

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameelinna.hao@oikeus.fi

Asia

Valitus poikkeamis- ja sijoittamislupaa koskevasta päätöksestä.

Valittaja

Lempäälän kunnanhallitus

Päätös, johon haetaan muutosta

Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätös 16.09.2025 § 140

Valitusoikeus

Rakentamislain 180 § perustuen kunnalla on valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta.

Vaatimukset oikeudessa:

Yhdyskuntalautakunnan päätös on kumottava ja sijoittamislupa ja poikkeamispäätös hylättävä.

Perustelut

Kyseessä oleva päätös tehtiin esittelijän esityksestä poikkeavasti. Esittelijä esitti, että hakemus hylätään, sillä se ei täytä rakentamislain 57, 45 ja 46 § mukaisia edellytyksiä. Lopullisessa päätöksessä hakemukseen suostuttiin perusteluin: Haettavalla sijoittamisluvalla tehdään korvaavaa rakentamista. Tilanne ei olennaisesti muutu, vaikka alueella on olemassa oleva rakennuskielto. Hanketta tukevat hyvä infra, vesi ja viemäri sekä tiet. Läheisyys palveluihin, koulu, päiväkotit ja kaupat. Kolmelle sukupolvelle asunto - rakennetaan paritalo ja tukee perheen arkea. Kunnalta on kysytty käyttääkö etuosto-oikeutta, mutta ei ole käyttänyt sitä.

Päätöksen perustelujen mukaan haettu rakentaminen on korvaavaa rakentamista eikä olennaisesti muuta olemassa olevaa tilannetta. Perustelussa ei huomioida sitä, että hakemuksen mukaisen kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen lisää alueen asuntojen määrää, kasvattaa rakennustehokkuutta ja asettaa rakennuspaikalle lisävaatimuksia mm. tarvittavan pysäköinnin määrän suhteen. Ei ole varmaa, että kiinteistölle voitaisiin kaavoituksessa osoittaa näin paljon rakennusoikeutta. Perusteluissa ei huomioida myöskään, että kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen ei ylipäänsä ole Lempäälän rakennusjärjestyksen 25 § mukaista. Poikkeamista rakennusjärjestyksestä ei ole perusteltu. Perusteluissa ei huomioida myöskään, että olemassa oleva rakennus on

hakemuksen mukaan käyttökelvoton. Käyttöarvonsa menettäneen rakennuksen tapauksessa kyseessä ei ole olemassa oleva rakennuspaikka. Hakemuksen mukaista rakentamista voidaan siis tuskin pitää korvaavana rakentamisena, joka ei muuta olemassa olevaa tilannetta. Päätöstä on perusteltu myös alueen hyvällä infralla, vesi- ja viemärijohdoilla sekä teillä, mutta perusteluissa ei ole huomioitu alueeseen kohdistuvaa rakentamispainetta, sijaintia taajamassa asemakaava-alueen lievealueella ja kaavoituksen tarvitsemaa suunnitteluvaraa mm. katualueen muodostamisen suhteen. Päätöksen perustelu perheen arjen tukemisesta on subjektiivinen perustelu, jolla tuetaan yksittäisten henkilöiden, ei yleistä etua. Perustelu etuusto-oikeuden käyttämisestä ei ole asian kannalta merkittävä. Etuusto-oikeuden käyttämättä jättäminen ei velvoita kuntaa myöntämään poikkeamista.

Päätöksen perusteluissa ei siten ole otettu kantaa päätösesityksen perusteluihin, joiden mukaan hakemuksen mukainen rakentaminen ei riittävästi huomioi voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä, jotka koskevat ympäristöön sopeutumista ja sitä, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hanke aiheuttaa siten haittaa voimassa olevan yleiskaavan toteutumiselle. (RakL 45§ kohta 10.) Alueella on vireillä kaavoituskatsauksen mukainen yleiskaavoitus, jonka laatimista varten on asetettu rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi olennaista haittaa kaavan laatimiselle. (RakL 46 § kohta 1.) Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi poikkeamista rakentamisrajoituksesta. Hakemuksesta annettujen lausuntojen mukaan lupaa ei pidä myöntää, ennen kuin voidaan varmistua, ettei rakentaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, kulttuuriarvoille ja rakennetun ympäristön kauneudelle tai luontoarvoille. Koska kaavan selvitykset ovat kesken, ja koska hakemuksen mukainen rakentaminen on tulevan asemakaavoituksen ja yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullista eikä rakennettuun ympäristöön sopivaa, näistä asioista ei voida varmistua. Poikkeaminen aiheuttaisi siten haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle eikä poikkeamiselle ole edellytyksiä. (RakL 57 § kohta 1.)

Haittaa kaavoitukselle arvioidaan voimassa olevan yleiskaavan, alueen maankäytön ohjaustarpeen ja vireillä olevan kaavoituksen näkökulmasta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kiinteistön alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP, jossa rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.

Alueella on vireillä Marjamäen eteläosan osayleiskaava, jonka tavoitteena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään, eli päätöksen kohteena olevan alueen, suuntaan. Uusia työpaikka-alueita on tavoitteena osoittaa Helsingintien varteen laajentaen

nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan. Osayleiskaavassa varaudutaan pitkällä aikavälillä maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen.

Kiinteistön alueella on voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatimiseksi kunnanhallituksen 30.1.2023 § 31 päätöksellä. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus on voimassa 30.1.2028 saakka. Rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joilla vaikeutetaan yleiskaavoitusta, kuten asuinalueen ja siihen liittyvien virkistys-, viheryhteyksien ja kulkureittien järjestämistä sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaamista. Päätöksen mukaan Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi.

Päätöksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee siis alueella, jossa on käynnissä kunnan strategian mukaisia maankäytön muutoksia. Alue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa tunnistettu tarvitsevan asemakaavatasoista suunnitelmaa. Alueen rakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella siksikin, että alue on jo muodostunut taajamaksi. Kun huomioidaan hankkeen sijainti taajamassa asemakaava-alueen lievealueella, Lempäälän väestönkasvu ja Marjamäen alueeseen kohdistuvat maankäyttö- ja rakentamispaineet sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, tulee alueen rakentamisen perustua kaavoitukselliseen tarkasteluun. Aluetta koskevissa päätöksissä tulee huomioida käynnissä olevan ja tulevan kaavoituksen suunnitteluvara.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaarantaa AKL 5 § mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista yleiskaavatyössä (rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus ja tarkoituksenmukaisuus). Rakennuskiellosta poikkeamisen vaikutukset olisivat siis sellaisia, joita rakennuskiellon asettamisella on nimenomaisesti pyritty välttämään.

Alue kuuluu Lepomäen mäkitupalaisalueeseen, missä on pieniä punaisia mökkejä tiiviisti yhdessä. Etenkin Lepomäentien alkupäässä on vanhoja mäkitupia, jotka reunustavat tietä. Alueelle on rakentunut jonkin verran uudempaa rakennuskantaa, mutta nämä ovat pääosin saatu hyvin istumaan ympäristöönsä rakennuksen muodon, värityksen ja materiaaliensa ansiosta. Kuten alueen voimassa olevan yleiskaavan määräyksessä todetaan, että rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaailtaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Hakemuksen mukaiset suunnitelmat eivät ota ympäristönsä ominaispiirteitä riittävällä tavalla huomioon, sillä rakennusten suuri koko, muoto ja kattomuoto sekä niiden sijoittaminen tontilla eivät sovi ympäröivään rakennuskantaan. Päätöksen mukainen rakentaminen heikentää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista vastoin AKL 5 § 3 momenttia.

Rakennukset ovat sijoitettu ison 5300 m² kokoisen kiinteistön keskelle, mikä ei tontin käytön kannalta ole taloudellista tai tehokasta. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi, jolloin tavoitteena on tontin tehokkaampi käyttö ja huomattavasti pienempi tonttikoko. Suunnitteluratkaisujen tulisi tukea alueen

kaavallista kehittämistä pitkällä aikavälillä. Rakennusten sijoittaminen tontin reunaan mahdollistaisi kiinteistön jakamisen useampaan tonttiin ja parantaisi infrastruktuurin hyödyntämistä. Tämä olisi linjassa sekä yleiskaavan tavoitteiden että AKL 5 §:n 2 momentin kanssa, jossa korostetaan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta.

Osayleiskaava-alueelta on valmistunut lepakkoselvitys, missä on kiinteistö määritelty korkean potentiaalin lepakkoalueeksi, missä on huomattava todennäköisyys löytyä luonnonsuojelulain 78§:n ja EU:n luontodirektiivin mukaisesti suojattavia kohteita sekä EUROBATS-sopimuksen mukaisia tärkeitä siirtymäreittejä sekä saalistusalueita. Korkean potentiaalin alueilla on suositeltavaa huomioida lepakot rakennusten purkuluvissa. Alueilla tulisi myös varmistua siitä, että metsätaloustoimissa, ei hävitetä tai heikennetä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä saalistusalueita, tutkimatta asiaa. Muut yleiskaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat vielä kesken. Päättös heikentää AKL 5 § mom. 4 mukaista tavoitetta luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilymisestä. Luonnonsuojelun tavoitteiden huomioiminen on myös RakL 57 § mukainen poikkeamisen ehdoton edellytys.

Hakemukseen on suostuttu sellaisenaan, eikä päätöksessä ole asetettu rakentamislupalle ehtoja, joilla pyrittäisiin ohjaamaan rakentamisen sopeutumista ympäristöönsä, huomioimaan alueen mahdollisia luontoarvoja tai lieventämään rakentamisen vaikutuksia tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksessä ei oteta huomioon yhdenvertaisuutta. Vastaavia lupia ei voitaisi myöntää muille vastaavassa tilanteessa oleville ilman, että alueen asuntojen määrä kasvaa hallitsemattomasti; että kaavoituksen suunnitteluvара pienenee; ja että alueen rakennetun ympäristön ominaispiirteitä menetetään. Vastaavien lupien myöntäminen kaavan selvitysten ollessa kesken aiheuttaisi alueella huomattavia muutoksia, mikä haittaisi oleellisesti kunnan strategian ja kaavoituskatsauksen mukaista yleiskaavan laatimista ja vaarantaisi alueen rakennetun ympäristön arvojen, luontoarvojen ja virkistystarpeiden turvaamista.

Päättös ei näin ollen täytä rakentamislain 57 § mukaisia poikkeamisen edellytyksiä tai 45 ja 46 § mukaisia sijoittamisen edellytyksiä. Päätöksellä ei ole ollut laillisia edellytyksiä.

Lisäksi esittelijän päätösesityksestä poikkeavaa päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 § edellyttämällä tavalla (pätöksessä on mainittava sovelletut säännökset), mikä sellaisenaan on peruste päätöksen kumoamiselle ja uudelleen käsittelylle. Mutta koska poikkeamisen edellytykset eivät täyty, on asian käsittelyn pitkittämisen välttämiseksi vaadittava päätöksen kumoamista.

Sovelletut säädökset

- Rakentamislaki 57 § 2 mom. kohdat 1 ja 2: Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

- Rakentamislaki 45 § 1 mom. kohta 10: Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.
- Rakentamislaki 46 § 1 mom. kohdat 9 ja 10: Sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että:
 - 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
 - 10) rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.
- Alueidenkäyttölaki 5 §
- Hallintolaki 45 §
- Perustuslaki 6 §
- Muut tekstissä mainitut

Asian käsittely

Asian on käsitelty Lempäälän kunnanhallituksessa 20.10.2025.