

## Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Hämeenkyrön elinympäristölautakunnan lupajaosto antaa lausunnon valituksen, diaarinumero 649/03.04.04.16/2023 johdosta. Lupajaoston ratkaisulta perustuu Hämeenkyrön kunnan hallintosäännön 113 §. Lupajaosto toimii maankäyttö- ja rakennuslain 21§ tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Päätöksessään 21.2.2023 § 8 kunnan rakennusvalvontaviranomainen on noudattanut voimassa olevaa lakia, alueella voimassa olevia kaavoja ja kunnan rakennusjärjestystä. Haettua poikkeamislupaa on arvioitu ja valmisteltu huolella. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Päätöksen perusteena olevassa esittelytekstissä on esitetty rakennuspaikan kaavatilanne. Voimassa ovat Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja kunnan strateginen yleiskaava 2040 ja niiden aluetta koskevat määräykset. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, joka rajaisi vakituisen asunnon rakennuspaikan kokoa tai sen liittymistä verkostoihin.

Kunnan rakennusjärjestyksen 29 § mukaan ranta-alueella loma-asunnon muutos vakinaiseksi asunnoksi vaatii aina rakennusluvan lisäksi poikkeamispäätöstä, jonka yhteydessä tutkitaan rakennuspaikan soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen, sen vaikutukset ympäristöön ja kunnalle tuleviin velvoitteisiin (MRL 171 §). Tämän vakinaisen asunnon rakennuspaikan minimikoko tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>, ellei kaavassa toisin osoiteta. Rakennusjärjestyksen 31 §:ssä Rakentamisen määrä ranta-alueella todetaan: " *Muun kuin loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään asemakaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai poikkeusluvalla.* " Päätös noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Puheena oleva rakennuspaikka on vireillä olevan yleiskaavan suunnittelualueella. Päätös ei voi perustua vireillä olevan kaavan määräyksiin valituksessa esitetysti, koska ehdotusvaiheessa oleva kaava ei ole lainvoimainen. Toisaalta vireillä oleva Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavaehdotus on edennyt suunnittelussa. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.3.2023 § 73 Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotuksen, päivätty 14.3.2023, uudelleen nähtäville asettamisesta. Parhailaan nähtävillä olevassa yleiskaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueena AO-1. Vireillä olevassa yleiskaavassa rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 250 kerrosneliometriä. Poikkeamista ei ole myönnetty valituksessa esitetysti vastoin vireillä olevan yleiskaavan maankäyttötavoitteita, vaan huomioiden se.

Vakituisen asumisen sijoittaminen edellyttää laajempaa maankäytön suunnittelua ja näin on myös alueella toimittu. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus samanlaisessa tilanteessa on arvioitu aiheuttavan vain vähäistä haittaa, koska tavoite on saada osayleiskaava valmiiksi alueelle syksyllä 2023 ja ns. kaavaton aika on päättymässä. Päätöstä tehdessä on otettu myös huomioon kokonaistilanne kun kunnan alueella käyttötarkoituksen muutoksia tulee vuosittain hakuun vain 1-3 kpl.

Päätöksessä on arvioitu huolella poikkeamisen edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain 171§ suhteen sekä rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella maankäyttö- ja rakennuslain 137§ ja ne täyttyvät. Rakentamiselle ei ole estettä myöskään 136§ perusteella. Poikkeamiselle on myös esitetty maankäytöllinen hyväksyttävä erityinen syy.

Haitta kaavoitukselle on arvioitu vähäiseksi ja vaikutukset mm. loma-asumisen olosuhteisiin ja kunnan tuottamien palvelujen kysyntään vähäisiksi. Palvelujen osalta alueella on todettu olevan tyydyttävät palvelut ja etäisyydet palveluihin on esitetty tekstissä. Tyydyttävien palvelujen äärellä on kunnan osa-alueilla vakituista asutusta, ja kunta ei näe estettä eikä näin olisi myös tulevaisuudessa. Lupaehtona on todettu, että jätevesisuunnitelma tulee esittää ja hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä. Päätöksessä on asetettu tarpeellisiksi katsotut lupaehdot.

Rakennuspaikka sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetulla valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Hämeenkyrön kulttuurimaisemassa. Tämä on päätöstä tehdessä otettu huomioon. Asuinrakennus on suunnitelmassa sijoitettu kallioisena nousevan ranta-alueen lakialueelle, järvenselän suuntaan näkyvälle paikalle. Myös olemassa oleva vanha I ½ kerroksinen loma-asunto on ollut sijoitettuna samoin. Joskin uudisrakennus sijoittuu hieman kauemmas rannasta. Uudisrakennus ei vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen säilymistä, joten hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa.

Koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, luonnontilaisen rantaviivan määrä ei muutu ja omakotitalon rakentaminen ei ole määrällisesti tai ympäristövaikutusten osalta merkittävää rakentamista, lupajaosto toteaa, ettei valitukselle ole perusteita. Katsomme, että valituksessa viitatus maankäyttö- ja rakennuslain 171§2 momentin 1 kohdan mukaisesti, poikkeamisella ei aiheuteta haittaa kaavan toteuttamiselle, kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hämeenkyrön kunnan elinympäristölautakunnan lupajaosto pyytää Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta, että valitus hylätään kaikilta osin ja lupajaoston päätös 21.2.2023 § 8 pysytetään voimassa.