

Lausunto HAO:lle valituksesta, joka koskee päätöstä "Nääjärventie 48 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös"

Yhdyskuntalautakunta 02.12.2025
697/10.03.00/2025

Valmistelija kaavasuunnittelija

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksesta, joka koskee edellä esitettyä Lempäälän yhdyskuntalautakunnan päätöstä 16.9.2025 § 139 "Nääjärventie 48 sijoittamislupa ja poikkeamispäätös". Päätöksessä hylättiin valittajien hakemus uuden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi yleiskaavan MT-1-alueelle. Hakija vaatii, että lupa myönnetään. Valitus on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä. Tiivistelmä valituksen perusteluista:

- valittajan hakemus täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:ssä esitetyt sijoittamisen edellytykset
- alueelle on vuonna 2024 myönnetty 4 uutta rakennuspaikkaa

Lausunto

Valituksenalainen päätös koskee omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista suunnittelutarvealueelle, yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle, jonka pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen ja muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Alueella on sallittua myös [MRL:ää edeltävän] RakL 4 §:n mukainen haja-asutus. Asuntotarkoituksiin käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m² suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Lisäksi yleiskaavassa on hakemuksen mukaisen rakennuspaikan halki merkitty pääsähkolinja.

Alue on rakentunut yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla ja rakentamisluvilla. Alueeseen kohdistuu voimakasta rakennuspainetta, joka ilmenee alueelle haettujen ja myönnettyjen lupien määrässä. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on pyritty varmistamaan tarkastelemalla rakennettavan kiinteistön emätilan käytettyä rakennusoikeutta yksittäisten lupien valmistelussa. Mikäli emätilan alueella ei ole juurikaan rakennettu, on katsottu, että mikäli rakentamisen edellytykset muuten täyttyvät, tällaisiin hakemuksiin on voitu suostua ilman, että se aiheuttaa haittaa yhdenvertaisuudelle.

Hakemuksen kohteena olevalle noin 13 ha laajuiselle emätilalle on muodostettu kuusi rakennuspaikkaa. Alueen rakenteen tiivistäminen edelleen on voimassa olevan yleiskaavan vastaista. Aluetta ei ole yleiskaavassa osoitettu taajaan rakentamiseen eikä rakentamiseen muutenkaan, vaan MT-1-merkityllä alueella on nimenomaisesti tarkoitus turvata maa- ja metsätalouden harjoittaminen.

Rakentamispaine lisää tarvetta yhteisten alueiden, virkistyskäytön ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueellisen suunnitteluun. Tiiviimpi rakentaminen edellyttäisi paitsi yleiskaavan päivytystä käyttötarkoituksen ja rakennuspaikan koon vaatimuksen osalta, myös tarkempaa alueellista suunnitelmaa, jossa ratkaistaan yhteiset alueet, liikennejärjestelyt, yhdyskuntatekniikka (ml. pääsähkolinjan sijoittuminen), virkistysalueet, maiseman arvojen säilyminen, ja jossa varmistetaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, mikä ei ole mahdollista yksittäisin luvuin.

Kun otetaan huomioon alueeseen kohdistuva rakentamispaine, voimassa oleva yleiskaava ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, emätilalla jo

käytetty rakennusoikeus sekä yhteisten alueiden ja yhdyskuntateknisten verkostojen suunnittelun tarve, haettu poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön järjestämiselle, eikä poikkeamiselle ole siten edellytyksiä (RakL 57.2 § kohta 1). Koska voimassa olevasta kaavasta ei ole edellytyksiä poiketa, ei sijoittamisellekaan ole edellytyksiä (RakL 45 § kohta 10.)

Valituksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, joka ei olisi ollut tiedossa päätöstä tehtäessä.

Näin ollen päätös on tehty lakiin perustuvaan oikeusharkintaan perustuen eikä hakemuksen hylkääminen ole ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Lempäälän yhdyskuntalautakunta esittää kohteliaimmin, että valitus hylätään.

Liitteet

Valitus (ei julkaista internetissä)

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä +358444863418, kaavasuunnittelija Pinja Hakonen +358503839656, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää antaa edellä selostusosassa annetun lausunnon ko. valitusasiassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Lisäksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Otteet

Lausunto lähetetään pdf-tiedostona HAO:lle 3.12.2025 mennessä