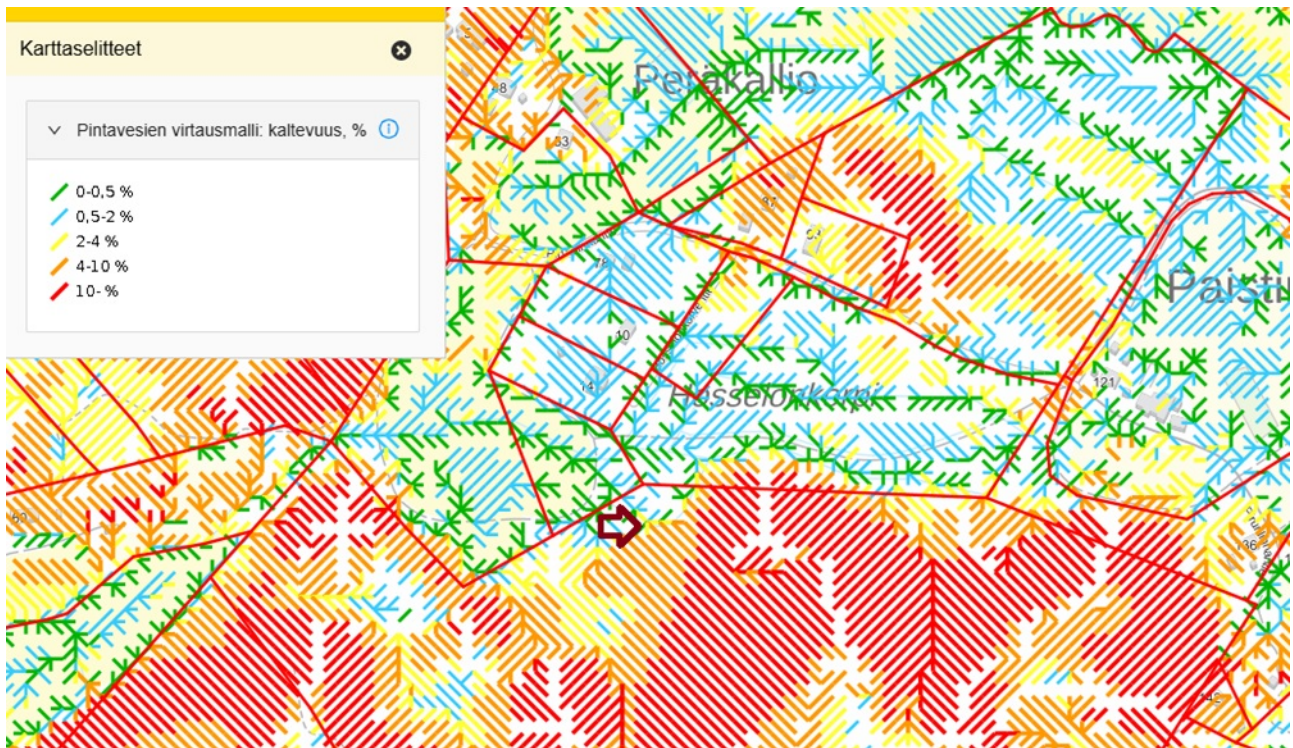
Etäisyyttä noroihin ei ole ilmoitettu, mutta alueella ei tiettävästi ole vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisia noroja mutta tämä on mahdollista varmistaa osana tarkempaa hulevesisuunnitelmaa, jota on edellytetty rakennuslupapäätöksessä. Nitraattiasetuksen 1250/2014 mukaan jaloittelualuiden etäisyys valtaojasta tulee olla vähintään 25 m. Rakennuslupapäätökseen on kirjattu, että lausuntojen ehtoja tulee noudattaa. Ympäristönsuojeluviranomainen on lausunut rakennuslupahakemukseen ja lausunnossaan huomionnut nitraattiasetuksen ehdot.

Rakennusluvasta myöntämiseksi ei ole ollut estettä lausuntojen perusteella.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esiin myös Swecon asiantuntijalausunnon ja hankkeen vaikutukset lähteeseen ja sen valuma-alueeseen.

Ympäristönsuojeluviranomaiselta on saatu asiaan liittyen seuraava kommentti:

"Vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen (Sweco, 2022) mukaan "lähteen vesi purkautuu noin yhden metrin pituisella lasku-uomalla kuvion pohjoispuolella kulkevaan maastokartassakin näkyvään itä-länsisuuntaiseen kaivettuun ojaan". Maastokartan ja pintavesin virtausmallin (Suomen Metsäkeskus) tarkastelun perusteella Hosselonkorven vedet kerääntyvät ojaan, johon myös em. itä-länsisuuntainen kaivettu oja liittyy. Tästä vedet laskevat lännen suuntaan. Tämän perusteella pintavesiä ei ohjaudu Hosselonkorvesta lähteeseen."



Pintavesien virtausmalli. Violetti nuoli osoittaa lähteen sijainnin. Lähde: Suomen Metsäkeskus (Paikkatietoikkuna, 18.3.2025).

Lähteeseen liittyvän asiantuntijalausunnon (Sweco, 2022) mukaan valuma-alueen laajuutta ei voida tarkasti arvioida, mutta lausunnossa esitetyn arvion mukaan ”lähteen valuma-alueena toimii, sen sijaitessa mäen juurella, todennäköisesti lähteen eteläpuoleinen moreenimäki”. Lähteen koillispuolelle sijoittuva Pirunlinnantie 102 kiinteistö on pieneltä osin lounaisosastaan lähteen valuma-alueelle. Rakennukset on suunniteltu Pirunlinnantien varteen, joten maankäyttö kiinteistöllä, niiltä osin kuin se sijoittuu lähteen valuma-alueelle, ei ole muuttumassa.

Asiantuntijalausuntoon sisältyy arvio pohjaveden virtaussuunnista, joista yksi näyttää kulkeutuvan rakennettavan kiinteistön läpi kohti lähdettä. Pohjaveden virtausreitit voivat kuitenkin olla monimutkaisia ja turvemaiden vaikutus mm. turpeen rakenne ja vedenjohtavuus.”

Ympäristönsuojeluviranomainen on myös antanut kommentin oikaisuvaatimuksessa esille nostettuihin asioihin mm. ennalta aloitettujen maatöiden sekä niihin liittyvien mahdollisten lupien tarpeesta ympäristönsuojelusta (mm. meluilmoitus). Oikaisuvaatimuksessa on tiedusteltu, onko 14.6.2024 suoritetuista räjäytystöistä ja kesällä 2024 suoritettu soran tiivistämistä koskien haettu tarvittavat luvat ympäristönsuojelusta.

Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräysten 20 §:ssä (KVAL 20.3.2019 § 10) on säädetty, milloin ympäristönsuojelulain 118 §:n mukainen ilmoitus erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta tai tapahtumasta on tehtävä. Louhinnasta (poraus, räjäytys, louheen lastaus ja kuljetus) tai kiven iskuvasararikotus tai paalutus ilmoitus on tehtävä, kun työtä tehdään muuna aikana kuin arkisin ma-pe klo 7–18 tai työpäiviä on yli 20. Ympäristönsuojelumääräysten mukaan ympäristönsuojeluviranomainen voi velvoittaa toiminnanharjoittajaa tekemään ilmoituksen muistakin tilapäisistä töistä tai tapahtumista, jos niiden arvioidaan aiheuttavan erityisen häiritsevää melua. Kiinteistöllä kesällä 2024 suoritetuista räjäytystöistä, soran tiivistämistä ja maanrakennustöistä koskien ei ole haettu ympäristönsuojelusta lupaa tai tehty ns. meluilmoitusta. Ympäristönsuojelu on ollut yhteydessä ja ohjeistanut toimijaa mahdollisesti tarvittavasta meluilmoitusmenettelystä.

Saatujen tietojen pohjalta on arvioitu, ettei meluilmoituksen käsittelylle ole ollut tarvetta.

Oikaisuvaatimuksessa on otettu kantaa myös Pirunlinnantien liikenteen lisääntymiseen ja liikenneturvallisuuteen.

Rakennuslupan myöntämisen edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Sen lisäksi, mitä rakennuslupan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennuslupan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. (21.4.2017/230)

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen.

Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. (21.4.2017/230)

3 momentti on kumottu L:lla 30.12.2008/1129 .

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)

Yhdyskuntalautakunta on päätöksessään todennut, että:

Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon edellä esitetyt perusteet sekä rakennuslupapäätökseen sisältyvät perusteet rakennusvalvontaviranomaisen näkemyksen mukaan, jätetty oikaisuvaatimus tulee hylätä ja johtavan rakennustarkastajan päätös pysyttää ennallaan.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 128, 137, 149 d

Maankäyttö- ja rakennusasetus §: 57
Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Toimivalta	Kuntalain 134 §:n ja Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.
Lisätiedot	Johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen p. 044 421 5065
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää edellä esitettyyn rakennusvalvontaviranomaisen vastaukseen perustuen hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pysyttää johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätöksen LP-418-2024-00484 voimassa.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän pykälän esittelijänä toimi johtavan rakennustarkastajan sijasta rakennustarkastaja Jyrki Männistö. Merkittiin pöytäkirjaan, että viranomaislautakunnan 1. varapuheenjohtaja Juho Pohjoismäki saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.03.
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä