



Lausunto

22.1.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

hameenlinna.hao@oikeus.fi

Virtain kaupunginhallituksen lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehdystä valituksesta DNro. 2435/03.04.04.04.16/2023

Asian käsittely

Jere ja Johanna Leppämäki ovat jättäneet kaavoitusaloitteen Virtain keskustaajaman osayleiskaavan muuttamiseksi Virtain Puttosenjärven rannalla koskien omistamaansa kiinteistöä 936-409-27-16 Mäntyniemi ja osaa kiinteistöstä 936-409-27-14. Muutoksen kohteena on Virtain kaupungin keskustaajaman osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.11.2015 §57 ja joka on tullut lainvoimaiseksi 23.1.2017.

Kyseessä on Virtain keskustaajaman osayleiskaavan Puttosenjärven rannalla sijaitsevan kahden RA-1 tontin korttelin yhdistäminen yhdeksi AOM-tontiksi. Kyseessä olevat tontit ovat ainoat Puttosenjärven rannalla olevat loma-asumiseen merkityt rakennuspaikat, muut Puttosenjärven rannalle osoitetut rakennuspaikat ovat vakituiseen asumiseen osoitettuja tunnuksilla AOM ja AP (maaseutumaisen pientalon alue ja asunto-alue).

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen ja asettanut kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville KH 8.12.2022 §326. Kaavaehdotus päätettiin asettaa nähtäville kokouksessa KH 27.3.2023 §92. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan KH 9.10.2023 §289 ja päätti esittää edelleen sitä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto teki hyväksymispäätöksen KV 23.10.2023 §66. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus on toteutettu MRL:n mukaisesti.

Valitus hallinto-oikeudelle tulee hylätä perusteettomana

Virtain kaupunki päättää alueellaan voimassa olevien yleiskaavojen muutostarpeesta ja vastaa alueiden käytön suunnittelusta.

Suunnittelualueen ja sen lähialueiden asemakaavoituksen käynnistäminen ja tarkoituksen mukaisuus ja ajankohta ovat Virtain kaupungin harkittavissa. Osayleiskaavamuutos ei poista mahdollisuutta eikä vaikeuta alueen myöhempää asemakaavoitusta. Nyt osayleiskaavan muutosalueena olevan alueen on katsottu muodostavan riittävän ja tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

MRL 35 §:n mukaan yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella. Virtain kaupunki on katsonut, että suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Osayleiskaavan muutos on laadittu niin, että sitä voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämiseen ranta-alueella

Kaavamuutoksen ei ole katsottu olevan ristiriidassa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Kahden rakentamattoman loma-asunnon rakennuspaikan muuttamisen yhdeksi ympärivuotisen asunnon rakennuspaikaksi ei katsota asettavan maanomistajia haitallisesti keskenään erivertaiseen asemaan.

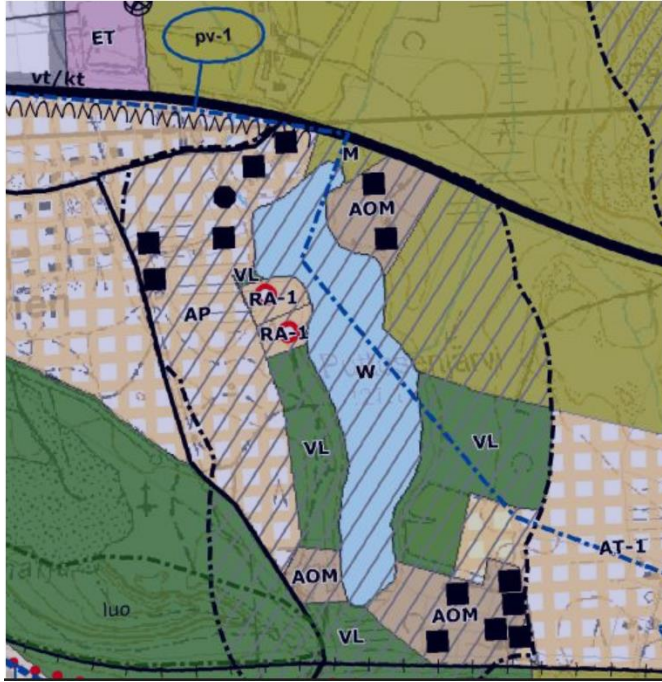
Oikeuskäytännöissä on sekä kaavoituksen että poikkeamislupien yhteydessä tuotu toistuvasti esille, että vaatimus yhdenvertaisuudesta koskee vain *keskenään vastaavassa asemassa olevia*.

Kaupungin mielestä tilanteessa missä kaksi Puttosenjärven rannalla muusta lähiympäristöstä poikkeavaa kaavamerkintää RA-1 muutetaan paremmin vastaamaan ympäristöään ja yhdeksi AOM-paikaksi, ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua eikä kaavojen toteuttamista. Hanke ei myöskään estä alueen asemakaavoittamista tulevaisuudessa vaan pikemminkin helpottaa sitä muodostaen jo valmiiksi yhtenäisemmän ja tarkoituksenmukaisemman kaavoituksellisen kokonaisuuden. Lähimmät RA-tontit keskustaajaman osayleiskaavassa ovat eri järvien rannoilla.

Virtain keskustaajaman osayleiskaavassa Puttosenjärven rannalla sijaitseville tonteilla rakentamista ohjaa Virtain keskustaajaman osayleiskaavamääräykset. Valittaja on valituksessaan tuonut ilmi, että tilanteessa tarvittaisiin yksityiskohtaisempaa rakentamisen ohjausta. Suunnitellulla ratkaisulla muodostuu tasavertainen tilanne muiden Puttosenjärven rannalla olevien kiinteistöjen kanssa, jolloin myös rakentamisen ohjaus on samankaltainen ja yhdenvertainen muiden Puttosenjärven rannan rakennuspaikkojen kanssa. Alueella ei ole sellaisia erityispiirteitä, jotka edellyttäisivät tarkempaa ohjausta mitä osayleiskaavamääräyksissä ja kaupungin rakennusjärjestyksessä on määritelty.

Määräysten on katsottu olevan tarkoituksenmukaisia kaavamuutoksen laajuus ja sijainti huomioiden.

Kaavamuutos muodostaa Puttosenjärven rannoille yhtenäisemmän kokonaisuuden. Tässä ratkaisussa järven ainoat lomarakennuspaikat poistuvat ja niistä muodostetaan yksi vakituisen asumisen tontti. Muut Puttosenjärven rannalle osoitetut kiinteistöt ovat osayleiskaavassa tunnuksille AP ja AOM eli ovat vakituiseseen asumiseen tarkoitettuja. Nykyiset osoitetut lomarakennuspaikat eivät siis sovi olemassa olevaan kokonaisuuteen, eivätkä muodosta sellaisenaan myöskään yhtenäistä kaavoituksellista kokonaisuutta muihin tontteihin nähden.



kaavaote Virtain keskustaajaman osayleiskaava



kaavamuutos 2023

Muutoksessa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä puolittuu, joten kaavamuutoksen myötä toteutuvalla rakentamisella voidaan arvioida olevan vähemmän vaikutusta alueen maiseman ja kokonaiskuvan kannalta, kuin mitä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisella kahden lomarakennuspaikan toteutumisella olisi.

Kaavamuutosta on syytä nimenomaan tarkastella suhteessa voimassa olevaan kaavaan, jossa alue on osoitettu kahden loma-asunnon rakennuspaikaksi. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa nämä kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa on osoitettu yhdeksi asuinpientalon rakennuspaikaksi sekä lähivirkistysalueeksi, ja alueen sallittu kokonaisrakennusoikeus sekä rakennusten kokonaislukumäärä pienenevät. Täten kaavalla ei voida arvioida olevan kahden loma-asuntokokonaisuuden rakentumista merkittävämpiä vaikutuksia esimerkiksi virkistäytymisen tai Puttosenjärven vedenlaadun ja eliöstön kannalta.

Myös alueen infra; tiestö, kaapelointi, jätehuolto ja puhdasvesi ja jätevesiasiat olisi joka tapauksessa toteutettava myös lomarakennuspaikkojen rakentumisen myötä. Esitetyllä tavalla vaikutukset ympäristöön, luontoon ja vesistöön jäävät kuitenkin huomattavasti pienemmiksi kuin kahden loma-asuntotontin rakentuuessa.

Kaavamuutos on pieni, se koskee kahden lomarakennuspaikan yhdistämistä osayleiskaavassa yhdeksi vakituisen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi sekä vähäisessä määrin virkistysalueen kasvamista. Muutos ei ole aluetta kokonaisuutena tarkasteltaessa mitenkään erityisesti merkittävä ympäristön, luonnon eikä alueen muun järjestämisen kannalta. Muutoksella alueesta tulee yhtenäisempi ja tarkoituksen mukaisempi kaavoituksellinen kokonaisuus. Kaavan vuorovaikutuksen yhteydessä on pyydetty lausunnot viranomaistahoilta ja kohteelle on teetetty erikseen luontotyyppi ja kasvillisuus selvitys. Luontoselvityksessä ei tullut osoitetun tontin kohdalta mitään erityisiä maankäytössä huomioitavia seikkoja. Selvitykset on tehty kaavamuutoksen kokoon nähden riittävällä laajuudella, sille alueelle mitä kaavamuutos koskee ja missä vaikutuksia sen seurauksena tulisi arvioida.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että kaavaratkaisu on tapahtunut lainmukaisesti. Esitetty kaavamuutos muodostaa tarkoituksenmukaisemman ja yhtenäisemmän kokonaisuuden, jossa myös alueen erityispiirteet, luonto ja ympäristö on huomattavasti paremmin otettu huomioon. Kaavamuutos on myös tasapuolinen maanomistajien kesken, rakennusoikeuksien ollessa nyt yhtenevät kaava-alueilla. Rakentamisesta vapaa rannanalue hiukan kasvaa muutoksen seurauksena.

Edellä mainittujen seikkojen ja aiempien päätösten perusteluiden mukaisesti tulee valitus hylätä perusteettomana.

Lopuksi

Vireillä olevan alueidenkäyttölain laatimisen keskeinen pyrkimys ja tavoite on kaavoituksen sujuvoittaminen, sekä vahvistaa entisestään niin kunnan kun yksityisen maanomistajien oikeuksia kaavan laadinnassa. Kyseessä olevassa kaavamuutoksessa on kunnioitettu myös näitä periaatteita.

Virtain kaupunginhallitus

Virroilla 22.1.2024