

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Ralf Sontag

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

06505/14/4112 1.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS	
23-10-2014	
Jätti...	LÄHETTI
Liitt.....	Valtak.....

Valitus

Valitan Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan suunnittelutarveratkaisun VD/5940/10.03.00.02/2014 kielteisestä päätöksestä, annettu 24.09.2014 Vantaalla. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan kielteisen päätöksen perusteluina on, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisun päätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on liitteessä 1.

Vaatimukseni on, että

päätös ehdollisesta suunnittelutarveratkaisusta perutaan,

sekä lisäksi

todetaan että hanke ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan eikä yleiskaavan kanssa.

Hanke

Kiinteistön numero 092-406-1-45 sijaitsee Vantaan kunnan länsiosassa, Keimolassa Vestrantien varrella Vestrantie 24 lähetyvillä.

Hankkeen tarkoitus on pellon kasvuolosuhteiden perusparantaminen nostamalla pellon pintaa 1-3m. Hankkeen pinta-ala on 15 ha. Alueen täytetään kaivetuilla puhtailla ja vain pellon täytöksi sopivilla maa-aineilla, mitkä tuodaan suoraan YIT-Rakennus Oy:n rakennustyömailta. Täyttömäärä on noin 49 000 tn/vuodessa, kymmenen vuoden aikana. Vaihtoehtoisena ratkaisuna Hankkeen vaikutuksien

arviointiselostuksessa on esitetty täyttömäärä noin 100 000 tn/vuodessa viiden vuoden aikana ja noin 200 000 tn/vuosi kolmen vuoden aikana.

Tällä hetkellä pellon pinta on eroosion ja pintavesivalumien takia tiivistynyt vettä läpäisemättömäksi ja salaojien toimivuus pintavesien osalta on jo erittäin heikko. Alue on paikoin liian kuiva ja paikoin liian märkä, kosteustaspaino on huono. Hankkeen tavoitteena on pellon kasvuolosuhteiden parantaminen nostamalla pellon korkeusasemaa ja parantaa kallistuksia siten, että uusien salaojien tekeminen tulee mahdolliseksi ja vanha salaojajärjestelmä säilyy toimintakuntoisena. Peltoviljelyä jatketaan ja viljelyn kannattavuus paranee kun olosuhteet muutetaan paremmiksi. Tavoitteena on toteuttaa hanke niin hyvin, että luomuviljelykin olisi mahdollinen tuotantovaihtoehto tulevaisuudessa.

Valituksen kohde

Suunnitelmamme on parantaa peltomme kasvuolosuhteita. Se on normaalia maataloustoimintaa. Pellon kunnostukseen liittyvää lupamenettelyä on käsitelty Vantaan kaupungissa syyskuusta 2013 lähtien. Kaupunki toteaa, että "lupajärjestelmä, jolla hallitaan maankäyttö- ja ympäristövaikutuksia, soveltuvuus tämän tyyppisten hankkeiden ohjaamiseen on puutteellinen", ja "päätyy tekemään ehdolliseen suunnittelutarveratkaisuun ja ohjaamaan toteuttamista rakennusluvalla". Olemme joutuneet hakemaan pellon parannushankkeeseen suunnittelutarveratkaisua Vantaan kaupungin nimenomaisesta vaatimuksesta johtuen, ilman että kaupunki on perustellut vaatimustaan johonkin säädökseen nojaten.

Emme edelleenkään pidä oikeana tulkintana, että olisimme rakentamassa mitään MRL:n 137§:n tai muunkaan MRL:n säädöksen perusteella. Missään MRL:n säädöksissä tai lain esitöissä ei ole viittausta, että maatalous ja pellonkunnostus olisivat rakentamista. Katsomme, että peltoalueen perusparantaminen on tavanomainen osa maatalouden toimintaa, jota joudutaan monin paikoin tekemään viljelyn tuottavuuden ylläpitämiseksi ja parantamiseksi. Kaavoittajan tulee hyväksyä, että esimerkiksi peltoviljely tai pellon perusparantaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) alaista toimintaa. On myös hyvä ottaa huomioon, että alueella voimassaolevassa yleiskaavassa ei ole asetettu mitään ehtoja viljelytoimenpiteille, koska niitä MRL:n mukaan ei edes voisikaan asettaa.

Toteamme, että kaupungilla ei ole juridista oikeutta ohjata toteuttamista rakennusluvalla. Maatalouden pellonparannus ei ole rakentamista, eikä siihen voi eikä tarvitse hakea rakennuslupaa.

Vantaan kaupunki on myös alentanut kuutiomääriä ilman perusteluita. Päätösesityksessä on todettu, että yli kaksi metriä on liikaa, metrin keskimääräinen täyttö riittää. Tuloksena on enintään 150 000 kuutiota ja hankkeen aikatauluvalinta on samalla jätetty perustelematta. Hakemuksen avainmuuttujia ei voi muuttaa mielivaltaisesti koska silloin vaarannetaan Hankkeella tavoiteltava pellon kasvuolosuhteiden parantaminen. Alueen ominaispiirteet (korkeuserot ja kosteuserot) on huomioitava ja lisäksi on huomioitava peltoviljelyn asettamat vaatimukset sekä tukiehtojen asettamat vaatimukset. Näistä on asiantuntijoiden lausunnot

(maaseutuvirasto, Pro Agria Salaojakeskus), jotka puoltavat hanketta. Näitä ei kaupungin päätösmenettelyssä ole huomioitu.

Kaavoitus

Hankkeen alueella on voimassa maakuntakaava 2006. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle rajoituksia. Alueella on voimassa vuonna 2007 vahvistettu Vantaan yleiskaava. Maatalousalue (MT) sallitaan maatalouden ja siihen soveltuvien elinkeinojen harjoittaminen ja tätä palveleva rakentaminen. Kaavamääräykseen ei sisälly rakentamisrajoitusta. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan maatalouskäyttöön. Pellon alueella on varattu RL- raideliikenteen alue. RL-kaavamääräykseen ei sisälly rakentamisrajoitusta. Sen lisäksi yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden yleiset käyttötarkoituksen. AT-, VL-, VR-, M- ja MT-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan voidaan arvioida olevan riittävä suunnitteluväline ohjaamaan rakentamista alueilla. Yleiskaavaan otettaisiin tätä koskeva määräys, jolla osoitettaisiin, millä alueella luvat kaavassa osoitetuille voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Ylämainittujen tietojen mukaan hanke ei edellytä poikkeusta yleiskaavojen aluevarauksista. Suunniteltu toimenpide ei estä alueen maatalouskäyttötarkoitusta vaan edistää sitä. Hankkeen vaikutusta maisemaan ja luontoon on selvitetty ja tehtyjen selvityksien mukaan vaikutuksia ei ole. Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ja Uudenmaan Ely-keskus olivat antaneet lausuntonsa hankkeen vaikutuksesta ympäristölle, jossa on todettu että vaikutuksia ei ole. Lausunnot on esitetty liitteessä 2. Maataloustoiminta on yleiskaavan mukaista toimintaa, kaupungin päätöksessä mainittu toiminnan yleiskaavan vastaisuus tulisi perustella MRL:n mukaan.

Vaatimus kohtaamispaikkojen rakentamisesta

Suunnittelutarveratkaisun ehtojen mukaan hakijalle on rakennettava Vestrantielle kohtaamispaikkoja kasettirekkoja varten. Kasettirekkoja ei ole tarkoitus käyttää savenajoon lainkaan. Hankkeen liittyvä liikennemäärä on väliaikainen. Hanke ei lisää pysyvästi liikennemääriä ja hankkeen toteuttamisen jälkeen liikenne palautuu nykytilaan. Väliaikainen liikennemuutos ei ole kaavoituksen yhteydessä tehtävä eikä vaikutuksien arviointimenettelyn rinnasteltava. Hakijalla on tiekunnan lausunnon mukaan tieoikeus alueelle. Liikenneturvallisuuteen liittyviä seikkoja selvitetään liikenneselvitystä ja liikennesuunnitelmaa tehtäessä.

Maataloustukiehdot

Kansallisen tuen ehtojen ja EU-tuen ehtojen noudattamista ei saa estää eikä kohtuuttomasti vaikeuttaa maatalousalueella. Tukiehdot vaativat kasvipeitettä koko tukipinta-alalle. Kosteuserot ovat nyt niin suuret, että kasvipeitettä ei pysty aikaansaamaan koko pinta-alalle. Korjaavat toimenpiteet ovat tarpeen. Uuden salaojajärjestelmän tekeminen ei ole ratkaisu, ilman että samalla nostetaan Hankkeen tavoitteen mukaisesti pellon korkeusasemaa, koska kaatoa ei ole tarpeeksi

matalimmasta kohdasta laskuojan korkoon nähden. Pintamaan tiivistyminen aiheuttaa nyt sen, että sulamisvedet ja sadevedet valuvat pellon pintaa pitkin ojaan, joka laskee puroon ja sieltä Vantaanjokeen. Tällä tavoin pintamaan ravinteet päätyvät vesistöihin. Muuttamalla pellon pinnan kallistuksia Hankkeessa suunnitellun mukaisesti pintavedet saadaan paremmin hallintaan, ja ravinteet saadaan talteen. On laskettavissa, että pintavesivalumat vähenevät toimenpiteen myötä jopa 75%.

Ympäristölaki

YSL(527/2014) §27 ja YSA(713/2014) §1 kohta 13, f hanke vaati ympäristölupaa. Hankkeen käsittelyaikana on tullut voimaan uudistettu ympäristösuojelulaki ja asetus. Uuden ympäristönsuojelulain (527/2014) annettiin 27.6.2014. Laki korvaa vuonna 2000 annetun ympäristönsuojelulain 86/2000. Laki tuli voimaan 1. syyskuuta 2014. Valtioneuvoston asetus ympäristönsuojelusta (713/2014) annettiin 4.9.2014, voimaan tulo 10.9.2014. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta oli antanut hankkeeseen liittyvän päätöksen 15.09.2014.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta

Vastaavia maa-ainesten hyödyntämishankkeita on ollut Vantaalla aikaisemmin, mm. Suosaarentien kohdalla Seutulassa sekä Keimolan Golf -hankkeessa (MT-alue) Kirkkaantien päässä.

Vestrantien asukkaiden valituksien koskeva erimielisyys on ratkaistava YSL: n mukaan. Ympäristölupa on lisäksi oltava: 3) toimintaan, josta saattaa ympäristössä aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta.

Keimola Golf –hanke on monilta osin samanlainen kuin pellonparannushanke. Molemmat on toteutettu Vantaalla yleiskaavan mukaisella maatalousalueella. Golfratahankkeessa alueelle ajettiin suuria määriä savea rata-alueen muotoilemiseksi. Hankkeesta myös valitettiin:

Eräs naapuri perusteli valitustaan Golfratahankkeesta seuraavasti:

"Haettu rakentaminen on ristiriidassa seutukaavan ja Vantaan yleiskaavan kanssa ja laajentaa yhdyskunta-rakennetta hajauttavasti. Hanke on myös maakuntakaavaehdotuksen vastainen. Tiedossamme ei ole myöskään, että rakennuspaikalle olisi olemassa tieyhteyttä, joten paikka on rakentamiseen kelpaamaton. Toteutuessaan hanke selvästi vaikeuttaa alueen maankäytön tavoitteiden toteuttamista ja maankäytön tulevaa järjestämistä. Hakemus on siis lainvastaisena hylättävä."

Vantaan kaupunki toistaa aluearkkitehdin ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten perustelut ja toteaa Golfratahankkeen valitukseen seuraavaa:

"Vantaan yleiskaava on tällä alueella oikeusvaikutteinen. Siksi tätä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä ei juridisesti ohjaa yleispiirteisempi seutukaava eikä varsinkaan vielä yleispiirteisempi maakuntakaava, joka on vasta ehdotusvaiheessa.... Vantaan yleiskaavassa ei myöskään ole MRL 43 §:n 2 momentin mukaista rakentamisrajoitusta."

Ralf Sontagin pellon parannushankkeen suunnittelutarveratkaisussa kaupunkisuunnittelulautakunta puolestaan toteaa:

"Hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan maatalousalueelle (MT), jonka poikki kulkee raideliikenteen varaus (LR, ns. Klaukkalan rata). Kyseessä on yksi seudullisen kaupunkirakenteen tulevista laajenemissuunnista. Kaupunginhallituksen 17.1.2011 tiedoksi merkitsemässä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä alue on määritelty Klaukkalan radan varsi Keimolassa. Alueelle voidaan osoittaa taajamatoimintoja ilman Klaukkalan rataakin, koska se on liitettävissä lyhyehköin syöttöyhteyksin Kivistön keskukseen ja Kehärataan."

"Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa alue on määritelty raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisalueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Hankkeen 15 ha peltoalue on kyseisellä kehittämisalueella. Haitan kaavoitukselle arvioi kunnan päättämä viranomainen. Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelu-lautakunnalla, koska hakemus on yleiskaavan vastainen."

Tasapuolisen kohtelun näkökulmasta ei ole hyväksyttävää, että Vantaan kaupunki toimii samankaltaisessa asiassa eritavalla. Näin ollen Vantaan kaupunki ei voi tässä olla kieltämässä sitä, mitä se toisaalla on sallinut.

Kohdealue sijaitsee yleiskaavan MT-alueella. Alueella tulee sallia sekä kansalliset että EU-tukiehdot täyttävä maatilatalouden ja peltoviljelyn harjoittaminen.

Edellä esitetyn perusteella katson, että valitus tulee hyväksyä.

21.10.2014 Vantaa


Ralf Sontag

Liite 1.
Liite 2.
Liite 3.