

## **Yhdyskuntalautakunnan vastine ja perustelut Kalevi Aron kuolinpesän valitukseen alueellisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan hyväksymisestä.**

### **Valittajan vaatimukset:**

Valittaja vaatii kunnioittavasti, että hallinto-oikeus:

- i. kumoaa Lempäälän kunnan yhdyskuntalautakunnan tekemän päätöksen § 197; ja
- ii. velvoittaa Lempäälän kunnan korvaamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut myöhemmin ilmoitettavan oikeudenkäyntikululaskun mukaisesti korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksestä lukien.

### **Johdanto**

Valitus on eritelty sisällysluettelossa aihejaottelun ja erillisen juoksevan numeroinnin mukaan 41 eri perustelukohdaksi. Pääotsikot ovat "1 Asian taustat" ja "2 Valituksen perustelut".

Ensimmäisen pääkohdan kolme ensimmäistä kohtaa käsittelevät yleisiä taustatietoja, kun taas neljäs kohta jakautuu viiteen alakohdakseen, jotka ovat käytännössä tiivistelmiä seuraavan luvun perusteluille. Perustelukohdissa esiintyy toistoa, ja useat kohdat sisältävät vain lainkohtia ja niihin liittyvää lainvalmisteluaineistoa ilman tapaukseen liittyvää konkreettista esitystä. Näin ollen varsinaisten valitusperustelujen määrä vähenee merkittävästi.

### **Valituksen kohta a)**

**Naapureille ja viranomaisille ei ole varattu riittävää kuulemismahdollisuutta alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta. Liittyy valituksen lukuun 1 (4a) ja 2.1 sekä numeroihin 5-10.**

(a) "Naapureiden, viranomaisten ja muiden tahojen kuuleminen on toteutettu erilaisen alueellisen suunnittelutarveratkaisun (suunnitelmapaketti ja selostus) perusteella, kuin minkä perusteella yhdyskuntalautakunta on tehnyt päätöksen. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on muuttunut niin olennaisesti, että naapureille, viranomaisille ja muille tahoille olisi tullut varata tilaisuus muistutuksen tai lausuman antamiseen päivitetyn alueellisen suunnitteluratkaisun takia."

### Vastine:

Kuulemistarpeen arvioimisessa tulee huomioida, että kaavoitus ja lupakäsittely sekä hakemus ja päätös ovat eri asioita. Alueellinen suunnittelutarve liittyy ensisijaisesti lupien käsittelyyn, ei asemakaavoitukseen. Lupahakemuksessa hakija hakee lupaa tai tässä tapauksessa kahdeksaa lupaa. Kunta voi ohjata hakemista eri tavoilla.

Kunnan tekemästä hakemuksen arvioinnista ja päätösesityksestä ei kuulla naapureita. Lupahakemus on aina juridisesti hakijan tekemä ja haluama hakemus ja suunnitelma. Päätös koostuu kahdesta "oikeustoimesta", joita ovat hakijan hakemus ja toisena viranomaisen tekemä hakemuksen arviointi, päätösehdotus ja päätös. Näin ollen päätöksestä ja siihen liittyvistä asiakirjoista löytyy näitä kahta aspektia, jotka aiheuttavat tiettyjä nyanssieroja. Nämä kaksi puolta

asiasta tulee tiedostaa, kun arvioi hakemuksen ja päätöksen kuulemisen oikeellisuutta. Valituksessa tätä eroa ei ole huomioitu.

Idealisuunnitelma kuuluu viranomaisten käsittelyyn ja luvan arviointiprosessiin, eikä se ole osa lupahakemusta. Valmistelija ei ole pyytänyt lupaa tai mielipidettä arviointi- eli idealisuunnitelman ja päätöstekstin laatimiseksi hakijalta tai naapureilta. Idealisuunnitelman sekä päätöspykälän tekstien avulla viranomainen arvioi lupahakemuksen hyväksyttävyyttä eli lain vaatimusten täyttymistä luvan myöntämiseksi. Näiden valmistelijan avoimien perustelujen (teksti ja kartta), jotka on esitetty ennen päätösehdotuksen tekemistä, perusteella tehdään lakien mukainen ja perusteltu päätösehdotus.

On huomioitava, että suunnitelmakartta ei ole asemakaava eikä sillä ole vastaavia juridisia vaikutuksia. Käytännön syistä kunnasta on ohjattu suunnitelman tekemistä asemakaavan kaltaiseksi, jotta sen ymmärtäminen olisi helpompaa. Tämä menettelytapa helpottaa myös arviointia aiheuttaako hanke haittaa tulevalle kaavoitukselle. Hyvin laadittu alueellinen suunnitelma aiheuttaa vähemmän haittaa tulevalle kaavoitukselle kuin yksittäisten lupien myöntäminen. Suunnitelman mukainen kenties tehokkaampi asemakaava on arvoitu olevan mahdollinen tulevaisuudessa ja alueelle jää riittävä suunnitteluvара mahdollisten tieyhteyksien parantamiseen osayleiskaavassa. Päätöshetkellä voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki sekä nykyinen rakentamislaki eivät kuitenkaan säätele riittävän hyvin alueellisen suunnittelutarveratkaisun käsittelyä, mikä on suuri puute sekä vanhassa että uudessa laissa. Tämä sääntelyn ja vertailukelpoisten oikeuskäsittelyjen puute antaa päättäjille enemmän harkintavaltaa.

Kuuleminen on suoritettu laajasti. Kuulemiseen liittyvien huomautusten sekä kunnan alkuperäisen ohjauksen mukaisesti hakija on vähentänyt rakennuspaikkojen määrää. Kuulemisen seurauksena suunnitelmaan on tehty muutoksia poistamalla rakennuspaikkoja valittajan maanomistuksen läheisyydestä. Rakentamattomien alueiden laajeneminen valittajan maanomistuksen vieressä ei voi olla peruste sille, että kuulemista ei olisi suoritettu lainmukaisesti. Asemakaavoissa ei myöskään järjestetä uutta kuulemistä, jos jokin alue jätetään pois kaavasta. Tässä tapauksessa juridinen vaikutus on vielä pienempi. Valituksessa ei ole esitetty, miten rakennuspaikkojen määrän väheneminen vaikuttaa asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin merkittävästi ja niin, että uusi kuuleminen olisi ollut tarpeen. Naapuri on näin ollen tullut riittävällä tavalla ja lainmukaisesti kuulluksi.

Tässä yhteydessä valituksessa otetaan kantaa myös (9) yhdenvertaisuuteen, vesihuoltoon ja liikenneväyliin. Niihin vastataan jäljempänä.

## Valituksen kohta b)

---

### **Perustelu 2: Alueellinen suunnittelutarveratkaisu johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Liittyy valituksen kohtiin 2.2.1 sekä numeroihin 11-15.**

”Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla rakennettaisiin käytännössä kokonaan uusi asuinalue yleisine infrastruktuureineen (vesihuoltolinjat, tiejärjestelyt). Kysymys on vaikutuksiltaan merkittävästä rakentamisesta, joka aiheuttaa haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain 137 a §:n vastaisesti.”

### Vastine

(11-12) Vaikuttavuuden arvioinnissa lähtökohdaksi on alueella voimassa oleva osayleiskaava, jonka mukaan ja perusteella päätös on tehty. On tietenkin huomioitava myös muita asiaan vaikuttavia tekijöitä. Yleiskaavassa todetaan selvästi: ”Alueelle **voidaan rakentaa taaja-asutusta** kunnanhallituksen erikseen hyväksymän **yksityiskohtaisen suunnitelman mukaan**.”

Suunnitelmassa tulee osoittaa mm. rakennuspaikat, rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet, tiejärjestelyt sekä vedenhankinta- ja jätevesien käsittelyratkaisut.”

Osayleiskaavamerkintä ei siis vaadi asemakaavoitusta, vaan jopa kehottaa suunnittelemaan alueen tehdyllä tavalla. Vaikka osayleiskaava on laadittu jo vuonna 1993, niin sen määräys sopii erinomaisesti alueellisen suunnittelutarveratkaisun käyttämiseen. On tärkeää huomioida, että kaavamääräys antaa laajemmat oikeudet kuin pelkkä ”keskimääräinen” alueellinen suunnittelutarveratkaisu. Tämän vuoksi vanhan maankäyttö- ja rakennuslain (päätos on tehty MRL:n mukaan) aikaisen hallituksen esityksen yleispiirteiset perustelut eivät tarjoa suoraan tulkintaohjeita tähän tapaukseen. Lain perustelusta puuttuu esim. osayleiskaavan merkinnän ohjausvaikutus. Valitettavasti vuoden alusta voimaan tulleesta rakentamislaista puuttuvat myös tarkemmat säädökset asiasta. Lain sanamuodot alueellisen luvan käyttämiseen ovat hieman lieventyneet.

(12) Todetaan vielä, että Lempäälän kunta ei ole todennut osayleiskaavaa vanhentuneeksi. Sen mukaisesti, sen antamin valtuuksin ja oikeuksin sekä luottamuksensuojaperiaatteen perustella ohjataan rakentamista yhdenvertaisesti. Nurmen alueen uuden osayleiskaavan laatimisen tarve on kuitenkin tiedostettu. Uudemmat ja tarkemmat suunnitelmat ja kaavat ovat tietenkin parempia kuin vanhemmat.

(12,15) Valituksessa viitataan vanhaan Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun vuodelta 2004 hyvin pintapuolisesti. Oikeusratkaisuun viitattaessa on tärkeää, ettei viittauksia tehdä tarkoitushakuisesti tai ilman asianmukaista tarkkuutta. Kyseinen luparatkaisu tehtiin täysin erilaisista lähtökodista kuin tämä päätös. Kuulemista ei ollut tehty kunnolla, eikä tuolloin ollut enää voimassa rakennuslain aikaista alueellista poikkeamispäätöstä, joka oli voimassa viisi vuotta ja johon kyseinen päätös pohjautui. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei vuonna 2004 ollut edes säädöstä alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta, joten luvat piti käsitellä yksittäisinä lupina. Säädös lisättiin lakiin vasta vuonna 2017. Kaavoituksellisestikin tilanne oli täysin erilainen. Korkein hallinto-oikeus toteaaakin ”Alueelle laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava ja epävirallinen maankäyttösuunnitelma eivät maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla anna riittävää perustaa alueen maankäytön järjestämiseen yksittäisellä suunnitteluratkaisulla”. Suunnittelutarveratkaisuja oli haettu samaan aikaan 15 kpl.

Kunnasta on alkuvaiheessa ohjeistettu (ei luvattu) viitaten kaavamääräykseen hakemaan enintään kahdeksaa rakennuspaikkaa. Silloinkin suunnittelun tulee olla laadukasta ”asemakaavatasoista” suunnittelua, joka jättää riittävän suunnitteluvaran tulevaisuuteen. Tarkoituksena on varmistaa, että suunnitelma ei aiheuta merkittävää haittaa nykyiselle ja tulevalle kaavoitukselle. Kunta edellytti, että suunnitelman laatii ammattitason suunnittelija, jolla on kokemusta kaavojen laadinnasta.

Alue on osa Lahdenkylän kylää, ja se on suunnitelmallisesti erotettu muista alueista vihervyöhykkeillä. Rakentamisen tahti on keskimäärin alle yksi omakotitalo vuodessa. Lupa on voimassa kymmenen vuotta. Kulku rakennuspaikoille ja rakentaminen tapahtuvat erillisen hakijan kustantaman tien kautta suunnitelmakartassa ja lupapäätöksessä olevien useiden ehtojen mukaisesti.

(14, 15) Tässä yhteydessä valituksessa otetaan kantaa myös vesihuoltoon ja liikenneväyliin. Niihin vastataan jäljempänä.

## **Valituksen kohta c)**

---

**Perustelu 3: Alueellinen suunnittelutarveratkaisu aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.  
Liittyä valituksen kohtiin 2.2.2 sekä numeroihin 16-20.**

”Alueellinen suunnittelutarveratkaisu kohdistuu alueelle, jonka yleiskaavoitus on suunnitelmissa muutaman vuoden kuluessa. Alueellinen suunnittelutarveratkaisu rajaa kunnan suunnitteluvaihtoehtoja yleiskaavoituksen yhteydessä, ja maankäyttöä koskevat kysymykset tulisikin kokonaisuudessaan ratkaista kaavoituksen yhteydessä. Kunnan menettely loukkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.”

Vastine:

Valituksen kohdassa b) lausuttiin jo nykyisen osayleiskaavan merkittävästä ohjausvaikutuksesta, ajantasaisuudesta ja yhdenvertaisuudesta ottaen huomioon luottamuksensuojaperiaate.

Nurmen tuleva uusi osayleiskaava on kaavoitusohjelmassa, mutta se ei ole tullut vielä vireille. Tulevaa osayleiskaavaa varten ei ole vielä laadittu lähtötason selvityksiä. Mikäli kunnassa ei ole määrätty voimassa olevaa kaavaa vanhentuneeksi, kunnan tulee noudattaa sitä, kunnes uusi kaava tulee voimaan. Mikäli rakentamisen katsotaan aiheuttavan yleiskaavoituksen vireillä ollessa merkittävää haittaa, kunnalla on mahdollisuus määrätä alueelle rakennuskielto. Kaavoitus ei ole vielä vireillä eikä rakennuskieltoa ole määrätty.

On itsestään selvää, että alueella oleva vanha maankäyttö tulee huomioida tulevassa kaavoituksessa. Kaavoitus on useiden intressien yhteensovittamista eikä alue koskaan ole vapaa erilaisista vaikuttimista. Kunnan arvion mukaan päätös oli mahdollinen, vaikka uusi osayleiskaavoitus on suunnitteilla.

Perustelukohdissa 19 ja 20 on hyvin ylimalkainen yleinen perustelu yhdenvertaisuudesta lainkäytössä, mutta niissä ei yksilöidä tämän kohdan olosuhteita, jotka eroavat muiden maanomistajien olosuhteista oleellisesti. Yhdenvertaisuuden käsittelyssä suurin painoarvo on nykyisen osayleiskaavan mahdollistavalla kaavamääräyksellä. Ilman tätä kaavamääräystä ei myönteistä päätösesitystä olisi tehty. Kaikille kyseisen kaavamerkinnän alueille annetaan lähtökohtaisesti vastaava oikeus. Toista samanlaista vastaavaa paikkaa ei kuitenkaan ole. Alueelle ei ole enää esitetty yksittäisiä lupia myönteisinä. Tulevassa osayleiskaavassa kaavaratkaisuja voidaan toki muuttaa ja rakentamismahdollisuuksia siirtää muille alueille kohtuuden rajoissa. Olemassa olevat päätökset, kuten kunnan hyväksymät kaavat, antavat luottamuksen suojan, johon kuntalaisten voivat luottaa omia päätöksiä tehdessään.

(21) Tässä yhteydessä otetaan kantaa taas tiejärjestelyihin. Niihin vastataan jäljempänä.

## **Valituksen kohta d)**

**Perustelu 4: Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei ole sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Liittyy valituksen kohtiin 2.2.3 sekä numeroihin 22-32**

”Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei ole sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Tiejärjestelyjen riittävyttä ja sopivuutta ei ole selvitetty riittävästi päätöksenteon yhteydessä, vaan asian selvittäminen on siirretty osayleiskaavoituksen valmistelun yhteyteen. Lisäksi alueen liittämistä vesihuoltoverkostoon ei ole riittävästi selvitetty päätöksenteon yhteydessä.”

Vastine:

Valituksen kohta jakautuu kahteen osioon kolmen yleisen numerokohdan jälkeen. Kohdissa 25–32 käsitellään liikennettä ja kohdissa 33–35 vesihuoltoa.

Valituksessa ei ole otettu huomioon kunnolla jo aiemmin esitettyä eroa lupahakemuksen tekemisen ja viranomaisen päätöksenteon välillä. Esitetty ideaalisuunnitelma liittyy aikaisemmin kuvattuun viranomaistoimintaan eikä se ole osa lupahakemusta. Asiaan on vastattu jo aiemmin.

Alueen tieyhteydet on esitetty osayleiskaavassa, joka sisältää useita mahdollisia kulkureittejä. Ideaalisuunnitelmassa käsitellään vain suunnitteluvaran arviointia karttamuodossa. Tulevassa osayleiskaavassa päätetään tarkemmin alueen maankäytöstä.

Esitetyt valituksen kohdat liittyen tien kehittämiseen eivät kuulu lupakäsittelyyn, vaan yleis- ja asemakaavatasoiseen laajaan suunnitteluun. Kunta ei voi edellyttää hakijalta laajoja valituksen mukaisia suunnitelmia. Päätös on voimassa olevan osayleiskaavamukainen mukainen päätös ja lupakäsittely eikä kaavoitus. Uudet asukkaat tuovat alueelle aina sietämisvelvollisuuden piiriin liittyviä asioita. Lahdenkyläntietä ei ole kunnassa määritelty vaaralliseksi tieksi oppilaille.

Vesihuoltoverkostoon liittymistä on tarkasteltu jo tässä vaiheessa riittävän tarkasti. Liittyminen vesihuoltoon liittyy hakijan ja Lempäälän Veden välisiin sopimuksiin. Päätöksessä on annettu tarkkoja ehtoja liittyen muun muassa vesihuoltoon. Vesihuoltoon liittyminen on mahdollista maanomistajan omien maiden kautta. Valituksessa ei ilmaista, miten vesihuoltoon liittyminen vaikeuttaa valittajan tilan käyttöä.

## Valituksen kohta e)

---

**Perustelu 5: Alueellinen suunnittelutarveratkaisu ei ole sopiva maisemalliselta kannalta. Liittyy valituksen kohtiin 2.2.4 sekä numeroihin 36-41.**

”Alueellinen suunnittelutarveratkaisu sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, eikä rakentaminen ole sopivaa maisemalliselta kannalta.”

### Vastine:

Valituksessa esitetään yleisesti, että rakentaminen ei ole maisemaan sopivaa, mutta siinä ei ole tarkasteltu suunnitelmakarttaa ja päätöstä tarkemmin. Valituksessa ei oteta konkreettisesti kantaa rakentamisen paikkoihin tai suunnitelmakartan ja lupapäätöksen esittämiin ehtoihin, jotka vaaditaan myöhemmän rakentamisen toteuttamisluvan käsittelyssä. Suunnitelman selostuksessa on esitetty maisemaan sopivuudesta muun muassa havainnepiirros. Suunnitelmassa on pyritty sovittamaan haettu rakentaminen alueelle mahdollisimman hyvin. Maisemaan sovittamista valvotaan tarkemmin rakentamisen toteuttamisluvan yhteydessä.

Tieasiaan on otettu kantaa edellisessä kohdassa.

## Oikeudenkäyntikulut

---

**Velvoittaa Lempäälän kunnan korvaamaan Valittajan oikeudenkäyntikulut myöhemmin ilmoitettavan oikeudenkäyntikululaskun mukaisesti korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksestä lukien.**

### Vastine:

Valituksen viimeisenä liitteenä on lasku valituksen tekemisestä sekä oikeudenkäyntimaksuvaraus. Lempäälän kunta ei katso velvollisuudeksi maksaa oikeudenkäyntikuluja.

Kunnioitavasti

Lempäälän yhdyskuntalautakunta, Lempäälän kunta