

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Lausunto asiassa 1202/03.04.04.04.10/2025,
Muutoksenhaunainen päätös
Lempäälän kunnan lasku 22.4.2025 numero 37000166

VALITTAJA As oy Lempäälän Sääksjärventie 49

LAUSUNNON ANTAJA

Lempäälän kunnanhallituksen puolesta

Lempäälän yhdyskuntalautakunta
PL 36, 37501 Lempäälä
puh. 03 565 51000

LAUSUNTO

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt 13.6.2025 Lempäälän kunnanhallitusta antamaan lausunnon valituksen johdosta. Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaan yhdyskuntalautakunta käyttää kunnan puhevaltaa toimialaansa kuuluvissa asioissa sekä lautakunnan päätöksiä koskevissa muutoksenhakuasioissa (5 §).

Lempäälän kunta esittää lausuntonaan valituksesta seuraavaa:

Vaatimukset

Lempäälän kunta vaatii, että valitus hylätään.

Perustelut

Osoitteessa Sääksjärventie 49 sijaitsee vuonna 1959 valmistunut pieni asuinkerrostalo. Kerrostaloa oli laajennettu 2010-luvulla ilman rakennuslupaa ja kiinteistön omistaja halusi ratkaista asian jälkikäteen luvittamalla. Rakennuslupahakemus on jätetty Lupapisteeseen 16.8.2018 (asiointitunnus: LP-418-2018-00446). Luvatta rakennettu laajennushanke ei vastannut voimassa olevaa asemakaavaa, eikä poikkeamiselle ollut rakennusvalvonnan mukaan edellytyksiä. Vaihtoehtoina asian ratkaisemiseksi oli muuttaa asemakaavaa vastaamaan rakennettua tilannetta tai purkaa luvattomat laajennukset ja saattaa hanke alkuperäisen luvan mukaiseen tilaan. Kiinteistön omistaja As oy Lempäälän Sääksjärventie 49 päätyi hakemaan asemakaavamuutosta.

Valituksessa esitetään, että *"Kaavamuutos on vain vahvistanut alkuperäisen, myönnetyn rakennusluvan mukaisen, tilanteen."*, mikä ei ole tosiasia. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muuttaa tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus vastaamaan toteutunutta tilannetta. Asemakaavamuutoksessa muutettiin tontin pääkäyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueesta (AO-19) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan kerrosluku II muutettiin vastaamaan toteutunutta IIIr50%. Asemakaavan rakennusoikeutta lisättiin siten, että se mahdollisti luvatta rakennetun laajennuksen. Rakennusoikeuden lisäys oli 71 kem². Lisäksi asemakaavan rakennusala muutettiin ohjeellisesta sitovaksi ja sitä suurennettiin. Asemakaavamuutoksen vahvistuttua rakentamisluvan myöntäminen luvattomalle laajennukselle on nyt mahdollista.

Valituksessa esitetään, että *"Tehtyyn toimenpiteeseen nähden vaadittu taksa ei ole kohtuullinen eikä perusteltavissa."*, mikä ei ole tosiasia. Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (AKL 59 §). Asemakaavamuutos laadittiin As oy Lempäälän Sääksjärventie 49 hakemuksesta ja sen myötä kiinteistön arvo on noussut rakennusoikeuden lisäyksen johdosta. Asemakaavamuutos oli täysin yksityisen edun vaatima, eikä Lempäälän kunnalla ollut intressiä muuttaa ko. alueen asemakaavaa.

Asemakaavamuutos laskutettiin 1.1.2023 päivätyn kaavoituksen taksan mukaisesti. Sääksjärventie 49:n asemakaavamuutos laadittiin osana vuoden 2024 Pientalotonttien jakamishanketta, jonka tavoitteena on laatia pieniä asemakaavamuutoksia. Tontinjakokaavan hinta taksan mukaan on 5250 €, josta 700 € on pohjakartan tarkistamisen osuus. Taksan mukainen hinta AK-tontin asemakaavamuutokselle olisi 8400 €. Sääksjärventie 49:n asemakaavamuutoksen hintaa päätettiin kohtuullistaa AK-tontin hinnasta vastaamaan muiden samassa kaavaprosessissa laadittujen AO-tonttien asemakaavamuutosten hintaa. Hintaa laskettiin siis 3150 €. Laaditun asemakaavamuutoksen taksa oli sekä kohtuullinen että perusteltavissa, kuten edellä on esitetty.

As Oy Lempäälän Sääksjärventie 49 on asemakaavamuutoshakemuksessa sitoutunut maksamaan kunnalle taksan mukaiset kaavanlaatemiskustannukset ja on vahvistanut tutustuneensa voimassa olevaan taksaan.

Lempäälän kunta katsoo, että valituksessa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella Lempäälän kunnan lasku 22.4.2025 numero 37000166 olisi aiheeton. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Lempäälän yhdyskuntalautakunta