

Lausunto HAO:lle valituksesta, joka koskee päätöstä "Huvilatie 18 poikkeamispäätös"

Yhdyskuntalautakunta 18.06.2025 § 98

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Kankainen, A., Kankainen, T., ja Kankainen, M.

Lupapistetunnus: LP-418-2024-00123

Hakemus jätetty: 27.3.2025

Haettu toimenpide: käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi, poikkeaminen rantaosayleiskaavasta

Hakijan perustelut: Kyseisellä tiellä on taloja muutettu tai on vakituiseissa käytössä. Talo on varustelultaan ja rakenteeltaan soveltuva asumiseen. Maalämpö ja Ilmalämpöpumppu lämmitysmuotona. Kunnallistekniikka. Täysin varusteltu keittiö, sauna, pesuhuone ja wc. Alueella paljon pientaloja jotka vakituseen asumiseen tarkoitettu.

Rakennuspaikan tiedot

- Kiinteistötunnus: 418-424-9-1175
- Rekisteröintipäivä: 24.9.2013
- Laajuus: yhteensä 0,2459 ha, RA-aluetta noin 0,1350 ha
- Omistaja: hakijat

Lähtötiedot

Aiempi käsittely

- Kiinteistölle on haettu samaa lupaa 2015. Tuolloin kaavoitus- ja rakennusjaosto eväsi hakemuksen 3.5.2015 § 35. Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pysytti päätöksen.
- Kaavoitus- ja rakennusjaosto perusteli päätöstään:
" KAAVOITUS- JA RAKENNUSJAOSTO ei suostu hakemukseen. Rakennusta ei ole koskaan muutettu omakotitaloksi. Loma-asunnossa asuminen ei muuta tilannetta. Rakennuspaikan lupahistoria ja muut dokumentit on käyty läpi. Hakija ei ole esittänyt sellaista dokumenttia, jolla rakennuksen käyttötarkoitus olisi muutettu.
Hakemus on rantaosayleiskaavan vastainen. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa ei ole palveluita. Tieyhteys Tampeentielle on huono. Etäisyys kouluun on pitkä. Rakennushanke aiheuttaa näistä syistä haitallista yhdyskuntakehitystä.

Rakentaminen aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle ja rantaosayleiskaavan toteuttamiselle. Käyttötarkoituksen muutos voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia Höytämöjärven lomarakennuspaikkojen rakennuspaikkojen muuttuessa vakituiseen asumiseen ilman suunnitelmallisuutta.

Päätös on linjassa alueelle annettujen muiden päätösten kanssa.

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristön olosuhteet huomioiden tulee alueen käyttötarkoituksen muuttaminen ratkaista kokonaisvaltaisella suunnittelulla yleis-/ (ranta) asemakaavassa. Tulevalle kaavoitukselle pitää jättää suunnitteluvara erilaisiin maankäyttöisiin vaihtoehtoihin. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaikki maankäyttöiset intressit aluetta koskien. Yksittäisen luvan käsittelyn yhteydessä kokonaisvaltaista suunnittelua ei voida tehdä.

Ottaen huomioon rakennuspaikan ympäristössä oleva rakennuskanta, alueen rakentamispaine ja vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä suunnitteluvaran jättäminen myöhempää kaavoitusta varten, aiheuttaisi aiottu rakentaminen ilman kaavallista tarkastelua toteutettavana hankkeena haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Rakentaminen ei täytä kaikkia MRL 172 §:ssä määriteltyjä poikkeamisen edellytyksiä.

Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteet Lempäälässä 2010 kohtia yksi, kolme, yhdeksän ja kymmenen.”

- Hakija on nyt jättänyt samansisältöisen hakemuksen, mutta perustelu on eri.
- Hallinto-oikeuden ratkaisu perusteluineen on päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavatilanne

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: taajamatoimintojen alue, ehdollinen. Lempäälän Herrasen ja Riutan alueen toteuttaminen edellyttää alueen yhdyskuntarakenteen kytkemistä Lempäälän keskustaajamaan ja liikennejärjestelyjen ratkaisemista.
- Strateginen yleiskaava (2021): Luonnonrauhan ydinalue, Kehittyvä nauhataajama, Kehitettävät ekologiset yhteydet
- Rantaosayleiskaava (1993): kiinteistö on osin RA- eli loma-asuntoalue ja osin M- eli maa- ja metsätalousvaltainen alue

Rakennusjärjestys

- Kiinteistö kuuluu alueeseen A1, jossa rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3500 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta nykyistä tai tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, voidaan rakennuspaikan kooksi suunnittelutarveratkaisu- tai rakennusluvan yhteydessä päättää vähintään 2000 neliometriä.

Hajarakentamisen periaatteet (2010): ei täytä hajarakentamisen periaatteita 1, 3, 9 ja 10.

Etäisyydet: Kuljun kouluun noin 4 km, Sääksjärven koululle noin 6,8 km, kuntakeskukseen 11,6 km.

Liikenteellinen sijainti: Huvilatien yksityistien päässä, seututielle 130 noin 2,7 km

Muuta: Alueella Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto.

Naapurin kuuleminen ja lausunnot

- Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Kiinteistö sijaitsee Ruotasjärven vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueella ja on liittynyt vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn osalta ympäristönsuojelu ei näe estettä luvan myöntämiselle.
- Naapurit: Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 57 § poikkeamisluvasta
- AKL 72 § rannan suunnittelutarpeesta
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajakentämisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiiirros
Julkisivupiiirros
Sijaintikartta

Oheismateriaali

Hallinto-oikeuden päätös 16/0019/2

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Toimivalta

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukaan yhdyskuntalautakunta päättää ympäristö- ja rakennusvalvontaa kuultuaan poikkeamisesta rakennuksen käyttötarkoituksesta, kun haetaan lupaa vapaa-ajanasunnon tai rakennuspaikan muuttamiseksi pysyvästi asuinkäyttöön ja kun rakennusjärjestyksessä määrätty alueet ja edellytykset suoralle rakentamislupalle eivät täyty, sekä rannan suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,
teija.makela@lempaala.fi
kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,
pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Perustelut:

Haettu käyttötarkoituksen muutos on yleiskaavan vastainen. Kyseessä on rantaosayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka. Rantaosayleiskaava ohjaa loma-asutusta koko kunnan alueella ja koskee yli 1000 rakennuspaikkaa, mikä aiheuttaa erityisen vaatimuksen yhdenvertaiselle käsittelylle. Kaavan ohjausvaikutuksen turhentaminen haittaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja lupien käsittelyä. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Jos hakemukseen suostutaan, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen lukuisille muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella. Kunta ei ole suunnitellut palvelujen tai joukkoliikenteen tuomista alueelle. Vakituisen asumisen lisääntyminen alueella tulee tapahtua suunnitelmallisesti kaavoituksen keinoin, ja

kaavoitukselle tulee jättää suunnitteluvara erilaisiin maankäyttöliisiin vaihtoehtoihin.

Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja alueen rakentamispaine, hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty. Hakemukseen ei siten voida suostua. (RakL 57§.)

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan 1. varapuheenjohtaja Heikki Havukainen poistui kokouksesta klo 20.16 tämän pykälän käsittelyn aikana.
Otteet	hakija, Pirkanmaan ELY-keskus
Tiedoksi	tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta), kaavasuunnittelija

Yhdyskuntalautakunta 12.08.2025 § 114
394/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksesta, joka koskee edellä esitettyä Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätöstä 18.6.2025 § 98 "Huvilatien 18 poikkeamispäätös". Päätöksessä hylättiin valittajien poikkeamispäätöshakemus loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi rantaosayleiskaavan RA-alueella. Valittaja pyytää, että päätöstä muutetaan siten, että se myöntää valittajalle haetun poikkeamisen ja velvoittaa, että Lempäälän kunta korvaa valittajan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti. Valitus on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä.

Tiivistelmä valituksen perusteluista:

- valittajan hakemus täyttää rakentamislain 57 §:ssä esitetyt edellytykset poikkeamisluvalla
- valittajan hakemus täyttää Lempäälän hajarakentamisen periaatteet
- Lempäälän kunnan perustelu, että hakemus täytyy hylätä koska tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen lukuisille muille vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille, ei voi olla laillinen peruste hylkäämiselle

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää toimittamaan lausunnon 10.9.2025 mennessä.

Lausunto

Valituksenalainen päätös koskee loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi rantaosayleiskaavan RA-alueelle. Lempäälän rantaosayleiskaava ohjaa rakentamista suoraan ainoastaan lomarakentamisen suhteen kaavaan merkityillä RA-alueilla. Vakituisen asumisen sijoittaminen alueelle edellyttää siihen ohjaavaa kaavaa tai myönteistä poikkeamispäätöstä alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Samansisältöistä lupaa on haettu vuonna 2015. Silloinen päättävä elin eli Lempäälän kaavoitus- ja rakennusjaosto hylkäsi hakemuksen. Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka päätti, että hakemus ei täytä laissa säädettyjä poikkeamisen edellytyksiä ja hakemus on tullut hylätä. Olosuhteet eivät ole muuttuneet vuoden 2015 päätöksen jälkeen. Uudessa rakentamislaisissa säädetty poikkeamisluvan edellytykset ovat säilyneet samoina. Uudessa rakentamislaisissa säädetty helpotus rakennuksen

käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön koskee vain asemakaava-alueita. Kunnan on siten tullut hylätä hakemus myös tällä kertaa.

Valituksessa todetaan, että kyseessä oleva rakennus on varustelultaan soveltuva asumiseen ja se on liitetty kunnallistekniikkaan; että rakennus ei vaadi mitään rakentamistoimenpiteitä, jotta se täyttää rakentamislain mukaiset edellytykset asumiselle; ja että ympäristöviranomaisen ei ole nähnyt estettä luvan myöntämiselle. Valituksen mukaan valittajien hakemus täyttää rakentamislain 57 §:ssä esitetyt edellytykset poikkeamisluvulle. Rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseksi asunnoksi ei kuitenkaan poista käyttötarkoituksen muutoksen maankäytöllisiä vaikutuksia. Vakituksella asutuksella on loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Vakituksena asutuksen lisääntyminen alueella luo lopulta kunnalle velvollisuuden mm. palvelujen järjestämiseen. Kunta ei ole suunnitellut palvelujen tai joukkoliikenteen tuomista alueelle tai alueen tiejärjestelyjen parantamista lähitulevaisuudessa. Suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntyminen alueella aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestämiselle, mikä on lain mukainen este poikkeamisen myöntämiselle.

Rantaosayleiskaava koskee yli 1000 rakennuspaikkaa koko kunnan alueella. Sen ohjausvaikutus on hyvin merkittävä lupien käsittelyn sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle, mikä on lain mukainen este poikkeamisen myöntämiselle. Mikäli alueella haluttaisiin lisätä vakituista asumista, tulisi se ratkaista uudella kaavoituksella.

Valituksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, joka ei olisi ollut tiedossa päätöstä tehtäessä.

Näin ollen yhdyskuntalautakunnan päätös on tehty lakiin perustuen eikä hakemuksen hylkääminen ole ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Lempäälän yhdyskuntalautakunta esittää kohteliaimmin, että valitus hylätään.

Liitteet:

- HAO:n lausuntopyyntö
- Valitus

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 6 § mukainen yhdyskuntalautakunnan lausunto.

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää antaa lausuntonaan selostusosassa esitetyn lausunnon.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan lisäysesityksen lausuntoon:

Kohtaan "Kunta ei ole suunnitellut palvelujen tai joukkoliikenteen tuomista alueelle tai alueen tiejärjestelyjen parantamista" lisätään sana "lähitulevaisuudessa" seuraavasti: "Kunta ei ole suunnitellut palvelujen tai joukkoliikenteen tuomista alueelle tai alueen tiejärjestelyjen parantamista lähitulevaisuudessa".

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko yhdyskuntalautakunta hyväksyä esittelijän tekemän lisäysesityksen yksimielisesti. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi esittelijän tekemän lisäysesityksen yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti tämän pykälän käsittelyn aikana hyväksytyllä lisäyksellä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän pykälän esittelijänä toimi kaavoituspäällikön sijasta kehittämisarkkitehti Maija Villanen.

Otteet

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostoina HAO:lle viimeistään 10.9.2025