

07.12.2022

Dnro 25433/03.04.04.16/2021

Asia Suunnittelutarveratkaisua koskeva valitus

Valittaja Petri Ulmanen

Päätös, josta valitetaan

Nurmijärven elinvoimalautakunta 21.9.2021 § 71

Elinvoimalautakunta on myöntänyt Heidi Viitanen-Jusslinille suunnittelutarveratkaisun 350 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi Nurmijärven Rajamäellä sijaitsevalle noin 1,16 hehtaarin suuruiselle määrälalle tilasta Valkorinne 543-414-4-144. Suunnittelutarveratkaisu on myönnetty sillä ehdolla, että omakotitalon kerrosluku on enintään ½1 tai 1½ ilman kellaria.

Päätöksen mukaan hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen asemakaavoitetun taajaman eteläpuolella. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan itäpuolella kohoo Tuliskallion lakialue, joka on Rajamäen luontoselvityksessä arvioitu metsälakikohteeksi.

Kahdesta palstasta muodostuvan vuonna 1970 rekisteröidyn tilan Valkorinne 543-414-4-144 pinta-ala on noin 24,02 hehtaaria. Hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu noin 3,9 hehtaarin suuruisen palstan eteläosaan. Tilan suurempi palsta sijaitsee Rajamäentien länsipuolella ja on kauempana yhdyskuntarakenteesta. Tilasta on vuonna 2019 lohkottu hehtaarin suuruinen tila 543-414-4-251, jolla sijaitsee vuonna 1950 rakennettu omakotitalo. Tilan Valkorinne emätilana voidaan pitää vuonna 1955 muodostettua tilaa Nurmela 543-414-4-85, jonka pinta-ala oli tuolloin 46,18 hehtaaria. Tästä tilasta on edellä mainittujen kahden tilan lisäksi vuosina 1970–1981 muodostettu kolme rakennettua lohkotilaa. Lisäksi Nurmelan tila, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 543-414-4-182 ja pinta-ala 19,38 hehtaaria, on rakennettu. Ainoastaan tila Valkorinne, jolla hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee, on rakentamaton. Näin ollen voidaan katsoa, ettei tilaa Valkorinne ole vielä käytetty paljon rakentamiseen.

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu palstalle, jonka pohjoisosa sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta ja on näin ollen asemakaavan lievealuetta. Nyt hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu kyseisen palstan eteläpäähän ja rakennuspaikalta matkaa asemakaavoitetulle alueelle on noin 600 metriä. Palstan pohjoisosa on tasaista ja soveltuu asemakaavoituksella tiiviimmin rakennettavaksi. Palstan pohjoisosan ja eteläosan väliin jää kaksi rakennettua kiinteistöä. Hakemuksen kohteena oleva määräala palstan eteläosassa on pitkänomainen ja maastoltaan huomattavasti jyrkempi kuin palstan pohjoisosa. Määräalan koillisosa, jonne rakentaminen on asemapiirroksen mukaan osoitettu, on suhteellisen tasaista, mutta samalla rakennuspaikan korkeinta aluetta. Kyseessä ei kuitenkaan ole mäen lakialue. Välittömästi rakennuspaikan itäpuolella oleva Tuliskallio sekä Kellarjakanmäki nousevat yli 20 metriä korkeammalle kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka.

Kun otetaan huomioon, että hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan suureen rakentamattomaan tilaan, asemakaavoitetulle alueelle on rakennuspaikalta noin 600 metriä ja samalla palstalla lähempänä asemakaavoitettua aluetta on asemakaavalliselle suunnittelulle paremmin soveltuvaa aluetta, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaan hakemukseen suostuminen jättää vielä suunnitteluvaraa yleis- ja asemakaavoitukselle.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava ja asia palautettava elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Nurmijärven kunta on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen sekä oikeudenkäyntimaksu.

Rakennuspaikan itäpuolinen Tuliskallion lakialue on Rajamäen luontoselvityksessä arvioitu metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi, jolla metsälain mukaan voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä. Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu lähelle edellä tarkoitettua erityisen tärkeää elinympäristöä ja vaikeuttaa erityisten luontoarvojen säilymistä. Alue toimii lähiympäristön virkistyskäyttöalueena. Alueelle rakentaminen haittaisi alueen käyttämistä virkistystarkoitukseen.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka poikkeaa ympäristön muiden rakennettujen kiinteistöjen sijoittumisesta maisemaan ja rinteeseen sijoittuvana

erottuu maisemasta huomattavasti. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei ole sopivaa maisemalliselta kannalta. Se vaikuttaisi haitallisesti alueen maisemallisiin arvoihin rikkoen metsän, peltojen ja väljästi vierekkäin vähäisellä korkeuserolla toisiinsa nähden sijaitsevien pientalojen muodostaman kokonaisuuden. Hakemuksen mukainen rakentaminen vaikuttaisi haitallisesti myös alueen tuleviin käyttömahdollisuuksiin, koska hakemuksen mukaisen rakennuspaikan sijoittelu poikkeaa siitä, mitä alueelle on tähän mennessä rakennettu ja alueesta muodostuisi epäyhtenäinen.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee valittajan kiinteistöön 543-414-4-84 nähden rinteiden yläpuolella. Sieltä olisi esteetön näkymä valittajan taloa kiertävälle piha-alueelle pienentäen merkittävästi aluetta, joka nyt on näkösuojassa muilta naapureilta ja rakentaminen loukkaisi siten valittajan yksityisyyttä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaiset edellytykset myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle eivät täyty.

Asian käsittely ja selvittäminen

Elinvoimalautakunta on antanut lausunnon.

Viitanen-Jusslin on antanut selityksen.

Ulmanen on antanut vastaselityksen, joka on lähetetty tiedoksi elinvoimalautakunnalle ja Viitanen-Jusslinille.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo Nurmijärven elinvoimalautakunnan päätöksen ja hylkää suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen.

Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Pykälän 3 momentin mukaan kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen lain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Nurmijärven 1.7.2013 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen 8. luvun mukaan suunnittelutarvealueita Nurmijärven kunnassa ovat maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettujen alueiden sekä 2 momentissa tarkoitettujen rakentamisen lisäksi kaikki asemakaavoittamattomat alueet.

Asiassa saatu selvitys ja sen oikeudellinen arviointi

Hankkeessa on kysymys 350 k-m²:n suuruisen omakotitalon sekä 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisesta Nurmijärven Rajamäellä sijaitsevalle noin 1,16 hehtaarin suuruiselle määräalalle tilasta Valkorinne 543-414-4-144. Kiinteistö on rakentamaton. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Nurmijärven kunnanvaltuuston 22.2.1989 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2). Rajamäen taajaman asemakaavoitettu alue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä kiinteistön kysymyksessä olevan palstan pohjoisosasta ja noin 600 metrin etäisyydellä suunnitellusta rakennuspaikasta.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Karttatarkastelun perusteella ilmenee, että rakennuspaikan läheisyyteen sen pohjois- ja eteläpuolille sijoittuu rakentamista, joka etenkin eteläpuolella on tiivistä.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan alueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen, rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain 137 §:n säännökset rakennusluvan erityisistä edellytyksistä. Rakennuspaikka sijaitsee lisäksi Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää siten suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvarama tulevassa kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) 137 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan suunnittelutarvealueen maankäytön tulee perustua riittävään suunnitteluun. Luvan myöntämiselle

riittävästi perusteita antava suunnittelu tapahtuisi tiiviimmin ja tehokkaammin toteutettavilla alueilla asemakaavoituksella ja muilla alueilla yleiskaavoituksella. Rakentaminen olisi kuitenkin mahdollista myös silloin, kun se on todettu sopivaksi sellaisessa lupamenettelyssä, jossa sopivuutta on voitu arvioida tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajemmin myös yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Tällaisen luvan myöntämiselle ei kuitenkaan olisi edellytyksiä siinä tilanteessa, että se aiheuttaisi haittaa tarpeellisten asema- ja yleiskaavojen laatimiselle. Haittaa aiheutuisi sellaisen suunnitteluvaran puuttumisesta, joka vaikeuttaisi laissa määriteltyjen yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimusten täyttymistä. Säännöksen täsmentämisellä ei olisi tarkoitus muuttaa oikeuskäytäntöä. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistaminen olisi edelleen tärkeää arvioitaessa rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti asemakaavan lievealueella ja alueeseen kohdistuva rakentamispaine sekä vaatimukset riittävän kaavoitusvaran turvaamisesta ja maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, hallinto-oikeus toteaa, että hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet sekä muu maankäyttö.

Edellä todetun perusteella hakemuksen hyväksyminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa säädettyjä edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle. Edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole ollut. Elinvoimalautakunnan päätös on näin ollen kumottava ja suunnittelutarveratkaisua koskeva hakemus hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Asian laatu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Petri Ulmanen joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Jukka Reinikainen, Elena Feldman (t) ja Piritta Raivio.



Esittelijäjäsen

Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajan asiamiehelle sähköpostitse
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Nurmijärven elinvoimalautakunta
	Heidi Viitanen-Jusslin sähköpostitse