

23.04.2025

Dnro 3958/03.04.04.04.16/2024

Asia Suunnittelutarveratkaisua koskeva valitus

Valittaja Kristiina Inkala

Päätös, josta valitetaan

Nurmijärven elinvoimalautakunta 6.6.2024 § 44

Greta Palomäki on hakenut suunnittelutarveratkaisua 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen 5 000 m²:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 543-403-20-10.

Elinvoimalautakunta on myöntänyt suunnittelutarveratkaisun. Päätöksen perustelujen mukaan hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä. Kiinteistö on rakentamaton. Rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Palvelujen saatavuus (alakoulu 2,2 kilometriä) ja kestävän liikkumisen edellytykset (Lahnuksentien kevyen liikenteen väylä) toteutuvat rakennuspaikalla. Rakennuspaikalle tai sen lähiympäristöön ei ole Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarpeita, ja lepakkoselvityksen mukaan määräala kuuluu alueeseen, joka ei ole lepakoille tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Valituksen perusteluina on viitattu lautakunnan esittelijän kielteiseen esitykseen ja sen perusteluihin sekä myönteisen päätöksen johdosta jätettyyn eriävään mielipiteeseen.

Valituksessa on todettu lisäksi, että sama rakennushanke oli vireillä jo vuonna 2019. Tällöin lupaa ei myönnetty. Alueen oloissa tai aluetta koskevissa kunnan suunnitelmissa ei ole tapahtunut tuon ajankohdan jälkeen muutoksia.

Valittaja on asunut alueella luottaen siihen, että hänen tonttinsa säilyy nykyisen kaltaisena hajarakentamiseen ja vapaaseen luontoon rajoittuvana. Esitetty rakentaminen hänen asuntonsa välittömään läheisyyteen muuttaisi tilanteen täysin.

Alue on vanhastaan ollut haja-asutusaluetta, jolle kuitenkin on muun muassa aiempien rakennushankkeiden yhteydessä todettu muodostuneen taaja-asutusta. Alueen tiivistymisen nykyisestä ei pitäisi olla mahdollista yksittäisillä rakennusluvilla.

Kyseinen alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-4). Alueelle sijoittuu muun muassa vähäisessä määrin hajarakentamista ja sillä sallitaan haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Osayleiskaava ei siis muuta alueen luonnetta haja-asutusalueena. Osayleiskaavassa ja siitä annetuissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota viheryhteystarpeiden säilymiseen. Esitetty rakentaminen katkaisisi viheryhteyden luoteispuolen metsä- ja suoalueelta kaakkoispuolen entiselle nyt jo metsittyneelle peltoalueelle. Alueella on havaittu monia luonnonvaraisia eläinlajeja.

Luvan myöntäminen kyseiselle määrälälle vaikeuttaisi osayleiskaavan toteuttamista ja saattaisi alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi myös merkittävän osayleiskaavan määräyksen soveltamista koskevan ennakkotapauksen, johon kaikki laajoilla M-4-alueilla maata omistavat voivat jatkossa vedota.

Asian käsittely ja selvittäminen

Elinvoimalautakunta on antanut lausunnon. Alueella sijaitsee 25 asuinrakennusta, joista lähistöllä olevalla Nurmelantiellä sijaitsevat viimeksi vuosina 2003 ja 2006 valmistuneet asunnot. Hakemuksen kohteena olevalla Aropelto-nimisellä tiellä uusin valmistunut asunto on vuodelta 2001. Alueelle on siis syntynyt vain vähäisissä määrin uutta asuinrakentamista. Kaavamerkinnän mukaisesti alueelle sallitaan vähäisissä määrin haja-asutusluonteista rakentamista. Määräalaa koskeva rakennushanke täyttää nämä ehdot. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan hakemuksen kohteena olevalla määrälällä ei kulje viheryhteysreittejä eikä sille kohdistu luonnonvaraisia eläimiä, jotka saattaisivat vaikuttaa myönteiseen lupapäätökseen. Klaukkalan oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei ole tehty asemakaavan ulkopuolelle mitoittavana. Se kuitenkin sallii vähäisissä määrin rakentamista.

Greta Palomäelle on luvanhakijana varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Valittajalle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

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

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 (132/1999) 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 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.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Rakennushankkeessa on kysymys 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisesta noin 5 000 m²:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 543-403-20-10. Rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan taajaman eteläpuolella, noin puolen kilometrin päässä asemakaavoitetusta alueesta. Valituksenalaisen päätöksen mukaan rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta ja etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin ja idästä Aropelto-nimisen yksityistien varteen. Aropellon yksityistien varteen on rakentunut noin 10 omakotitaloa.

Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-4), jota koskevan määräyksen mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä niin sanottu haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen, ja alueen osalle, joka on luonnonsuojelullisesti erittäin arvokas (sl-8/9).

Kun otetaan huomioon asiakirjoista ilmenevä rakennuspaikan alueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen ja asemakaava-alueen läheisyys, aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena. Hanke edellyttää siten suunnittelutarveratkaisua eli rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain 137 §:n säännökset rakennusluvan erityisistä edellytyksistä.

Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvara 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 lisäisi painetta suostua alueen muiden maanomistajien vastaavanlaisiin rakennushankkeisiin, mikä voisi aiheuttaa suunnittelematonta asutuksen lisääntymistä alueella. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan lähialueella jo toteutunut rakentaminen, asemakaavoitetun alueen läheisyys sekä vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän kaavoitusvaran jättämisestä, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet olisi tullut selvittää asemakaavalla, jolloin olisi voitu ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole ollut. Lautakunnan päätös on näin ollen kumottava ja hakemus hylättävä.

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
Esa Hakkola, Joonas Ahtonen (t) ja Paula Kovari.



Esittelijäjäsen

Paula Kovari

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Kristiina Inkala

Maksutta

Jäljennös Nurmijärven elinvoimalautakunta

Greta Palomäki

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa