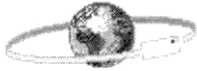


03432/17/4111



Olli Forsell <olli.forsell@asianajopalvelut.com> aika 18.04.2017 10:26:14

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:

Aihe:

Valitus Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 päätöksestä / § 18 /
31-83-16-PSR/18.1.2017/TLA

Oheisena liitetiedostona valitus liitteineen.
Ystävällisin terveisin

Olli Forsell
asianajaja, Hämeenlinna
Asianajotoimisto Romo & Ilonen Oy
Sibeliuksenkatu 2 B
13100 Hämeenlinna
puh. 075 7540 500, fax. 075 7540 505
sähköposti: olli.forsell@asianajopalvelut.com
kotisivumme: www.asianajopalvelut.com

Tämä sähköposti on luottamuksellinen. Se on tarkoitettu ainaostaan vastaanottajalle. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja tuhotkaa tämä viesti välittömästi.

Please note: The information contained in this message may be privileged and confidential and protected from disclosure. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify us immediately by replying to the message and deleting it from your computer. Thank you.

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettäjä: kyocera@asianajopalvelut.com [
mailto:kyocera@asianajopalvelut.com]

Lähetetty: 18. huhtikuuta 2017 11:29

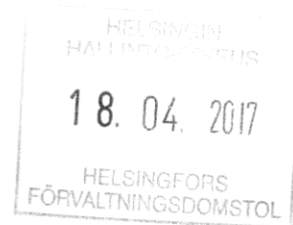
Vastaanottaja: Olli Forsell <olli.forsell@asianajopalvelut.com>

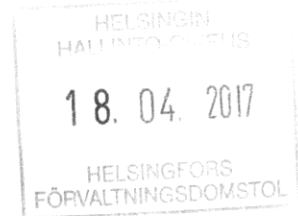
Aihe:

TASKalfa 4551ci
[00:c0:ee:b7:dc:04]



doc03599820170418102908.pdf





HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus

VALITTAJA

Antti Nupponen
Karrantie 1 b
01800 Klaukkala

VALITTAJAN ASIAMIES

Asianajaja Olli Forsell
Asianajotoimisto Romo & Ilonen Oy
Sibeliuksenkatu 2 B, 13100 Hämeenlinna
puh. 075 7540 500, telefax 075 7540 505
sähköposti: olli.forsell@asianajopalvelut.com

MUUTOKSENHAUN KOHDE

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 pykälässä 18 tekemä päätös koskien oikaisuvaatimusta poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökseen 31-83-16- PSR / 18.1.2017 / TLA

VAATIMUKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kumottava ja Antti Nupposelle on myönnettävä poikkeamislupa hakemuksen mukaisesti olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiselle ja käyttötarkoituksen muuttamiselle 140 k-m²:n suuruiseksi omakotitaloksi kiinteistöllä 92-416-3-46, kaupunginosassa 31 Luhtaanmäki

PERUSTELUT

Vantaan yleiskaavassa tila 416-3-46 on kyläaluetta AT. Yleiskaavassa AT-alueella sallittujen asuntojen lukumäärä on sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) mukaisten tilojen pinta-alaan. Yleiskaavamääräysten mukaan AT-alueella sallitaan yhden asunnon rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla 0,2 – 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kahden asunnon rakentaminen 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Valittajan tilan pinta-ala on 0,4185 hehtaaria, jolla yleiskaavan määräysten mukaan saa olla yksi asunto.

Vantaan kaupunki on hylännyt valituksen koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo asunto, jolloin yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiseen on käytetty. Lisäksi kaupunki on perusteluissaan todennut, että rakennuspaikkojen lisääminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä;
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yleiskaavassa asuntojen lukumäärä on sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisten tilojen pinta-alaan. Yli 30 vuoden takainen tilanne on ollut täysin toinen, kuin tämän päivän tilanne maan käytön ja rakentamistilanteen osalta.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa kyläalueeksi, AT, ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi A3, A4, osoitetulla alueella vähintään 2000 m². Rakennusjärjestyksen mukaan samalla rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Asuin – ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ellei yleiskaavasta muuta johdu.

Vaikka rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on toisin määrätty, niin rakennusjärjestyksen määräykset tulisi kuitenkin ottaa huomioon yksittäisessä suunnittelutarveratkaisupäätöksessä.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee toteutettua rakennusjärjestyksessä olevalla rakennuspaikan kokoa koskevalla määräyksellä. Ei ole luultavaa, että yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella rakennuspaikan koko määriteltäisiin suuremmaksi kuin 2.000 m² ottaen huomioon, että kysymys on kuitenkin ”ruuhka Suomessa” sijaitsevasta alueesta.

Näin ollen myönteinen suunnittelutarveratkaisu korvaisi siten rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen, koska mainittu rakennushanke olisi mahdollista osoittaa myös asemakaavassa.

Valittajan tontti voidaan jakaa kahteen 2.000 neliön tonttiin, jolloin kummallekin voisi rakentaa yhden asunnon (rakennusjärjestyksen mukaan jopa kaksi).

Myönteisestä suunnittelutarveratkaisusta huolimatta jäisi tässä tapauksessa kaavoitukselle kuitenkin riittävästi suunnitteluvaraa. Hakemukset on ratkaistava tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennuspaikan ja sen ympäristön olosuhteet.

Tässä tapauksessa on myös tapauskohtaisesti otettava huomioon, että kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4.000 m²:n tontti, jolla on alun perin ollut kaksi rakennuspaikkaa. Jos alkuperäinen 50-luvun lohkominen olisi toteutunut, eikä tontteja olisi yhdistetty, olisi samalla paikalla asunto/omakotitalo, kuten vierellä olevat tontit, Karrintie 2/tontti 3:45 ja Karrintie 4/tontti 3:56. Syväojan tontit ovat pääsääntöisesti 2.000 – 3.000 neliötä, joten myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei myöskään loukkaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi valituksenalaisessa päätöksessä olisi tullut ottaa huomioon edellä mainittu ko. tontin historia eli kaksi tonteiksi lohkottua aluetta, jolla on ollut kaksi rakennuspaikkaa, mitkä on yhdistetty yhdeksi ylisuureksi tontiksi.

Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, ettei yhdelle maanomistajalle sallita niin tehokasta rakentamista, että kaavoituksessa välttämättä osoitettavat kadut, puistot ja muut yleiset alueet jouduttaisiin sijoittamaan muiden maanomistajien maille. Harkinnassa on otettava huomioon vaikutukset muiden tilojen rakentamismahdollisuuksiin tulevassa kaavoituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä ei ole tuotu esiin sitä, miten edellä mainitun kappaleen mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta loukattaisiin myönteisellä suunnittelutarveratkaisulla. Päätöksessä on vain todettu, että yleiskaavan määräyksellä on turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen ”Poikkeamispäätös” artikkelissa todetaan, että ” Poikkeamispäätöksellä ei tulisi poiketa yleiskaavan keskeisistä periaatteista. Tyypillisimmin kaavan toteutuminen vaikeutuu, kun rakentaminen kohdistuu suojelu- tai virkistystarpeisiin tai liikenteen ja teknisen huollon taroituksiin varatuille alueille. Tässä tapauksessa rakentaminen ei kohdistu edellä mainittuihin alueisiin.

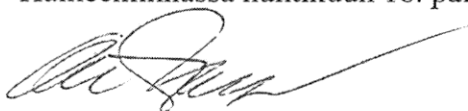
Tapauskohtaisessa harkinnassa tulee myös ottaa huomioon, että hakijan kiinteistöllä ns. alatontilla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut 90 k-m²:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo ja vuonna 1998 valmistunut autotalli ja ns. ylätontilla vain hakemuksen mukainen vuonna 2002 valmistunut 80 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Vantaan kaupungin hakemuksen hylkäävässä päätöksessä kaupunki on lähtökohtatietoina merkinnyt, että tilalla olisi vielä vuonna 1957 valmistunut talousrakennus, jolla ei ole kerrosalaa. Tätä rakennusta ei kuitenkaan enää ole, vaan se on purettu. Lisäksi valittajan kiinteistöllä on vuonna 2002 valmistuneen talousrakennuksen läheisyydessä 10 neliön vaja ja 15 neliön auto-

talli, mitkä on purettu. Lisäksi vuonna 2016 on tontilta siirretty pois vuonna 1975 rakennettu hirsimökki.

Ottaen huomioon valittajan tilalla olleet ja purettu rakennukset sekä olemassa olevat rakennukset ja sen, että rakentaminen kohdistuu jo olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen, niin kyse ei ole merkittävästä uudisrakentamisesta, minkä johdosta kaupunki menettäisi yleiskaavan ohjausvaikutuksen.

Kaiken edellä mainitun ja jo aikaisemmassa oikaisuvaatimuksessa lausutun perusteella voidaan todeta, ettei rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisenä suunnittelutarveratkaisuna aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkasteltuna haittaa kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä, minkä johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa ja 171 §:n 1 momentissa mainitut edellytykset myönteisen suunnittelutarveratkaisun tekemiseen ja poikkeamiseen ovat olemassa.

Hämeenlinnassa huhtikuun 18. päivänä 2017



Olli Forsell
asianajaja, Hämeenlinna,
Antti Nupposen
asiamiehenä