

16.4.2018

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

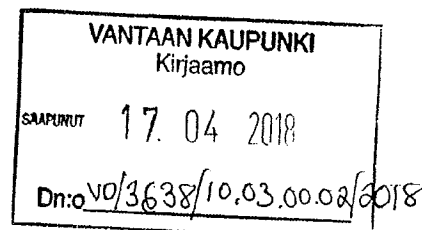
Oikaisuvaatimuksen kohde

Vantaan kaupungin päätös, 4.4.2018, § 25

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Lupatunnus 98-0012-18-PSR

Hakijat



Rakennuspaikka

Sotunki, 092-403-0001-0006

Uunimäentie 9, 01200 Vantaa

Kiinteistön nimi: Taigaskogen

Vaatus

Hakijat vaativat, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä muutetaan siten, että hakijoiden alkuperäinen hakemus suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä hyväksytään kokonaisuudessaan.

Perustelut

Tausta

Hakijat ovat hakeneet lupaa hevostallirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista yksiasuntoiseksi 165 k-m² suuruiseksi omakotitaloksi sekä lupaa 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti koko Vantaan asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain ("MRL") 16 §:n mukaista suunnittelutarvetta. Lisäksi hakemuksen kohteena oleva muutostyö edellyttää kaupungin mukaan poikkeamista yleiskaavan maatalousalueita ("MT-alue") ja retkeily- ja ulkoilualueita ("VR-alue") koskevista määräyksistä sekä vuoden 1983 yleiskaavan asuinrakentamisen määrää koskevista määräyksistä.

Perustelut lyhyesti

Kaupunki ei päätöksessään ota kantaa hakijan esittämiin perusteluihin ja suunnittelutarveratkaisun sekä yleiskaavasta poikkeamisen hylkääminen on perusteltu yleisluontoisin argumentein, joiden painoarvo tapauksen kontekstissa tulisi olla rajallinen.

Yhdyskuntarakenteen kehityssuunta

Suunnittelutarvealue tarkoittaa MRL 16 §:n mukaan muun muassa aluetta, jonka kunta on rakennusjärjestyksessä osoittanut suunnittelutarvealueeksi sillä perusteella, että alueelle on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä. Rakennuspaikan luokittelu suunnittelutarvealueeksi perustunee juuri tähän MRL 16 § 3 mom. säännökseen.

Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei aluetta voida katsoa suunnittelutarvealueeksi vain rakennusjärjestyksen määräyksellä vaan suunnittelutarvealueeksi katsominen edellyttää myös MRL 16 §:n edellytysten täyttymistä (KHO 2005:84).

Tapauksessa alueen luokittelu suunnittelutarvealueeksi perustunee siihen, että pääkaupunkiseudun kuntiin kohdistuu yhdyskuntarakenteita muuttava muutto- ja väestöpaine. Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen keskeisenä tarkoituksena on turvata suunnitteluvара tulevassa kaavoituksessa (KHO 2016:119). Suunnittelutarvealueelle on kuitenkin mahdollista rakentaa myös silloin kun rakentamisen sopivuus on voitu varmistaa yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta (HE 251/2016).

Tapauksessa kyseessä olevan rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla yhdyskuntakehitys kulkee maanviljelys- ja virkistyskäytöstä kylämaisen asutuksen suuntaan. Esimerkiksi käynnissä olevassa virkamiesvetoisessa yleiskaavan muutoksen valmistelussa on esitetty, että alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, muutettaisiin AT-alueeksi. Tätä on perusteltu muun muassa sillä, että alueen nykyinen käyttötarkoitus vastaa AT-aluetta, eikä varsinaisesti VR-aluetta.

Näin ollen hakemuksen kohteena oleva rakentaminen tukisi yhdyskuntarakenteen kehittymistä sille luonnolliseen suuntaan. Valmisteltavana oleva yleiskaavamuutos alleviivaa sitä, ettei nykyisin voimassaolevan yleiskaavan ohjausvaikutukselle tule antaa liiallista painoarvoa.

Rakennuspaikan ja rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö

Rakennushanke mahdollistaisi olemassa olevan rakennuksen ja rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön. Hevostalli on jäämässä tyhjilleen, sillä hevosten pidon on suunniteltu päättyvän lähivuosina. Näin ollen rakennushanke mahdollistaisi rakennuksen sekä rakennuspaikan hyödyntämisen ja käytön myös tulevaisuudessa sekä myötävaikuttaisi Vantaan maaseudun säilymiseen elinvoimaisena. Vastaavasti, hevostallin muutostöiden kieltäminen aiheuttaisi hakijoille kohtuutonta ja turhaa haittaa hakijoiden varallisuusobjektin muuttuessa käytännössä arvottomaksi.

Rakennushankkeen hyväksymisen puolesta puhuu myös sen vähäiset vaikutukset alueen yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuksessa on jo nykyisin toimiva viemäri ja sähköverkko sekä tontilla sijaitsee porakaivo. Lisäksi rakennukselle johtaa hyväkuntoinen tie. Rakennushankkeessa ei ole kyse esimerkiksi rakentamisen olennaisesta laajentamisesta vaan jo rakennetun alueen keskellä tapahtuvasta muutostyöstä. Tämän lisäksi on huomioitava, ettei rakennushanke aiheuttaisi maisemallista muutosta, sillä nykyinen hevostalli muistuttaa ulkonäöltään tavallista asuinrakennusta.

Rakennushankkeella olisi positiivinen vaikutus alueen turvallisuuteen sekä ympäristöön. Sipoonkorven luonnonpuiston perustaminen on johtanut alueen teiden käytön merkittävään kasvuun ja hevostallille suuntautuva jatkuva huoltoliikenne aiheuttaa lisäpainetta tienkäytölle. Rakennushankkeen toteuttaminen lopettaisi huoltoliikenteen ja rajoittaisi liikenteen vähäiseen työmatkaliikenteeseen. Lisäksi asuinrakennuksen vaikutuksen alueen ympäristöön ovat vähäisemmät kuin hevosten ympärivuotinen pito.

Ottaen huomioon, että yllä mainitulla tavalla hevostallin muuttaminen asuinrakennukseksi ei aiheuttaisi maisemallista muutosta eikä muutoin muuttaisi objektiivisesti arvioituna lähialueen yhdyskuntarakennetta, voidaan perustellusti katsoa, ettei muutostyö aiheuttaisi haittaa yleiskaavan toteutumiselle.

Voimassaolevassa yleiskaavassa MT- ja VR-alueita koskeviin ei kuulu nimenomaisia rakentamiskieltoja tai -rajoituksia, joten niiden on katsottava olevan MRL 43.1 mom. tarkoitettuja ehdollisia rakentamisrajoituksia. Säännöksen mukaan lupa rakentamiseen on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa. Edellä kuvatulla tavalla luvan hylkääminen aiheuttaisi hevostallirakennuksen jäämisen tyhjilleen tulevaisuudessa, mikä aiheuttaisi hakijoille huomattavaa haittaa.

Näin ollen hevostallin muuttaminen asuinrakennukseksi johtaisi rakennuksen ja rakennuspaikan kannalta tarkoituksenmukaisempaan käyttöön. Lisäksi muutostyö kohentaisi alueen turvallisuutta vähäisemmän liikenteen vuoksi ja vähentäisi ympäristöön kohdistuva rasitusta.

Yhdenvertaisuusperiaate ja yleiskaavan ohjaava vaikutus

Kaupunki perustelee hylkäävää päätöstä maanomistajien tasapuolisella kohtelulla sekä yleiskaavan ohjausvaikutuksella. Perustelut eivät ota huomioon alueen luonnetta tai erityispiirteitä.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että toisiaan lähellä sijaitsevien tilojen omistajien rakentamispyrkimyksiä on kohdeltava tasapuolisesti (KHO 2006:1352). Näin ollen kyseessä ei ole esimerkiksi kaikkien Vantaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tapauksessa rakennuspaikan lähistöllä sijaitsee vain yksi rakennus, jonka omistaa hakijoiden sukulainen. Hän on ilmaissut tukevansa rakennushanketta.

Yleiskaavan ohjaavalla vaikutuksen tai maanomistajien tasapuolisen kohtelun nojalla ei voitane hylätä rakennushankkeita, jotka ovat perusteltavissa erityisin syin (ks. MRL 171 §).

Suunnittelutarveratkaisuiden osalta hakijat viittaavat empiiriseen aineistoon, jonka mukaan kielteisiä päätöksiä suunnittelutarveratkaisuihin annettiin esimerkiksi vuosina 2000-2014 ainoastaan 9 prosenttiin kaikista suunnittelutarveratkaisuhakemuksista (HE 251/2016). Ottaen huomioon, että suurin osa suunnittelutarveratkaisuista kohdistui suurimmille kaupunkiseuduille kehyskuntineen, voitaneen turvallisesti olettaa, että merkittävässä osassa suunnittelutarveratkaisuita päätös oli yleiskaavan ohjaavan vaikutuksen vastainen. Tämän lisäksi on otettava huomioon, että edellä selostetulla tavalla yleiskaavan ohjaavaa vaikutusta ollaan alueella suuntaamassa maanviljelys- ja virkistyskäytöstä kohti kylämaista asutusta.

Näin ollen kaupungin viittaamilla yhdenvertaisuusperiaatteella sekä yleiskaavan ohjaavalla vaikutuksella on tapauksen kontekstissa verrattain alhainen merkitys niiden periaatteellisesta tärkeydestä huolimatta.

16.4.2018

Yhteenveto

Edellä selostetulla tavalla hakemuksen kohteena oleva hevostallin korvaaminen asuinrakennuksella hakemuksessa kuvatulla tavalla täyttää MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella sekä edellytykset MRL 171 §:ssä tarkoitetulle poikkeamiselle. Tämän seurauksena myös edellytykset hakemuksen kohteena olevalle talousrakennuksen rakentamiselle täyttyvät.

Vantaalla 16.4.2018