

14.03.2025

Dnro 3824/03.04.04.04.16/2024

Asia Suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista koskeva valitus

Valittaja Tiia Kuokkanen

Päätös, josta valitetaan

Nurmijärven elinvoimalautakunta 6.6.2024 § 46

Tiia Kuokkanen ja Arto Kuokkanen ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista yksikerroksisen 142 k-m² suuruisen omakotitalon ja 65 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi Nurmijärven Kirkonkylässä sijaitsevalle 6 540 m²:n suuruiselle tilalle Viitamäki I 543-402-2-153.

Elinvoimalautakunta on valituksenalaisella päätöksellä hylännyt suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen ja todennut, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä. Lisäksi elinvoimalautakunta on hylännyt hakemuksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta rakennusjärjestyksen määräyksestä poikkeamiseksi.

Päätöksen perusteluissa on todettu muun ohella seuraavaa:

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella ja Karhunkorven työpaikka-alueen eteläpuolella. Rakennuspaikka on peltoa, ja se rajautuu lännestä avoimeen peltoalueeseen, pohjoisesta ja idästä rakennettuun rakennuspaikkaan ja etelästä rakennettuun rakennuspaikkaan sekä Vantaanjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Suunniteltu rakentaminen on osoitettu tilan pohjoisosaan.

Rakennuspaikka sijaitsee Karhunkorven alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on n. 1,2 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 6,0 km. Raalantien pohjoisreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava on niin sanottu mitoittava osayleiskaava, jossa uudet rakentamismahdollisuudet on osoitettu kaavakartalla. Hakijan mainitsemasta Rajalan tilasta, jonka kiinteistötunnus ajankohtana 1.7.1959 oli 543-402-1-9 ja pinta-ala noin 21,18 hehtaaria, on osayleiskaavan laatimisen aikaan (kaava hyväksytty vuonna 2003) lohkottu kaksi rakennettua kiinteistöä ja osayleiskaavassa on osoitettu yksi uusi maatilatalouskeskuksen rakennuspaikka, joka myös on toteutettu. Hakemuksen kohteena olevasta Viitamäki I tilasta, jonka kiinteistötunnus 1.7.1959 oli 543-402-2-20 ja pinta-ala 1,17 hehtaaria, on muodostettu yksi rakennettu rakennuspaikka.

Hakemukseen suostuminen tarkoittaisi, että yksittäisin luvvin sallittaisiin enemmän rakentamista kuin viereisellä alueella suunnitellusti oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan perustuen. Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään turvaamaan, ettei rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estyisi rakentamasta omia alueitaan. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 10 000 m². Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 6 540 m². Haettuun poikkeamiseen ei ole syytä suostua, koska hakemuksen kohteena olevalle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Päätös on kumottava ja haettu suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen myönnettävä.

Hakemus tulisi hyväksyä, koska tila on rakentamaton ja sijoittuu edulliselle paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nauhamaisesti rakentuneeseen tienvarseen. Palveluiden saavutettavuus on erinomainen, kestävän liikkumisen edellytykset toteutuvat eikä naapureilla ole ollut huomauttamista hankkeeseen.

Valittaja on kotoisin naapuritontilta, ja naapurissa asuvat molemmat valittajan vanhemmat, jotka pystyvät auttamaan lasten päivähoitotarpeissa ja iltapäivähoidossa. Kunnalta näitä palveluja ei tarvita. Koulutiellä ei ole yhtään tien ylitystä, ja se on turvallinen. Valittaja voi myös tulevaisuudessa auttaa vanhempiaan näiden ikääntyessä, mikä pienentää ikääntyneiden palvelujen tarvetta.

Kyseinen alue kuuluu 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 neljä kiinteistöä. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna naapureiden tasapuolista kohtelua.

Rajalantie on yksityistie, jonka hoidon kunta sanoi irti vuonna 2021. Se aiheutti suuren ylimääräisen kuluerän jokaiselle tien varrella olevalle kiinteistölle. Tämän vuoksi kaikki naapurit toivovat tien varrelle lisää maksajia, jotta tien kunto voitaisiin ylläpitää tiekunnan varoilla.

Päätöksen perusteluissa esitetään virheellisesti, että Viitamäki I 543-402-2-20 pinta-ala on 1,17 hehtaaria. Rajalantien etelän puoleiset tontit ovat 5 000 neliötä ja 6 540 neliötä eli 11 540 neliötä. Tien toisella puolella on sen lisäksi emätila 543-402-2-12 noin 1,6 hehtaaria, eli tilan kokonaispinta-ala on yli 2,7 ha. Tilan 543-402-2-152, joka on pinta-alaltaan 5 000 neliötä, lohkomisen yhteydessä 1983 on muodostunut tontti 543-402-2-153, johon nyt haetaan rakennuslupaa. Kyseiselle tontille on ollut rasitus jäteveden imeytykselle, joka on nyt purettu. Tontti on hoitamaton, eikä tontti ole viljelykelpoinen.

Päätöksen perusteluissa mainitaan, että Rajalan tilasta 543-402-1-438 sanotaan lohkotun kaksi rakennettua kiinteistöä ja yksi uusi 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 asuinrivitalo alkuperäisen tilarakennuksen viereen vuonna 1987 sekä asuinkiinteistö (543-402-1-454) noin vuonna 2003. Tilalle on siis noussut neljä asuinkiinteistöä viidelle eri perheelle. Siksi vetoaminen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen ei ole relevantti eikä oikeudenmukainen.

Rakennuslain muuttuessa 2025 suunnittelutarveratkaisua koskeva lainsäädäntö muuttuu, ja uusien pykäliden valossa kielteinen päätös ei enää ole perusteltavissa.

Poikkeamispäätöksen osalta ennen suunnittelutarveratkaisun hakemista kunnan yleiskaavainsinöörille esitettiin, että vanhemmat voivat vuokrata omilta alueiltaan puuttuvat 3 460 neliötä, jotta rakennuksen vähimmäispinta-alan 10 000 neliön määräys täyttyisi. Hän kuitenkin torjui ajatuksen ja neuvoi hakemaan lupaa 6 540 neliön tontilla. Rajalantien varrella ja lähitienoolla on kiinteistöjä, joille ei täyty 10 000 neliön vaatimus.

Asian käsittely ja selvittäminen

Elinvoimalautakunta on antanut lausunnon.

Valituksen kohteena olevan Viitamäki I 543-402-2-153 emätilana on ollut pinta-alaltaan 1,17 hehtaarin 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. Osayleiskaava on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua, eikä se ole niin sanottu 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, ja vuonna 2025 jätetyt lupahakemukset käsitellään uuden rakentamislain mukaisesti.

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

Valittaja on antanut vastaselityksen ja toimittanut lisäselvitystä. Kunta on jättänyt huomioimatta, että Rajalantien alkupää on molemmin puolin viljeltyä peltoa, joka kuuluu tilalle Söderkulla. Söderkullan tilan omistajien toiveena on ollut säilyttää alue maatalousalueena, eikä heidän intresseihinsä kuulu nykyisen peltoalueen lisärakentaminen.

Aluksi ajatuksena oli hakea maatilan lisärakennuslupaa (enintään 100 m²) ja kunnan yleiskaavainsinöörin ehdotus oli, että lisärakennus rakennettaisiin samaan paikkaan kuin nyt hakemuksessa oleva rakennuspaikka on ja että tontit 543-402-2-152 ja 543-402-2-153 yhdistettäisiin. Hanke kaatui kunnan vaatimukseen yhteisestä lokakaivosta. Valittaja kysyy, miksi 100 m²:n rakennus ei olisi aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, mutta 142 m²:n rakennus aiheuttaa.

Söderkullan tilasta 543-402-2-30 on lohkottu 1920-luvulta lähtien kolme tilaa: Viitamäki 543-402-2-20 noin 1920-luvun alussa, Rintelä 543-402-2-16 noin vuonna 1935 ja Rapela 543-402-2-152 vuonna 1984. Rajalan tilasta on lohkottu 1980-luvulta lähtien neljä tilaa, jotka ovat tilat 543-402-1-437, 543-402-1-454, 543-402-1-279 sekä kahden perheen rivitalo päärakennuksen viereen tilalle 543-402-1-168. Nybackan tilasta on lohkottu viisi eri rakennuspaikkaa. Nurmijärvellä on useita vastaavia lohkomisia, joissa on lohkottu emätilasta seuraaville sukupolville tontteja, jotka asettuvat nauhamaisesti suvun tiloille. Kuokkanen kuuluu Söderkullan tilan sukuun. Tämän vertailun valossa naapurien tasapuolinen kohtelu ei toteudu hänen osaltaan.

Raalantieltä kulkevat bussit, joilla pääsee kirkonkylään ja Rajalantien pohjoisreunalla kulkevaa kevyenliikenteen väylää pitkin pääsee kirkonkylään saakka. Elinvoimalautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 6.6.2024 suunnittelutarveratkaisut muun muassa Koivumäentielle ja Lahnuksentien länsipuolelle, eikä kummassakaan ollut mainintaa siitä, että liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Kuntalaiskohtelun eriarvoisuus on näiden päätösten valossa todella räikeää.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Rakentamislain 194 §:n mukaisesti asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisin alueidenkäyttölaki) 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen lain 16 §:ssä tarkoitettulla 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.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Hankkeessa on kysymys omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamisesta kiinteistölle 543-402-2-153 Nurmijärvellä.

Rakennuspaikkana oleva kiinteistö sijaitsee alueella, joka on Nurmijärven kuntaa 1989 koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa osoitettu maatalousalueeksi (MT). Nurmijärven kunnan valtuusto on 4.10.2023 hyväksynyt Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Hankkeen kohteena oleva kiinteistö on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10).

Kiinteistö 543-402-2-153 on rakentamaton, ja rakennuspaikka on peltoa. Kiinteistö rajautuu etelästä Vantaanjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavan mukaiseen erillispientalojen alueeseen (AO). Karttatarkastelun perusteella Rajalantien varteen on rakentunut nauhamaista asutusta. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan alueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen, aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena, jolle rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain 137 §:n säännökset rakennusluvan erityisistä

edellytyksistä. Hankkeen toteuttaminen edellyttää siten myönteistä suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvара 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.

Hallinto-oikeus toteaa, että hakemuksen hyväksyminen merkitsisi sitä, että myös alueen muiden maanomistajien vastaavanlaisiin rakennushankkeisiin olisi suostuttava, mikä aiheuttaisi suunnittelematonta asutuksen lisääntymistä alueella. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan lähialueella jo toteutunut rakentaminen, vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä vireillä oleva Kirkonkylän alueen osayleiskaava, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet sekä muu maankäyttö.

Valituksenalaisessa päätöksessä ja valituksessa mainitulla emätilatarkastelulla ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä suunnittelutarveratkaisuharkinnassa, vaan ratkaisu tehdään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa säädettyjen edellytysten perusteella.

Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole ollut. Koska hankkeen toteuttamisen edellytyksenä olevan suunnittelutarveratkaisun edellytykset eivät täyty, asiassa ei ole tarpeen lausua rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuspaikan vähimmäisalasta poikkeamisesta. Valittajan esittämällä muillakaan seikoilla ei ole asiassa ratkaisevaa oikeudellista merkitystä. Elinvoimalautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §

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 Esa Hakkola, Liisa Selvenius-Hurme (t) ja Aura Hilkamo.



Esittelijä Eleanora Alén

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Tiia Kuokkanen
	Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Nurmijärven elinvoimalautakunta