

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien elinvoimalautakunnan kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä tehtyä valitusta Rajalantiellä

Elinvoimalautakunta 12.09.2024 § 55
489/10.03.00.03/2024

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kuntaa antamaan lausuntonsa viimeistään 4.9.2024 valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 6.6.2024, § 46. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 30.09.2024 saakka. Elinvoimalautakunta totesi päätöksessään, ettei valittajan rakennushankkeelle pinta-alaltaan 6540 m²:n suuruiselle tilalle Viitamäki I 543-402-2-153 ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n eikä 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Valittajan vaatimus

Vaaditaan sekä suunnittelutarveratkaisuun että poikkeamispäätökseen muutosta siten, että molempiin saadaan myönteinen päätös.

Valittajan perustelut suunnittelutarveratkaisuun

a)

Valittaja toistaa elinvoimalautakunnan 6.6.2024 yhden jäsenen kannattamattomana rauenneen esityksen perustelut:

1. Tila on rakentamaton
2. Tila sijoittuu edulliselle paikalle, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nauhamaisesti rakentuneeseen tienvarteen.
3. Palveluiden saavutettavuus on erinomainen: alakoulu on 1,2 km:n etäisyydellä ja muut palvelut 6 km:n päässä Nurmijärven Kirkonkylässä.
4. Kestävän liikkumisen edellytykset toteutuvat: kevyenliikenteenväylä ja bussiliikenne Raalantiellä.
5. Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeeseen.

b)

Lisäksi valittaja esittää lisäperusteluina henkilökohtaisia syitä sekä mm. seuraavaa:

1. Koulutiellä ei ole yhtään tien ylitystä ja se on turvallinen.
2. Kyseinen alue ei kuulu Vantaanjoen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan piiriin vaan Kirkonkylän osayleiskaava-alueen piiriin. Siksi vertailu naapureiden rakennusoikeuteen, jotka kuuluvat Vantaanjoen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan piiriin, ei ole relevantti eikä oikeudenmukainen. Tien varrella Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan piiriin kuuluu vain 4 kiinteistöä, joista 2 on saman perheen taloja, yksi samaan sukuun kuuluva talo ja yksi noin 3000 neliön tontilla oleva kiinteistö, josta ei ole lohkottavissa mitään, Siksi hakemukseen suostuminen ei vaaranna naapureiden tasapuolista kohtelua.
3. Rajalantie on yksityistie, jonka hoidon kunta sanoi irti vuonna 2021. Tästä on tienpidolle aiheutunut kustannuksia, joten naapurit toivovat tien varrelle lisää maksajia.
4. Suunnittelutarveratkaisun perusteluissa esitetään, että Viitamäki I 543-402-2-20 pinta-ala on 1,17 ha, joka on virheellinen tieto. Rajalantien etelän puoleiset tontit ovat 5000 m² ja 6540 m² eli 11 540 m². Tien toisella puolella on sen lisäksi emätilan 543-402-2-12 noin 1,6 ha eli Viitamäki tilan kokonaispinta-ala on yli 2,7 ha. Tilan 543-402-2-152, joka on pinta-alaltaan 5 000 m², lohkomisen yhteydessä 1983 on myös muodostunut kyseinen tontti 543-402-2-153, johon nyt haetaan rakennuslupaa.
5. Perusteluissa mainitaan, että Rajalan tilasta 543-402-1-438, joka on Vantaanjoen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, sanotaan lohkotun 2 rakennettua kiinteistöä ja yksi

maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka. **Rajalan** tilalle on rakennettu yksi asuinkiinteistö (543-402-1-437) 1970-luvulla, jonka taakse on rakennettu toinen asuinkiinteistö vuonna 1986 omalle lohkotulle tontilleen (543-402-1-279), kahden perheen asuinrivalto alkuperäisen tilarakennuksen viereen vuonna 1987 sekä asuinkiinteistö (543-402-1-454) n. vuonna 2003. Eli tilalle on noussut 4 asuinkiinteistöä viidelle eri perheelle. Siksi vetoaminen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen ei ole relevantti eikä oikeudenmukainen.

6. Esittelyssä myös mainitaan, että rakennuspaikka sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella (pv-7) ja Valkojoen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä. Niin sijaitsevat useimmat muutkin **Rajalantien** kiinteistöt. Lisäksi Nurmijärven kunta on rakentanut Karhunkorven teollisuusalueen samalle pohjavesialueelle ilman hulevesisuunnittelua ko. itäpuolen alueelle, jonka takia itäisen teollisuusalueen hulevedet kulkevat **Rajalantien** kiinteistöjen peltojen läpi Vantaanjokeen puhdistamattomina. Ko. rakennuspaikalle on suunniteltu lokasäiliö kaikille talousvesille, joka ei mitenkään vaaranna pohjavettä.
7. Rakennuslain muuttuessa 2025 suunnittelutarveratkaisulainsäädäntö muuttuu ja uusien pykälien valossa kielteinen päätös ei enää ole perusteltavissa.

Valittajan perustelut poikkeamispäätökseen

1. Ennen suunnittelutarveratkaisun hakemista asiaa valmistelevalle yleiskaavainsinöörille esitettiin, että vanhemmat voivat vuokrata rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta puuttuvat 3 460 m². Lupavalmisteliija kuitenkin torjui ajatuksen ja neuvoi hakemaan lupaa 6 540 m²:n tontilla.
2. Lähitienoilla on alle 10 000 m²:n suuruisia kiinteistöjä. Myös lautakunnan jäsen esitti tämän perusteluksi, miksi lupa olisi tullut myöntää.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Valituksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella, jolla maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset tutkitaan suunnittelutarveratkaisussa. Hanke on lisäksi edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Nauhamainen asutus **Rajalantien** varrella tarkoittaa, että alue muodostaa maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisen suunnittelutarvealueen, mutta nauhamainen asutus luo perustetta rakentamiselle.

Valituksen kohteena olevan lupapäätöksen esittelytekstissä on kuvattu lähialueen rakentamista ja sitä, kuinka mitoittavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella on voitu osoittaa rakentamismahdollisuuksia tiloittain. Vantaanjoen osayleiskaavassa pinta-alaltaan 21,18 ha:n suuruiselle **Rajalan** emätilan (muodostettu ennen 1.1.1959) alueelle oli osoitettu 2 olevaa erillispientalojen AO- ja 1 maatilojen talouskeskusten alueen AM-rakennuspaikka sekä maatilakeskuksen yhteyteen mahdollisuus uuteen rakennuspaikkaan. **Alhon** emätilan alueelle osayleiskaavassa oli osoitettu vain jo kaksi olevaa erillispientalon rakennuspaikkaa.

Nyt valituksen kohteena olevan **Viitamäki I 543-402-2-153** emätilana on ollut pinta-alaltaan 1,17 ha:n suuruinen emätila **Viitamäki I 543-402-2-20**, josta on vuonna 1984 lohkottu 0,50 ha:n suuruinen rakennettu tila **Rapela 543-402-2-152**, jolloin emäkiinteistöksi jäi pinta-alaltaan 0,65 ha:n suuruinen tila **Viitamäki I 543-402-2-153**.

Tila **Viitamäki I 543-402-2-153** sijaitsee alueella, jolla on hyväksytty osayleiskaava, mutta se ei vielä ole lainvoimainen, koska siitä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Tämä osayleiskaava on kuitenkin laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua, eikä se ole ns. mitoittava osayleiskaava, jossa olisi osoitettu uudet rakentamismahdollisuudet tiloittain.

Näin ollen maanomistajien tasapuolista kohtelua on voitu arvioida naapurikiinteistöjen maankäyttöä ja viereisen osayleiskaavan mitoituskäytäntöä tarkastellen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu joutuisi kyseenalaiseksi, jos alueelle, jolla ei ole mitoittavaa oikeusvaikutteista kaavaa, sallittaisiin enemmän rakentamista, kuin suunnitellusti laadittujen mitoittavien osayleiskaavojen alueille.

Lainsäädäntö muuttuu vuoden 2025 alussa. Vuonna 2025 jätetyt lupahakemukset käsitellään uuden rakentamislain mukaisesti. Tällä hetkellä noudatetaan voimassa olevia säännöksiä.

Lupavalmisteliija ei ole eikä ole voinut ennakkoon ottaa kantaa elinvoimalautakunnan poikkeamispäätöksen laatuun. Lupavalmisteliija on voinut ottaa kantaa ainoastaan valmisteluun ja on arvioinut, että vastaavissa tapauksissa suunnittelutarveratkaisun valmistelu on ollut kielteinen. Jos suunnittelutarveratkaisun valmistelu on ollut kielteinen, ei ole yleensä ollut syytä suostua myöskään poikkeamiseen. Valituksen kohteena olevan lupapäätöksen esittelytekstissä on todettu vastaavasti.

Lähtienoilla on alle 10 000 m²:n suuruisia rakennettuja rakennuspaikkoja, mutta niille on myönnetty rakennusluvut kulloinkin voimassa olleiden säädösten mukaisesti ilman poikkeamia rakennuspaikkojen pinta-aloista.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessä esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon.

Elinvoimalautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa elinvoimalautakunnan päätöstä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

Valmisteliija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.