

Hevostalli, suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa nro 23-0141-R, tila 562-432-3-375, Kasvitarhantie 43

Ympäristölautakunta 03.10.2023 § 82
499/10.03.00.02/2023

Valmistelija

II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari

Ympäristölautakunnalle on jätetty suunnittelutarveratkaisu- ja rakennuslupahakemus, joka koskee hevostallin rakentamista tilalle 562-432-3-375.

Hakemus oli ensin jätetty rakennuslupahakemuksena. Hakemukseen tuolloin liitettyjen rakennussuunnitelmien mukaan rakennettavan hevostallin kerrosala olisi ollut 142 m²:ä ja se olisi käsittänyt neljä karsinatilaa, hoitotilan, valjastilan sekä käytävä- ja varastotilan. Lisäksi tallirakennuksen jätevedet olisi käsitelty rakennuspaikalla.

Hakemuksesta kuultiin naapureita ja naapureiden kuulemisen yhteydessä jätettiin 5 kappaletta huomautuksia (liitteenä nrot 1 – 5 kokoukseen osallistuville). Jätetyissä huomautuksissa mm. vaadittiin hankkeelle suunnittelutarveratkaisua ja ensisijaisena vaatimuksena vastustettiin myönteisen luvan myöntämistä ja toissijaisena vaatimuksena luvan myöntämistä rajatumpana, huomattavasti pienemmälle tallirakennukselle. Lisäksi jätetyissä huomautuksissa vaadittiin mm. ratsastuskentän ja ulkoilutarhan siirtämistä tilalle suunnitellusta sijainnista toiseen paikkaan, oltiin huolissaan jätepitoisten valumavesien valumisesta käyttövesikaivoihin, lähteisiin ja Säynäjokeen.

Kuulemisen jälkeen hakijat jättivät huomautuksista vastineensa (liitteenä nro 6 kokoukseen osallistuville), täydensivät hakemusta koskemaan myös suunnittelutarveratkaisua, sekä liittivät hakemukseen mm. päivitetyn asemapiirroksen. Lisäksi hakemusta oli muutettu myös siten, että hevostallirakennus liitettäisiin vesihuoltolaitoksen vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Hakemuksen täydentämisen jälkeen hankkeesta kuultiin uudelleen naapureita. Kuulemisen yhteydessä hankkeesta jätettiin 6 kappaletta huomautuksia (liitteenä nrot 7 – 12 kokoukseen osallistuville).

Jätetyissä huomautuksissa mm. vaaditaan ensisijaisesti suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan hylkäämistä, toissijaisesti hevostallin kokoa pienennettäväksi enintään kahdelle hevoselle ja kolmanneksi vastustetaan lupien myöntämistä naapurustolle aiheutuvan kohtuuttoman haitan perusteella. Lisäksi huomautuksissa mm. esitetään huolestuminen tilalle tuotujen maamassojen puhtaudesta sekä maanmuokkauksen mahdollisista riskeistä vesistön pilaantumiselle, sekä vaaditaan luotettavaa selvitystä tilalle tuoduista täyttömaista mm. maaperänäytteiden ottamista. Naapureiden huomautuksissa hankkeen vastustamista perustellaan mm. hankkeesta naapurustolle, pohjavesille ja vesistölle aiheutuvilla haitoilla, joita hevosten pitäminen ja tehdyt maatäytöt aiheuttavat. Hevostallin kokoa vaadittiin pienennettäväksi / hevosten määrää vähennettäväksi sekä ratsastuskentän sekä ulkoilutarhan toimintojen sijoittamista etäämmäksi naapurustosta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt hankkeesta ELY-keskuksen lausunnon, saatu lausunto on liitteenä nro 13.

Lausunnossaan ELY-keskus mm. toteaa: "ELY-keskus ei ota tapauskohtaisesti kantaa siihen, aiheutuuko suunnitellusta toiminnasta em. pilaamiskiellon vastainen seuraus tai haitallista kuormitusta pintavesille, mutta kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota pintavalumien ehkäisyyn ja siihen, että pohjavettä pilaavien aineiden pääsy pohjaveteen estetään". Lisäksi ELY-keskus mm. toteaa, että: "Rakennuslupaa ja suunnittelutarveratkaisua käsiteltäessä tulisi arvioida rakentamisen vaikutuksia erityisesti ympäristöön sekä tutkittava suunnittelutarveratkaisun periaatteiden ja rakennusluvan erityisten edellytysten toteutumista".

Naapureiden huomautusten ja ELY-keskuksen lausunnon jälkeen on hakijoiden toimesta rakennussuunnitelmia päivitetty ja mm. tallirakennuksen kokoa on pienennetty. Muutettujen suunnitelmien mukaan rakennuksen kerrosala on 67,5 m²:ä ja se käsittää kolme karsinaa, varustetilaa ja hoitotilaa. Päivitetyssä asemapiirroksessa on mm. esitetty suoritettujen maatyöjen sijainti.

Naapureiden huomautuksista ja ELY-keskuksen lausunnosta on hakijoille myös varattu mahdollisuus jättää vastineensa.

Hakijat ovat jättäneet huomautuksista vastineensa 23.8.2023 (liitteenä nro 14 kokoukseen osallistuville). Vastineen mukaan mm. hevostallin kokoa on pienennetty alkuperäisestä suunnitelmasta ja hevosten määrä tulee olemaan 2 – 3 hevosta. Tarvittaessa ratsastuskenttä salaojitetaan yhteen kaivoon, josta on mahdollista ottaa vesinäytteet. Laidunalueita ja ratsastuskenttää ei hakijoiden mielestä ole mahdollista siirtää mm. maan muodoista ja salaojituksen järjestämisestä johtuen. Laidunalueen rajanaapuri on antanut suostumuksen laidunalueen sijoittamiseen. Täyttöjen osalta vastineessa todetaan, että maa-aineksia on tuotu 4500 m³:ä. Maa-aineksilla on louhinnan sijasta muotoiltu asuinrakennuksen ympäriltä rakennuksen korkeusaseman mukaiseksi. Piha alue täytettyjen alueiden osalta tulee olemaan nurmikkoaluetta, mihin tulee puita ja pensaita sekä kivi alueita. Istutuksilla maat sidotaan niin että piha-alueelta valumia tai sortumaa ei muodostu. Alkuvuodesta 2023 on otettu näytteet Oriveden kaupungin määräämistä paikoista ja tulosten mukaan maa on moitteetonta ja tulokset näytteistä on jo liitetty Lupapisteeseen.

Hakijoiden, rakennustarkastajien ja ympäristöinsinöörin kanssa käydyssä keskustelussa 27.2.2023 hakijat ilmoittivat teettävänsä hulevesien hallinnasta suunnitelman. Hakemukseen on liitetty hulevesien johtamissuunnitelma 21.9.2023. Oriveden ympäristöinsinööri on antanut hulevesien johtamissuunnitelmasta ja lannan käsittelystä lausunnon 25.9.2023. Lausunnossa mm. todetaan, että "ei huomautettavaa hulevesisuunnitelmasta" ja tuodaan esiin nitraattiasetuksen mukaisia lannan varastointia ja käsittelyä koskevia määräyksiä.

Suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa:

Alueella ei ole oikeusvaikutteista asema- tai yleiskaavaa. Oriveden strategisessa yleiskaavassa alue on "Täydentyvä Yliskylä ja Karppi. Taajamaa pyritään tiivistämään ensi sijassa olemassa olevan rakenteen yhteydessä viherrakenne huomioiden".

Rakennuspaikka sijaitsee osin Oriveden rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Rakennuspaikalle on suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla rakennettu asuinrakennus ja nyt kysymyksessä on samaan pihapiiriin rakennettavaksi suunniteltu hevostalli. Tilalla on aiempien omistajan aikana harjoitettu maataloustoimintaa ja

rakennuspaikalta on mm. purettu entinen asuin- ja navettarakennus. Rakennuspaikan muodostavan tilan pinta-ala on 2,468 ha. Osalle rakennuspaikkaa on tuotu ylijäämämaita muualta, joilla on maaston pinnanmuotoja nostettu ja täytetty. Ylijäämaat on pääosin tasattu ja istutettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, mukaan mm.: ”Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan 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. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.” Lisäksi saman säädöksen mukaan säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyt edellytykset, perustelut:

- Suunniteltu tallirakennus liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, muodostuvaa hevosten lantaa ei käsitellä rakennuspaikalla, hakemuksen mukaan se kerätään konttiin ja toimitetaan muualle käsiteltäviksi. Rakennuspaikka ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella ja hulevesien johtamisesta on esitetty hyväksyttävä suunnitelma.
- Rakennuspaikalle on suunniteltuun toimintaan soveltuvat liikenneyhteydet.
- Kun huomioidaan hankkeeseen liittyvän hevostallin koko ja rajattu sijoitettavien hevosten lukumäärä 2-3 hevoseen sekä osin metsään rajoittuvan rakennuspaikan pinta-ala (n. 2,468 ha), voidaan todeta, että hanke on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Hakijat ovat huomioineet ja muuttaneet suunnitelmiaan naapuruston huomautusten jälkeen osin niissä esille tuodun mukaisesti mm. pienentäneet suunnitellun tallirakennuksen kokoa ja täsmentäneet hevosten lukumäärän olevan enintään 2-3 hevosta. Ratsastuskentän sijaintia on siirretty lähemmäksi rakennettavaa tallirakennusta sekä laidunaluetta ja siten etäämmälle naapuruston asuinrakennuksista. Muutettujen suunnitelmien mukaisesti toteutettuna hanke ei siten aiheuta naapureille kohtuutonta haittaa.

Suoritettut piha-alueen täytöt:

- Piha-alueelle on hakemuksen mukaan tuotu 4500 m³:ä täyttömaata. Täyttömaalla on tasattu rakennuspaikalle rakennettujen / rakennettavien rakennusten ja Kasvitarhantien välistä aluetta ja siinä ollutta jyrkähköä mäkeä ja näin rakennettu tasainen, paremmin mm. rakennetun asuinrakennuksenkin käyttöön soveltuva etupiha-alue. Täyttöalue on jo pääosin tasattu, siistitty, istutettu ja maastollisesti porrastettu. Täyttöalueet eivät rajoitu muiden maanomistajien maa-alueisiin, eivätkä siten myöskään

aiheuta naapurustolle ja naapuritilojen mahdolliselle rakentamiselle merkittävää haittaa.

- Täyttömaiden osalta on hakijan toimesta, Oriveden kaupungin edustajien läsnäollessa otettu maanäytteet 8.3.2023. Otetuista näytteistä suoritettujen laboratoriotutkimusten tulokset on toimitettu 15.3.2023. Tutkimusten mukaan "näytteiden haitta-ainepitoisuudet ovat hyvin lähellä Pirkanmaan alueen luontaisia taustapitoisuuksia". Joten täyttömaiden osalta ei ole todennäköistä, että niistä olisi haittaa rakennuspaikan ympäristölle.

- Rakennuspaikalla tehtyjen ja suunnitelman mukaisten maatäyttö- ja piha-alueen tasaustöiden ei voida osoittaa aiheuttavan ympäristölle eikä naapureille kohtuutonta haittaa.

Rakennuslupapäätökseen voidaan asettaa tarpeelliseksi katsottavat lupamääräykset (MRL 141 §).

Asemapiirustus, sijaintikartta ja lupapäätösehdotus ovat liitteenä. Rakennuspiirustukset ovat ympäristölautakunnan nähtävillä ympäristölautakunnan Teams-työtilassa.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupan lupahakemukseen liitettyjen suunnitelmien ja liitteenä olevan lupapäätösehdotuksen mukaisesti.

Perustelut: Lupapäätöksen ja hyväksytyjen suunnitelmien mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sekä on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut säädökset: Oriveden kaupungin rakennusjärjestys, Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 125 §, 137 § ja 141 §.

Päätös ja rakennuspiirustukset toimitetaan tiedoksi hakemukseen huomautukset jättäneille sekä ELY-keskukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin. Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että II rakennustarkastaja Esko Mäntysaari oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
