

OIKAISUVAATIMUS

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

12 -11- 2020

SAAPUNUT

VD/9619/10.03.00.02/2020

Vaadin, että yleiskaavapäällikkö Mari Siivolan päätös (suunnittelutarveratkaisu) 27.10.2020 n:o §1201 (lupatunnus LP-092-2020-03206) kumotaan ja kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu hyväksytään kuten se alkuperäisessä hakemuksessa esitetään.

Toissijaisesti pyydän oikaisemaan päätöstä siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään yhdelle paritalolle.

Suunnittelutarveratkaisun perustelut ovat puutteelliset ja osittain lainvastaiset. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1-3 kohdassa säädetty myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset ovat olemassa, joten rakennuslupa on myönnettävä hakemuksen mukaisesti. Päätös on yhdenvertaisuuslain, hallintolain hallinnon oikeusperiaatteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Päätös rikkoo maanomistajan oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Vantaan kaupungin elinvoima ja asukasviihtyvyys edellyttävät joustavampaa ja tehokkaampaa rakentamista. Tällaiseen tavoitteeseen maankäyttö- ja rakennuslakia ja yhdenvertaisuutta rikkovat päätökset soveltuvat nähdäkseni heikosti.

Kunnan päätös kaventaa suunnittelutarveratkaisun käyttöalaa merkittävästi maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen esitöissä tarkoitettua kapeammaksi. Vähintään tarvitaan tarkempaa perusteiden läpikäyntiä.

Lainsäätäjä on tarkoittanut sen yhdeksi keinoksi kunnalle kaavoitusviranomaisena toteuttaa lakisääteistä tehtävänsä alueiden käytön suunnittelussa. Nyt se suljetaan epämääräisesti pois ja käytännössä joudutaan odottamaan tarkempaa kaavoitusta. Mitä tämä tarkempi kaavoitus voi olla, on tällä hetkellä epäselvää alueella, jossa asemakaava tai kyläkaava eivät sovellu.

HE 251/2016 "Esityksen tavoitteena on selkeyttää ja joustavoittaa asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden maankäytön suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista erilaisten alueiden luonteen ja suunnittelutarpeen huomioon ottavalla tavalla sekä lisätä yleiskaavan käyttöä suoraan rakentamista ohjaavana kaavana. Tavoitteena on myös lisätä ja helpottaa rakentamismahdollisuuksia."

HE 251/2016:ssa todetaan, että "Luvan myöntämiselle riittävästi perusteita antava suunnittelu tapahtuisi tiiviimmin ja tehokkaammin toteutettavilla alueilla asemakaavoituksella ja muilla alueilla yleiskaavoituksella."

Kunnan päätös asettaisi käytännössä jo yhdenvertaisuusperiaatteesta johtuen asemakaavan ulkopuoliset alueet määrittelemättömäksi ajaksi rakennuskieltoon. Tällaista oikeusvaikutusta ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena.

Kunnan päätös jättää useita avoimia kysymyksiä: katsooko kunta mahdolltomaksi suunnittelutarveratkaisun käyttämisen tässä yhteydessä vai oliko ratkaisussa jätetty suunnitteluvara lainvastaisen pieni? Onko voimassaoleva yleiskaava sellainen, että sen voimassa ollessa ei suunnittelutarveratkaisuja alueella voida myöntää? Onko suunnittelutarveratkaisu sellainen menettely, jossa haitta kaavoitukselle ja muulle maankäytölle voidaan joka tilanteessa arvioida? Onko kyseessä sellainen alue, johon asemakaava on laadittava? Vai onko nyt kyseessä olevassa tapauksessa suunnitteluvara jäänyt liian pieneksi? Erityisesti, jos päätös on hakijan kannalta kielteinen, kunnalta on perusteltua odottaa täsmällisempää perustelua

Samoin kunnan päätöksestä puuttuu arviointi yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen sisällöllisiin vaatimuksiin nähden, suhteellisuusarviointi muun maankäytön ja aiotun, yleiskaavassa mainitun rakentamistarkoituksen välillä.

Kunta ei ole riittävällä tarkkuudella eritelty, miten myönteinen suunnittelutarveratkaisu haittaa kaavoitusta ja alueiden käytön muuta järjestämistä.

Kunnan suunnittelutarveratkaisussa tulisi olla riittävä selvitys siitä, että tulevaa yleiskaavaa, asemakaavaa tai muuta maankäyttöä ei haitata. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin edellytys siitä, että kaavoitukselle tai muulle maankäytölle ei saa aiheuttaa haittaa, ei voi merkitä sitä, että tulevan kaavoituksen voimaantuloon asti kaikki asemakaavan ulkopuoliset alueet asetettaisiin rakennuskieltoon.

HE 101/1998 vp s. 115 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.

KHO 2016:119: Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentti huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n rajoissa oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja siitä, millainen suunnitteluvara kaavoitusta varten on tarpeen.

Voidaan todeta, että suunnittelutarveratkaisu ei varmuudella tule vaikuttamaan kiinteistön alueen kaavoitukseen tai muuhun alueidenkäytön suunnitteluun.

Alueella ei ole sellaista rakentamispainetta, joka antaisi aiheen epäillä sitä, että suunnittelutarveratkaisu ei soveltuisi tässä tapauksessa. Mm. suunnittelutarveratkaisu-hakemuksia ei viime vuosina ole tälle alueelle jätetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle ei aiheudu.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei voi myöskään aiheuttaa mainitun momentin 2 kohdassa tarkoitettua haitallista yhdyskuntakehitystä.

Hanke ei myöskään vaaranna virkistystarpeiden turvaamista mainitun momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Päätöksen lähtötiedoissa mainitaan Yleiskaavassa olevan ohjeellisen ulkoilureitin rakennuspaikan kohdalla. Tämä on virheellinen maininta. Ulkoilureitti on tontin laidassa, johon asemapiirroksen



mukaan tulisi tie tontille. Tämä palvelisi myös ulkoilureittiä. Jos tämä on ongelma, määräälan rajaa voi siirtää niin paljon kuin tarvitsee. Toisekseen ulkoilureitti näyttäisi olevan vain kuollut kirjain Yleiskaavassa. Se on ollut kaavassa jo kauan, eikä kaupunki ole tehnyt mitään sen toteutuksen eteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1-3 kohdassa säädetty myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset ovat olemassa.

Rakennuspaikan ympäristön kiinteistöt, joilla on osoitettu rakennuspaikka, ovat jo lähes kaikki rakennettuja ja rakennuspaikka sijoittuu rakennettujen kiinteistöjen välittömään läheisyyteen ja olemassaolevan tiestön välittömään läheisyyteen. Rakentaminen ei hajauttaisi yhdyskuntarakennetta, vaan sijoittuu jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen rakennetta tiivistäen. Kyseessä olevalla tilalla on vesi- ja viemäriverkot valmiina, ajotiet, sähkö, julkinen liikenne ym.

Lainmukaisesti toteutettuun suunnittelutarveratkaisuun pitäisi jo itsessään sisältyä asemakaavan sisältövaatimukset täyttävä arviointi ja suunnittelu.

On täysin suhteellisuusperiaatteen ja kiinteistönomistajan perustuslaissa turvattu omaisuudensuojan vastaista, että asemakaavan ulkopuoliset alueet asetetaan käytännössä määrittelemättömäksi ajaksi rakennuskieltoon siksi, kunnes tarkempi kaavoitus saadaan alueelle. Alueelle ei sovellu maankäyttö- ja rakennuslain esitöiden valossa asemakaava. Alue on käytännössä jo valmiiksi rakennettu ja suunnittelutarveratkaisu on juuri oikea lain tarjoama mahdollisuus tällaisia tilanteita varten.

Hankkeen toteuttamismahdollisuudet voidaan arvioida lain mukaan suunnittelutarveratkaisuprosessissa eikä tarkempi kaavoitus ole tarpeen.

Tila soveltuu erinomaisesti rakentamiseen. Kuten yllä mainittiin, infra on valmiina kaikilta osin. Esitetyt rakennuspaikat ovat myös ekologisesti järkevissä paikoissa. Esim. vesi- ja viemäriverkot saatavilla, aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää täysimääräisesti ym. Alue on myös jo rakennettua. Uuden yleiskaavan tiedoissa mainitaan, että kaupungin tahtotila on ohjata kasvu nykyiseen rakenteeseen. Tässä tapauksessa tämä toteutuisi täysin.

Vuoden 1983 mukaisiin tiloihin perustuva asuntojen määrä on auttamattomasti vanhentunut. Se on jo lähes 40 vuotta vanha. Tilat ja ympäristö ovat muuttuneet täydellisesti sen aikana. Esim. maanviljelystä tai karjataloutta ei ole enää ollut tällä kylällä, voi sanoa, vuosikymmeniin. Kun aikanaan on laadittu emätilaperiaatetta, niin esim. nykyisestä vesi- ja viemäriverkostosta ei ole ollut tietoaakaan. Jos halutaan tilaperiaatetta noudattaa, niin voidaan noudattaa nykyisiä tilajakoja. Tällöin ei tulisi merkittävää rakentamista, vaikka sallittaisiin nykyisten 2 – 5 ha tiloille kaksi asuntoa. Kyseessä olevan tilan koko on 2,17 ha ja se on muodostettu 1997.

Toisekseen emätilaperiaate ei perustu lakiin, eikä sen tuli ohjata kuivan maan rakentamista, vaan ainoastaan rantarakentamisessa. Tästä on oikeuden ratkaisuja olemassa, mm. KHO 2011:86

MT-alue on varattu maatalouteen ja alueella sallitaan maataloutta palvelevaa rakentamista. MT-alue ei muodosta ehdotonta estettä muulle kuin maataloutta tukevalle rakentamiselle. Tiedossa on useita rakennuksia, joille lupa on myönnetty MT-alueelle ilman, että ne tukisivat maataloutta.

Tästä ja muidenkin alueiden säännöistä kuitenkin poiketaan säännöllisesti. (Esim. lähin asuinrakennus (Auerlantie 3, valm. 2016) sekä parin viimevuoden suunnittelutarveratkaisut esim. LP-092-2018-01408, LP-092-2018-05902, LP-092-2019-06210, LP-092-2018-07418, LP-092-2020-01353, LP-092-2020-01430). Pitäisi olla selkeä peruste, miksi juuri tässä tapauksessa sitä ei sallita. Lisäksi tämä kaavamerkintä on auttamattomasti vanhentunut, niin kuin aiemmin on todettu, maataloutta täällä ei olla harjoitettu pitkään aikaan.

Vantaalla 11.11.2020