
Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 27.10.2020 § 1201 / Immosmäentie 2 / TLA

VD/9619/10.03.00.02/2020

TLA/MSI/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 27.10.2020 § 1201, jolla evättiin kahden omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen kiinteistöllä 92-416-4-560 Vestran kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 27.10.2020 § 1201, lupatunnus LP-092-2020-03206, on evätty kiinteistön omistajan hakemus kahden 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja niihin liittyvien 25 m² talousrakennusten rakentamiselle kiinteistöllä 92-416-4-560 osoitteessa Immosmäentie 2, 01750 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalojen rakentamisen ei katsota yleiskaavamääräyksen mukaisesti liittyvän maatilatalouteen eikä yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset. Edellä lausutuilla perusteluilla haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa yleiskaavasta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 11.11.2020, jossa vaaditaan, että yleiskaavapäällikön päätös kumotaan ja kyseessä oleva suunnittelutarveratkaisu hyväksytään kuten se alkuperäisessä hakemuksessa esitetään. Toissijaisesti pyydetään oikaisemaan päätöstä siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään yhdelle paritalolle.

Hakija esittää oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että suunnittelutarveratkaisun perustelut ovat puutteelliset ja osittain lainvastaiset. Hakijan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1-3 kohdassa säädetyt myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset ovat olemassa, joten rakennuslupa on myönnettävä hakemuksen mukaisesti. Hakijan mukaan päätös on yhdenvertaisuuslain, hallintolain hallinnon oikeusperiaatteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 maatalousalueella MT. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä MT-alue on varattu maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: kaksi asuntoa 2–5 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kolme asuntoa 5–20 hehtaarin suuruisilla tiloilla, lisäksi yksi

asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti. Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4-alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tievarsivöhykkeille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu ohjeellisenä ulkoilureitin sijainti.

Vantaalle laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa. Nähtävillä olleessa viimeisimmässä ehdotuksessa ei ole esitetty muutoksia alueen maankäyttöön tai asuntojen rakentamista koskevaan määräykseen. Ehdotuksessa on määräys ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuuden turvaamisesta. Rakennuspaikan kohdalle on edelleen osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna.

Lähialueille tai muille Vantaan yleiskaavan maatalousalueille annetuissa suunnittelutarveratkaisuissa ei ole myönnetty poikkeamisia yleiskaavassa sallittujen asuntojen lukumäärää koskevista määräyksistä.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössäkin (KHO 2016:119) todetulla tavalla perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa ja harkittaessa edellytyksiä poiketa tapauskohtaisesti kaavoitusvelvollisuudesta. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan ellei siihen ole maankäytöllisiä perusteita.

Kuten suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä on todettu, yleiskaavan määräyksellä on MT-alueilla sidottu asuntojen lukumäärä vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) tilojen pinta-alaan pyrkimyksenä rajoittaa suunnittelematonta rakentamista ja taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu hajarakentamisessa. Laskennalliseen asuntojen rakentamismahdollisuuteen sisältyvät tilalla ennestään olevat asunnot. Kun vuoden 1983 mukaisella tilalla on monta palstaa, kunkin palstan rakentamismahdollisuudet lasketaan erikseen kuin ne olisivat eri tiloja. Vuoden 1983 mukaisen tilan (92-416-4-500 Jokimaa, lakannut 13.11.1985) pinta-ala oli noin 31,6 hehtaaria jakautuen palstoihin, joista rakennuspaikaksi haetun tilan rakentamismahdollisuuksia laskiessa huomioidaan Lepsämänjoen pohjoisen puoleinen pinta-alaltaan noin 18,8 hehtaarin palsta. Voimassa olevassa yleiskaavassa tämä alue on kokonaisuudessaan maatalousaluetta MT ja yleiskaavamääräyksen mukaisia laskennallisia mahdollisuuksia tällä 6.6.1983 mukaisella tilalla on kolmen asunnon rakentamiselle. Tila on sittemmin lohkomisilla jakautunut tiloiksi 92-416-4-556, 92-416-4-557, 92-416-4-558, 92-416-4-559, 92-416-4-560 ja 92-416-4-561. Rakennuspaikan eteläpuolisilla tiloilla 92-416-4-556, 92-416-4-558 ja 92-416-4-559 sijaitsee kullakin yksi asunto, jolloin yleiskaavamääräyksen 6.6.1983 mukaisella tilalla on jo sallitut kolme asuntoa eikä asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä.

Oikeuskäytännössä (KHO 2016:119) on edelleen todettu, että kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta alueellaan, ja että kunta voi tähän perustuen laatia aluekohtaisia mitoituseriaatteita, joita käytetään apuvälineenä arvioitaessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamista yksittäistä suunnittelutarveratkaisua koskevassa harkinnassa. Mitoituseriaateilla ei kuitenkaan ole päätöksenteossa oikeudellista sitovuutta. Suunnittelutarveratkaisu perustuu oikeusharkintaan eikä kielteistä tai myönteistä suunnittelutarveratkaisua voida suoraan perustaa mitoituserusteisiin.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei emätilatarkastelu voi toimia ainoana perusteena suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä harkittaessa, mutta se voidaan huomioida osana tätä harkintaa siten kuin nyt kyseessä olevassa päätöksessä on tehty.

Korkeimman hallinto-oikeuden edellä mainitussa vuosikirjaratkaisussakin todetulla tavalla kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentti huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n rajoissa oikeus päättää kaavoituseriaateista ja siitä, millainen suunnitteluvara kaavoitusta varten on tarpeen. Perustuslain tarkoittamaa yhdenvertaisuuseriaatetta on sovellettava harkittaessa edellytyksiä poiketa tapauskohtaisesti kaavoitusvelvollisuudesta.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalojen rakentamisen ei katsota yleiskaavamääräyksen mukaisesti liittyvän maatilatalouteen eikä yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

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

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 27.10.2020 § 1201,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 11.11.2020
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 27.10.2020 § 1201
- suunnittelutarveratkaisuhakemus 16.5.2020

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi