

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 4.4.2018 / § 25 / 98. Sotunki / Uunimäentie 9 / TLA

VD/3638/10.03.00.02/2018

TLA/KZ/MS/PK/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 4.4.2018 § 25, jolla hylättiin hakemus hevostallin muuttamisesta omakotitaloksi ja talousrakennuksen rakentamisesta kiinteistölle 92-403-1-6 Sotungin kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin (jäljempänä "Kaupunki") kaupunkisuunnittelun toimialan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksellä 4.4.2018 § 25, lupatunnus 98-0012-18-PSR, on hylätty kiinteistön omistajien (jäljempänä "Hakijat") hakemus suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä hevostallin käyttötarkoituksen muuttamiseksi yksiasuntoiseksi 165 k-m² omakotitaloksi sekä 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen (autotalli) rakentamiseksi kiinteistöllä 92-403-1-6 osoitteessa Uunimäentie 9, 01200 Vantaa.

Hakijat ovat vaatineet oikaisua päätökseen 16.4.2018 allekirjoitetulla ja 17.4.2018 saapuneella kirjelmällään. Oikaisuvaatimuksessaan Hakijat vaativat päätöstä muutettavaksi siten, että Hakijoiden alkuperäinen hakemus suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä hyväksytään kokonaisuudessaan.

Kyseessä oleva nykyinen tallirakennus sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella, joka Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti on maankäyttö- ja rakennuslain ("MRL") 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta.

Hakijat perustelevat oikaisuvaatimustaan sillä, että oikeuskäytännön mukaan aluetta ei voida katsoa suunnittelutarvealueeksi vain rakennusjärjestyksen määräyksellä, vaan suunnittelutarvealueeksi katsominen edellyttää myös MRL 16 §:n edellytysten täyttymistä.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että MRL 16 §:n mukaan kunta voi osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Hakijoiden viittaamassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 20.1.2005/84 Oulun kaupunki oli osoittanut rakennusjärjestyksessään suunnittelutarveratkaisuksi miltei koko kaupungin asemakaavoittamattoman alan. KHO totesi Oulun tapauksessa tällaisen määräyksen oleva riittämättömästi selvitettyä lainvastainen.

Kaupunkisuunnittelu kiinnittää huomiota siihen, että Vantaan kaupunkiin kohdistuu pääkaupunkiseudun suuri rakentamispaine, eikä tilanne ole suoraan verrattavissa Oulun tapaukseen. Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään 2005:3 todennut, että Sipoon rakennusjärjestyksen vastaavanlainen määräys, jolla koko kunnan asemakaavoittamaton alue oli osoitettu suunnittelutarvealueeksi kuntaan suuntautuvan pääkaupunkiseudun rakentamispaineen vuoksi, täytti MRL 16 .3 §:n edellytykset. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Vantaan kaupungin alueelle kohdistuva rakentamispaine on vähintäänkin verrattavissa Sipoon kunnan alueelle kohdistuvaan rakentamispaineeseen ja Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä nyt kyseessä olevalle alueelle osoitettu suunnittelutarvealuemerkintä on perusteltu ja lainmukainen.

Edelleen Hakijat toteavat oikaisuvaatimuksessaan, että rakentaminen on MRL:n muuttamisesta annetun hallituksen esityksen HE 251/2016 mukaan mahdollista myös, kun rakentamisen sopivuus on voitu varmistaa yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Hakijoiden mukaan rakennuksen alueella yhdyskuntakehitys kulkee maanviljelys- ja virkistyskäytöstä kylämäisen

asutuksen suuntaan. Hakijoiden mukaan kaupungin uuden yleiskaavan valmistelussa on esitetty alueen käyttötarkoituksen muuttamista virkistysalueesta kyläalueeksi, joka valmistelussa esitetyn mukaan vastaisi nykyistä käyttötarkoitusta. Näin ollen Hakijat katsovat, että hakemuksen kohteena oleva rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tukisi yhdyskuntarakenteen kehittymistä sille luonnolliseen suuntaan. Hakijat toteavat lisäksi, että haettu muutostyö ei aiheuttaisi maisemallista muutosta tai haittaa yleiskaavan toteuttamiselle. Lopuksi Hakijat toteavat vielä, että MRL 43.1 § mukaan lupa rakentamiseen on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, kuten Hakijoiden mukaan tässä tapauksessa, mikäli tallirakennus jäisi tulevaisuudessa tyhjiilleen.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen ja odotettavan yhdyskuntakehityksen vuoksi rakentaminen ilman asemakaavaa ei ole alueen tulevan kehityksen kannalta tarkoituksenmukaista. Rakentaminen ei ole sopivaa alueen yhdyskuntakehityksen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Alueella voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti vuoden 1983 mukaisella tilalla ei ole enää laskennallisia oikeuksia asuntojen rakentamiselle, eikä yleiskaavan VR-alueella sallita uusien asuntojen rakentamista. Hakijat ovat itse esittäneet alueen muuttamista kyläalueeksi tulevassa yleiskaavassa. Kaupunkisuunnittelu tutkii muutoksen mahdollisuutta. Mahdollinen muutos ei kuitenkaan toisi muutosta asuntojen rakentamisen oikeuksien määrään. Poikkeamisia yleiskaavan mitoitusmääräyksistä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja erityisesti vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 4.4.2018 § 25,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 16.4.2018
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 4.4.2018 § 25, lupatunnus 98-0012-18-PSR
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 30.10.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu
Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi