

Lausunto HAO:lle valituksesta, joka koskee päätöstä "Meruntie 53 poikkeamislupa"

Yhdyskuntalautakunta 08.03.2022 § 36

Toimenpide

Lupaa haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen varsinaiseksi asunnoksi

Haettu rakennuspaikka

Kiinteistö:	418-425-10-281
Lupapistetunnus	LP-418-2021-00491
Hakija/omistaja	NaparStok K.
Osoite:	Meruntie 53
Pinta-ala	Rakenuspaikan RA alue 4670 m ² (koko kiinteistö noin 2,5 ha)

Rakentamisen kerrosala vaihtelee hakemuksen ja asemapiirustuksen eri versioissa.

- muutos omakotitaloksi noin 80-120 kem², asuntojen lkm 1 (nykyinen rakennus muutetaan)
- Hakijan mukaan lomarakennus on valmistunut 1944 ja rekisterin mukaan sauna on valmistunut 1956.

Tähän mennessä käytetty kerrosala haetun rakennuspaikan alueella on hakemuksen mukaan:

- Käytetty pinta-ala hakemuksessa loma-asunto 90 kem² (muutetaan)
- sauna 20 kem²
kunnan rekisterissä on sauna 20 kem² ja loma-asunto 80 kem²

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä.
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Yleiskaava: Rantaosayleiskaava

- RA3 = Loma-asunto-alue (rakennuspaikka)
MU = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöhaittoja (tilaan kuuluva muu alue, alueella ei saa olla rakennuksia tai rakennelmia)
Tällä hetkellä alueella on hakijan ilmoituksen mukaan kaksi siirrettävää jalasvarastoa).

Asemakaava:

- ei ole

Kunnallistekniikka:

- ei ole

Etäisyydet palveluihin:

- Sääksjärven koululle noin 8,6 km
- kuntakeskukseen noin 21,4 km
- Hervannan keskustaan noin 4,8 km

Liikenteellinen sijainti:

- yksityistien varrella

- maantielle noin 2,8 km

Naapurien ja viranomaisten lausunnot:

- Kunta on hoitanut kuulemisen kirjeitse. Naapurit eivät ole vastanneet kirjeisiin, joten naapureilla ei ole huomautettavaa.
- Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa: Yleinen huomio:
Hakemusten käsittelyyn, vapaa-ajan kiinteistöjen muuttamiselle vakituisen asumisen käyttöön, tulisi luoda yleiset periaatteet. Mikäli ilman tarkempaa vaikutustarkastelua kaikille vapaa-ajan kiinteistöille myönnetään tasapuoliseen kohteluun perustuen lupa muuttaa käyttötarkoitus vakituiseksi, alueilla voi syntyä ennakkoimaton vesihuoltopalvelujen tarve. Vesihuoltolain mukaan, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnalle muodostuu vesihuollon järjestämistarve.

Yksittäistä hakemusta koskeva tarkastelu:

Hakemukseen liittyen on saatu selvitys talousveden riittävydestä ja laadusta. Selvityksen mukaan talousveden riittävydessä ei ole ollut ongelmia. Selvitykseen on liitetty porakaivon talousveden laatututkimus vuodelta 2021. Talousvesi oli tutkituilta osin hyvää talousvettä, lukuun ottamatta mangaania, jonka pitoisuus ylitti laatusuosituksen. Talousveden osalta ei oltu selvitetty kaikkien laatuvaatimusten (typpiyhdisteet, mikrobiologinen laatu, radon) täyttymistä.

Alueella ei ole vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja eikä myöskään ole tiedossa vesihuoltoverkostojen laajentuminen koskemaan aluetta. Tämän johdosta kiinteistön omistajan tulee huolehtia myös jatkossa talousveden riittävydestä, laatuvaatimusten tarkkailusta ja täyttymisestä. Porakaivon veden laatu kannattaa selvittää jatkossa kattavasti kaikkien laatuvaatimusten osalta. Yleinen suositus on tutkituttaa talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia.

Jätevesiselvityksen perusteella kiinteistöllä on vuonna 2018 rakennettu umpisäiliö wc-jätevesille ja vuonna 2013 rakennettu imeytyskenttä pesujätevesille. Jätevesijärjestelmän rakentamistoimenpiteitä ei ole luvitettu, joten järjestelmien asianmukaisuutta ei voi täysin arvioida. Sinällään esitetty järjestelmä on kohteeseen soveltuva. Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta.

Hakijan perusteluja / erityiset edellytykset / syyt:

- Hakemukseen ei ole laitettu perusteluja.

Muita huomioita:

- Kunnasta ei ole löytynyt rakennuslupia eikä siten rakennuksista ole suunnitelmia. Myöskään hakijalla ei ole piirustuksia rakennuksista. Kuvia ei ole vaadittu piirtämään tähän vaiheeseen, vaan käyttötarkoituksen muutosta haetaan valokuvilla. Katso liite 4.
- Luvat alueella: Naapuriin MU alueen taakse ei myönnetty käyttötarkoituksen muutosta vuonna 2013, mutta uusi hakemus hyväksyttiin vuonna 2020. Hakemukset esiteltiin kielteisenä. Merujärven rannalle on valmistelussa toinenkin käyttötarkoituksen muutos RA-alueelle ja lisäksi laajennus.

- Merunjärven rannalla on rantaosayleiskaavan mukaan 7 kpl RA rakennuspaikkaa ja AP alueille muodostettu/rakennettu rakennus 6 :lle rakennuspaikalle. Yhtä RA rakennuspaikkaa ei ole rakennettu.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet, Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL):

- Hanke kohdistuu sellaisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, jossa on lain tarkoittama erityinen määräys rakennusoikeudesta/-paikoista loma-asuinrakentamisen (RA) alueella, mutta ei muilla aluilla. RA alueilla on MRL 72 §:n mukainen rannan suunnittelutarve ratkaistu.
- MRL 171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
- MRL 171 §:n 1 mom:n nojalla poikkeus 43 §:n säännöksistä (yleiskaavan vastaisuus, alue on kaavoitettu loma-asumiseen)
- Sovelletuna periaatteita: Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet 2010 ja maapolitiikan periaatteet ja Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma 2016.

Lisäksi MRL 171§ tulkintaa soveltaen ohjaa muun muassa

- MRL 42§ Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista

Rakentamisen poikkeamisen edellytykset MRL 171 / edellytykset

- | |
|--|
| <p>1) ei saa aiheuttaa häirtää kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</p> <p>2) ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;</p> <p>3) ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai</p> <p>4) ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (5) Hankkeen tulee <u>voida</u> täyttää myös rakennusluvan edellytykset (MRL asemakaavan ulkopuolella 136 § Tarkemmin rakennusluvan edellytyksiä tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä.</p> |
|--|

Liitteitä 4 ja oheismateriaalia 1 (arviointitaulukko)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (MRL 171 §). Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Edellytysten täyttyminen / Erityiset syyt / Perustelut (MRL 171§ poikkeamislupa)

- Päätös on yleiskaavan käyttötarkoituksen vastainen. Osayleiskaavassa on n. 1000 RA loma-asunnon paikkaa, mikä aiheuttaa erityisen vaatimuksen yhdenvertaiselle käsittelylle. Kaava on toteutunut alueella lukuunottamatta vuoden 2020 päätöstä. Kaavan ohjausvaikutusta ei haluta turhentaa ja aiheuttaa häirtää kaavan toteuttamiselle. Mikäli kaava on vanhentunut joillakin alueilla, tulisi se uusia uudella yleiskaavalla. Mikäli poikkeamia tehtäisiin loma-asuntoalueilla, olisi siinäkin tapauksessa ensin laajempi suunnitelmallinen tarkastelu tarpeen, jossa pohdittaisiin myös johdannaisvaikutuksia.
- Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kaikille muillekin pitäisi voida myöntää vastaavanlaisia poikkeamia ja näin ollen yhteisvaikutukseltaan luvan myöntäminen saattaa helposti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja siten saattaa aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai

muita vaikutuksia. Muille ei ole käyttötarkoituksenmuutoslupia myönnetty ko alueella vuoden 2020 lupaa lukuun ottamatta. Esittelijän esitykset ovat olleet yhteneviä.

- Käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ei tue nauhataajamaa, kyläkouluja ja hajottaa yhdyskuntarakennetta. Alueelle ei haluta asuinrakentamisen levittäytvän. Rakennusjärjestys liite 1a ja 1b.
- Paikka sijaitsee kaukana palveluista alueella, missä ei ole joukkoliikenneyhteyksiä. Sääksjärven kouluun on yli 5 km (8,6 km). Alueelle ei ole suoraan yhteyttä Lempäälän kunnan puolelta vaan alueelle kuljetaan Tampereen puolella yli 2 km matka Hervantajärven rannan kautta kertäen.
- Paikka on rannassa ja kaukana vesihuoltoverkostosta alueella, jonne ei ole aikomusta rakentaa verkostoa. Luvan myöntäminen aiheuttaa ennakkoimatonta painetta vesihuoltoverkoston rakentamiseen. Vakituksessa asumisessa veden laadulla ja riittävyydellä on enemmän merkitystä. Nykyisessä vedessä on joitakin puutteita eikä jätevesijärjestelmän uudistamista ole luvitettu (ympäristönsuojelun lausunto).
- Merunjärven tilanne ei ole hyvä ravinnekuorman takia.
- Rakentaminen ei täytä kunnanvaltuuston hyväksymien hajarakentamisen periaatteiden kohtia yksi, neljä, yhdeksän ja kymmenen.

Päätös on tehty kielteiseksi yksinomaan silläkin perusteella, että hakemus on yleiskaavan vastainen. Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana yhdyskuntalautakunnan jäsen Tapio Kuisma esitti, että lupa tulisi myöntää esittelijän päätösehdotuksesta poiketen. Lautakunnan jäsen Juho Palokangas kannatti Kuisman muutettua päätösehdotusta.

Lautakunta äänesti asiasta siten, että JAA oli esittelijän kielteinen päätösehdotus ja EI oli Kuisman muutettu päätösehdotus, että lupa tulisi myöntää. Lautakunta antoi 8 JAA-ääntä (Tolonen Kari, Seppänen Tuija, Strömsholm Sari, Haapajoki Henri, Haapasalmi Anita, Majuri Markku, Viitanen Mikko ja Virolainen Vilma), ja 3 EI-ääntä (Palokangas Juho, Kuisma Tapio ja Niemi Marianne).

Lautakunta päätti olla suostumatta hakemukseen äänin 8-3.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti olla suostumatta hakemukseen.

Otteet

päätöksen julkipano
ote (päätös + liitteet) ja asiakirjat hakija
ote (päätös + liitteet) ELY-keskus (ympäristö)

Yhdyskuntalautakunta 12.05.2022 § 80

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) pyytää kunnan lausuntoa luvan hakijan / omistajan valituksesta, joka kohdistuu yhdyskuntalautakunnan 8.3.2022 § 36 tekemään päätökseen "Meruntie 53 poikkeamislupa". Valituksen diaarinumero on 885/2022

Yhdyskuntalautakunta ei suostunut hakemukseen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen omakotitaloksi tilalla 418-425-10-281 äänestyksen 8-3 jälkeen. Hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön on pyydetään lisää aikaa siten, että lausunto tulee jättää viimeistään 30.05.2022.

- 1 Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
- 2 HHO kehottaa liittämään päätöksen perusteena olevat asiakirjat

Vaatimukset

- Päätös kumotaan ja hänelle myönnetään poikkeamislupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi varsinaiseksi asunnoksi.
- Lempäälän kunta on veloitetaan korvaamaan hänen oikeudenkäyntikulunsa täysimääräisesti myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti laillisine viivästyskorkoineen ratkaisun antamisesta lukien. Tämänhetkiset oikeudenkäyntikulut ovat [poistettu] €.

Vaatimuksen perustelut ovat hieman hajanaisia. Seuraavassa on tärkeimmät kohdat kerätty yhteen, otsikoitu ja referoitu.

- Asuminen kiinteistöllä ja vakituisen asumisen edellytysten täyttyminen: Lempäälän kunnan tiedossa on ollut, että hakijan vanhemmat ovat vakituisesti asuneet kiinteistöllä 20 vuoden ajan. Tämän takia kiinteistö on ollut Lempäälän kunnan hyväksymänä vakituksessa asumiskäytössä. On saatu Lempäälän kunnalta asumisen perusteella kaikki kunnan tarjoamat palvelutkin. Näin ollen kiinteistö on ollut vakituksessa asumiskäytössä, mikä seikka puoltaa lain edellyttämän erityisen syyn poikkeamisluvan myöntämiselle. Rakennusta on korjattu nimenomaan ympärivuotista asumiskäyttöä silmällä pitäen. Liitteeksi on laitettu ote maistraatin väestötietojärjestelmästä, jossa osoite on ko rakennus ja Kelan kirje eläkkeenmaksusta, joka on lähetetty ko osoitteeseen.

Vastine: Sisaruksille (Birger ja Ester) tämä rakennus ja viereinen rakennus on rakennettu loma-asumiskäyttöön vuonna 1937 - toinen hieman myöhemmin. Käyttötarkoitusta ei ole muutettu.

Valituksesta ei ilmene, kuka tai mikä osasto on kunnassa myöntänyt ja minkälaisia etuja. Väestörekisterikeskuksen osoitetiedolla ja Kelan lähettämällä kirjeellä ei ole myöskään merkitystä asiaan.

Kunta ei seuraa henkilöiden asumista ja ilman lupaa rakentamista aktiivisesti. Yleensä väärin asumiset ja luvattomat rakentamiset tulevat tietoon kiinteistön vaihtaessa omistajaa tai naapurin ilmoituksella. Seuranta painottuu lähes yksinomaan rakennusvaiheeseen ja sen tarkastuksiin. Silloinkin keskitytään yleensä vain haetun lupavaiheen tarkastukseen.

Asiaan voidaan puuttua tarkemmin, jos valtuutetut niin haluavat esimerkiksi tekemällä selvitys ja lähettämällä kirjeitä. Seuranta ja valvominen ovat kuitenkin vaikeata ja vaatisivat resursseja.

On yleisesti esitetty peruste, että kun on tähänkin mennessä asuttu eikä kukaan ole tullut ajamaan pois, niin rakennuksen käyttötarkoitus on

muuttunut itsestään. Näinhän asia ei ole.

Huvilalla voi loma-asua varsin vapaasti. Paikasta on maksettu suurempaa loma-asunnon veroa, joten sen mukaan on ollut hyvin tiedossa, että paikka on loma-asunnon paikka. Myös noin vuonna 1990, kun rantaosayleiskaavaa tehtiin, paikka oli loma-asunnon paikka ja siitä maksettiin loma-asunnon veroa.

- Myös valittajan kohdalla asunnossa täyttyvät vakituisen asumisen edellytykset, joten lupa olisi tullut yhdenvertaisuuden vuoksi myöntää. Vakituisen asumisen edellytysten täyttymisestä on esitetty selvitys. Jokainen hakemus tulee käsitellä erillisenä hakemuksenaan.

Vastine: Valitukseen on liitetty energiatodistus, joka on laadittu päätöksen jälkeen. Rakennuksesta ei ole löytynyt piirustuksia ja rakennusta on muutettu moneen otteeseen. On varmaan ollut vaikea laatia energiatodistusta. Voi olla, että vakituisen asumisen tekniset edellytykset täyttyvät, niin kuin monilla muillakin loma-asunnolla, mutta sillä ei ole tässä tapauksessa merkitystä päätökseen. Päätöstä ei ole tehty kielteiseksi tästä syystä.

- Päätöstä ei ole perusteltu kunnolla:
Valittajien naapurille on myönnetty poikkeamilupaa täysin vastaavassa tilanteessa äänestyksen jälkeen 10.11.2020. Lisäksi esitetään, että hakemusta on esitelty vain yleisluontoisesti eikä kaavoitukselle aiheutuvaa haittaa ole päätöksessä mitenkään yksilöity ja perusteltu. Päätöksessä on viitattu vain mahdollisuuteen siitä, että luvan myöntäminen saattaisi johtaa merkittäviin vaikutuksiin.

Vastine: Päätöksessä on kattavat tarkat perustelut. Lisäksi pykäläteksteissä on kerrottu taustatietoja.

- Päätös on tehty yhdenvertaisuuden vastaisesti:
Myös valittajan kohdalla päätöksestä on äänestetty, mutta yllättäen hylkäävä päätös onkin saanut äänienemmistön. Kyseessä on lakiin perustuva asia, jossa äänestystulokset eivät saa vaihdella eri kansalaisten kohdalla.

Lempäälän kunta on päätöstä tehdessään yksiselitteisesti toiminut hallinto- ja perustuslain vastaisesti tilanteessa, jossa lähes identtisiä poikkeamilupahakemuksista toinen on hyväksytty ja toinen hylätty.

Jokainen poikkeamislupahakemus tulee käsitellä erillisenä hakemuksenaan, jossa tapauskohtaisesti arvioidaan lain edellyttämät perusteet.

Vastine: Ensin kerrotaan, että päätökset eivät saa vaihdella ja myöhemmin kerrotaan, että pitää käsitellä erillisinä hakemuksina.

Hakemuksia on käsitelty samalla lailla ja kaikissa kohteissa on selvitetty historia ja muut yksityiskohdat. Aikaisemmin myönteisesti päätetyn hakemuksen rakennus oli uudehko. Kaikissa kolmessa päätöksessä päätösesitys on ollut kielteinen. Kolmas paikka käsiteltiin samassa kokouksessa myös kielteiseksi.

Päätöksen tekeminen ei kuitenkaan ole pelkkää laintulkintaa, koska hakemus menee demokraattiseen päätöksentekoon. Valituksesta hallinto-oikeus tutkii päätöksenteon oikeellisuuden ja liikkumisvaran niin kuin tässäkin tapauksessa.

- Kunta ei katso velvollisuudeksi osallistua valittajan lakimiehen nykyisiin eikä tuleviin maksuihin.
- Valituksen vaatimuksissa ja perusteluissa ei ole tuotu esiin mitään uutta, mikä ei olisi ollut tiedossa päätöstä tehtäessä. Tämän perusteella yhdyskuntalautakunnan päätös tulee pitää voimassa. Lempäälän kunta katsoo, että valitus tulee hylätä perusteettomana.

Lausuntopyyntö ja valitus ovat liitteenä 1.

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö puh. 044-486 3418

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija puh. 050-3839 286

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää antaa selostusosan lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Lausunto ja pyydyt asiakirjat lähetetään pdf-tiedostoina viimeistään 30.5.2021 mennessä HHO:lle.

Yhdyskuntalautakunta 21.05.2025 § 72

Valmistelija kaavasuunnittelija

Haetaan uudestaan samaa lupaa kuin aiemmin 08.03.2022 § 36 kokouksessa käsitelty hakemus.

Hakemuksen sisältö tai lähtötiedot eivät ole muuttuneet. Myöskään poikkeamisen edellytykset eivät ole muuttuneet uudessa rakentamislaisissa. Edellinen päätös pysytettiin HAO:ssa ja KHO:ssa. Päätösehdotus on tehty samoilla perusteilla. Rakentamislain ja alueidenkäyttölain nimet ja pykälien numerot on päivitetty vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä.

Hakemus

Tunnistetiedot

Hakija: Naparstok, K.

Lupapistetunnus: LP-418-2025-00154

Hakemus jätetty 10.3.2025

Haettu toimenpide: Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Poiketaan kaavan käyttötarkoituksesta ja rannan suunnittelutarpeesta.

Rakennuspaikan tiedot

Kiinteistötunnus: 418-425-10-281 Riihelä

Rekisteröintipvm: 11.12.2014

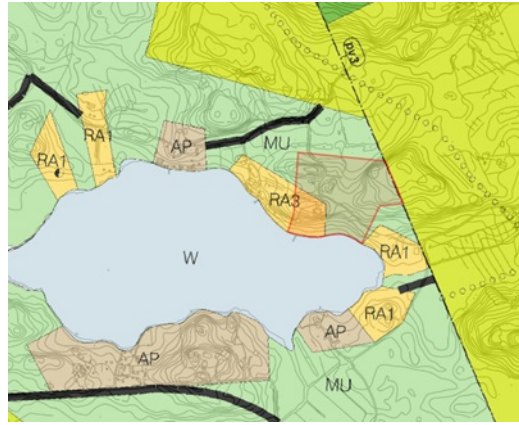
Omistaja: hakija

Osoite: Meruntie 53

Laajuus: 2,536 ha

Lähtötiedot

Kaavatilanne:



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Hakemuksen kiinteistö korostettu punaisella värillä.

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Strateginen yleiskaava: luonnonrauhan ydinalue, hiljainen alue
- Rantaosayleiskaava (1993): loma-asuntoalue (RA)
- ei asemakaavaa

Rakennusjärjestys:

Kiinteistö kuuluu alueeseen A3, jossa rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 20 000 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.

Erityissuunnittelutarvealue 2a Hervannanmaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida suuntautuminen pohjoiseen, Tampereen maankäyttö ja Tampereen palvelut, seudulliset virkistysreitit ja -alueet, Natura 2000 -alue, ja että alueella ei ole vesihuoltoa eikä suunnitelmissa rakentaa.

Hajarakentamisen periaatteet: ei täytä kohtia 1, 4, 9, 10

Etäisyydet:

Etäisyys Sääksjärven kouluun 8,4 km. Etäisyys kuntakeskukseen 21,7 km. Etäisyys vesihuoltoverkoston 1,6 km.

Aiempi käsittely:

Hakija on hakenut kiinteistölle käyttötarkoituksen muutosta myös aiemmin ja yhdyskuntalautakunta eväsi hakemuksen vuonna 2022. Hakija valitti päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, joka piti lautakunnan päätöksen voimassa. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa HAO:n päätöksestä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus perusteli ratkaisuaan:

Kysymyksessä oleva rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jolle on rantaosayleiskaavassa osoitettu useita loma-asunnon rakennuspaikkoja. Alueella voimassa oleva rantayleiskaava on laadittu lähinnä loma-asutuksen ohjaustarpeita varten ja siinä on osoitettu runsaasti loma-asutusta. Pysyvistä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden huomioon

ottamiseksi. Pysyvän asutuksen sijoittaminen loma-asumiseen varatulle ranta-alueelle edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamislupaharkinnassa.

Jos hakijalle myönnettäisiin hänen hakemansa poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen lukuisille muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella.

Kun otetaan huomioon rantaosayleiskaavan sisältö ja tarkoitus rantojenkäyttöä järjestävänä kaavana sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, haetusta poikkeamisesta aiheutuu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamislupaharkinnassa ei ole merkitystä sillä, miten kysymyksessä oleva rakennus soveltuu vakituisen asumiseen esimerkiksi rakennusteknisiltä ominaisuuksiltaan. Väestökirjanpitoon liittyvillä rekisterimerkinnoilla taikka sillä, onko kunta puuttunut vakituisen asumiseen kiinteistöllä, ei ole merkitystä arvioitaessa kiinteistön käyttötarkoitusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupajärjestelmässä.

Kun poikkeamisluvan myöntämiseen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä, hakemuksen hylkäämistä ei ole pidettävä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena, vaikka samankaltainen poikkeamishakemus on mahdollisesti aikaisemmin hyväksytty.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Yleinen huomio: Kiinteistö sijaitsee Merunjärven ranta-alueella. Alueella ei ole vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkostoja eikä myöskään ole tiedossa vesihuoltoverkostojen laajentuminen koskemaan aluetta. Vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto sijaitsee linnuntietä noin 1,6 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Ranta-alueella jätevesien käsittelyä koskee tiukemmat käsittelyvaatimukset. Merunjärven rannassa on myös muita rantaosayleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikoiksi (RA) merkittyjä kiinteistöjä. Rantaosayleiskaava koskee myös muita Lempäälän vesistöjen ranta-alueita ja määrittää niille loma-asuntojen rakennuspaikat. Mikäli kaikille vapaa-ajan kiinteistöille myönnettäisiin tasapuoliseen kohteluun perustuen lupa muuttaa käyttötarkoitus vakituiseksi, alueilla voi kiinteistöjen talousveden riittävyys ja laatu heiketä sekä jätevesien käsittelyä koskevat haitat nousta esille. Tällöin alueilla voi myös muodostua ennakoimaton vesihuollon järjestämistarve, josta kunta vastaa vesihuoltolain nojalla. Vesihuoltolain mukaan, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnalle muodostuu vesihuollon järjestämistarve.

Yksittäistä hakemusta koskeva tarkastelu:

Hakemukseen liittyen on saatu selvitys talousveden riittävydestä ja laadusta. Selvityksen mukaan talousveden riittävydessä ei ole ollut ongelmia. Selvitykseen on liitetty porakaivon talousveden laatututkimus vuodelta 2021. Talousvesi oli tutkituilta osin hyvää talousvettä, lukuun ottamatta mangaania, jonka pitoisuus ylitti laatusuosituksen. Talousveden osalta ei oltu selvitetty kaikkien laatuvaatimusten (typpiyhdisteet, mikrobiologinen laatu, radon) täyttymistä. Alueella ei ole vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja eikä myöskään ole tiedossa vesihuoltoverkostojen laajentuminen koskemaan aluetta. Tämän johdosta kiinteistön omistajan tulee huolehtia myös jatkossa

talousveden riittävydestä, laatuvaatimusten tarkkailusta ja täyttymisestä. Porakaivon veden laatu kannattaa selvittää jatkossa kattavasti kaikkien laatuvaatimusten osalta. Yleinen suositus on tutkituttaa talousveden laatu kolmen vuoden välein ja aina mikäli veden laadussa havaitaan muutoksia. Jätevesiselvityksen perusteella kiinteistöllä on vuonna 2018 rakennettu umpisäiliö wc-jätevesille ja vuonna 2013 rakennettu imeytyskenttä pesujätevesille. Jätevesijärjestelmän rakentamistoimenpiteitä ei ole luvitettu, joten järjestelmien asianmukaisuutta ei voi täysin arvioida. Sinällään esitetty järjestelmä on kohteeseen soveltuva. Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta.

Naapurit

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Sovellettu lainsäädäntö ja ohjeet

- RakL 57 § poikkeamisluvasta
- AKL 72 § rannan suunnittelutarpeesta
- AKL 7 § mukainen kunnan kaavoituskatsaus 2024
- Lempäälän rakennusjärjestys (2019)
- Lempäälän kunnan hajarakentamisen periaatteet (2010)

Liitteet

Asemapiirros

Valokuva rakennuksesta

Sijaintikartta

Oheismateriaali

Esittelyaineisto + arviointitaulukko

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, +358444863418,

teija.makela@lempaala.fi

kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, +358503839656,

pinja.hakonen@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta ei suostu hakemukseen. Rakentaminen ei täytä edellytyksiä (RakL 57 §).

Erityisiä syitä poikkeamiselle ei ole.

Haettu toimenpide 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. Kaava on toteutunut lukuun ottamatta 2020 päätöstä. 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. Alue sijaitsee kaukana vesihuoltoverkostosta, joukkoliikenteestä ja palveluista. Kunta ei ole suunnitellut palvelujen, joukkoliikenteen tai yhdyskuntatekniikan tuomista

alueelle. Vakituisen asumisen lisääntyminen alueella ei ole kunnan tavoitteiden mukaista, se ei tue nauhataajamaa tai kyläkouluja ja aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eivätkä poikkeamisen edellytykset täyty. Hakemukseen ei siten voida suostua. (AKL 57§.).

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Hakija, ELY-keskus
Tiedoksi	tonttipäällikkö, toimistosihteeri (rakennusvalvonta), kaavasuunnittelija

Yhdyskuntalautakunta 11.11.2025 § 172
332/10.03.00/2021

Valmistelija kaavasuunnittelija Pinja Hakonen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HAO) pyytää kunnan lausuntoa luvan hakijan valituksesta, joka kohdistuu yhdyskuntalautakunnan 21.5.2025 § 72 tekemään päätökseen "Meruntie 53 poikkeamislupa". Valituksen diaarinumero on 1734/2025.

Yhdyskuntalautakunta ei suostunut hakemukseen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi tilalla 418-425-10-281. Lausunnon antamiseen on pyydetty lisääaikaa 14.11.2025 saakka. Hämeenlinnan hallinto-oikeus (HHO) kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Päätöksen perusteena olevat asiakirjat on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.10.2025.

Valituksen vaatimukset:

Päätös on kumottava ja hakijalle myönnettävä lupa vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle varsinaiseksi asunnoksi.

Valituksen perustelut on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä. Perustelut tiivistetysti:

- Päätöksessä on sovellettu MRL:a ja muita säännöksiä virheellisesti eivätkä perustelut ole riittävän yksityiskohtaisia
- Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutosta helpotettiin vuoden 2025 alusta Suomessa lainsäädännöllä
- Syntyy mielikuva, että päätös on vain kopio aikaisemmasta
- Päätös on virheellinen
- Lautakunta soveltaa yhdenvertaisuusperiaatetta virheellisesti
- Hanke ei aiheuta mitään haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle
- Hakemusta puoltaa se, että vakituisen asumisen edellytykset ja rakennustekniset vaatimukset täyttyvät
- Yhdelle naapureista on myönnetty vastaava lupa
- Hakijaan liittyvät erityiset syyt
- Viranomaisella ei ole kysynyt lisäselvityksiä ja hakija on lain muutoksen jälkeen pitänyt luvan myöntämistä itsestään selvyytenä

Yhdyskuntalautakunnan lausunto:

Valituksenalainen päätös koskee loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi rantaosayleiskaavan RA-alueelle. Alueella voimassa oleva rantaosayleiskaava on laadittu lähinnä loma-asutuksen ohjaustarpeita varten ja siinä on osoitettu runsaasti loma-asutusta, yli 1000 loma-asunnon rakennuspaikkaa koko kunnan alueella. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden huomioon ottamiseksi. Pysyvän asutuksen sijoittaminen loma-asumiseen varatulle ranta-alueelle edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäistapauksellisessa poikkeamislupaharkinnassa.

Jos hakijalle myönnettäisiin hänen hakemansa poikkeamislupa, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen lukuisille muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntymiseen alueella.

Kun otetaan huomioon rantaosayleiskaavan sisältö ja tarkoitus rantojenkäyttöä järjestävänä kaavana sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, haetusta poikkeamisesta aiheutuu rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamislupaharkinnassa ei ole merkitystä sillä, miten kysymyksessä oleva rakennus soveltuu vakituiseen asumiseen esimerkiksi rakennusteknisiltä ominaisuuksiltaan. Myöskään valituksessa esitetyillä subjektiivisilla syillä ei ole asiassa ratkaisevaa merkitystä.

Kun poikkeamisluvan myöntämiseen ei ole rakentamislain 57 §:n mukaisia edellytyksiä, hakemuksen hylkäämistä ei ole pidettävä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena, vaikka samankaltainen poikkeamishakemus on mahdollisesti aikaisemmin hyväksytty.

Päätöksessä todetaan, että uudessa rakentamislaisissa säädetty poikkeamisluvan edellytykset ovat säilyneet samoina. Valituksessa tuodaan esiin rakentamislain tuomat helpotukset käyttötarkoituksen muutokseen. Uudessa rakentamislaisissa säädetty helpotus rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan käyttöön koskee kuitenkin vain asemakaava-alueita eikä sitä olisi voinut soveltaa valituksen alaiseen päätökseen. Kunnan on siten tullut hylätä hakemus myös tällä kertaa.

Valituksen mukaan valittajien rakennus täyttää vakituisen asunnon tekniset vaatimukset. Rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseksi asunnoksi ei kuitenkaan poista käyttötarkoituksen muutoksen maankäytöllisiä vaikutuksia. Vakituksella asutuksella on loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Vakituisen asutuksen lisääntyminen alueella luo lopulta kunnalle velvollisuuden mm. palvelujen järjestämiseen. Kunta ei ole suunnitellut vesihuollon, palvelujen tai joukkoliikenteen tuomista alueelle. Suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisääntyminen alueella aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestämiselle, mikä on lain mukainen este poikkeamisen myöntämiselle. Mikäli alueella haluttaisiin lisätä vakituista asumista, tulisi se ratkaista uudella kaavoituksella ja siihen liittyvillä selvityksillä ja vuorovaikutusmenettelyillä.

Lupavalmisteliija on 19.3.2025 pyytänyt hakijaa täydentämään hakemukselle mm. poikkeamisen erityisen syyn. Valituksen perustelut eivät valmistelun puutteellisuuteen liittyen pidä paikkaansa.

Näin ollen päätös on tehty lainmukaisen valmistelun pohjalta ja se perustuu rakentamislain mukaisten poikkeamisen edellytysten olemassaolon harkintaan eli oikeudelliseen harkintaan, jossa on huomioitu myös aikaisempi oikeuskäytäntö, eikä hakemuksen hylkääminen ole ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Lempäälän yhdyskuntalautakunta esittää kohteliaimmin, että valitus hylätään.

Liitteet

- Valitus (ei julkaista internetissä)

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. +358444863418, kaavasuunnittelija Pinja Hakonen, puh. +358503839656, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää antaa edellä selostusosassa annetun lausunnon ko. valitusasiassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Lisäksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti antaa edellä selostusosassa annetun lausunnon ko. valitusasiassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Otteet

Lausunto lähetetään pdf-tiedostona HAO:lle sähköpostitse 14.11. mennessä