



19/0246/5

Antopäivä
11.4.2019

Diaarinumero
02705/18/4111

Asia

Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittajat

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 6

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja oli päätöksellään 10.11.2017 § 73 myöntänyt [REDACTED] poikkeamisen kolmen paritalon rakentamiseksi 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle (92-407-16-137) vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin tarkoittamaa rakentamisrajoitusta. Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa siten rakentaa kaksi asuntoa.

Lupa on myönnetty ehdolla, että

- Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista.
- Olemassa olevia rajaojia ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle.
- Rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista.
- Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioon.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on hylännyt oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksestä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valittajat ovat vaatineet, että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kumotaan.

Hanke johtaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 4 kohdan tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Päätös on myös saman momentin 1 kohdan vastainen, koska se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö 92-407-16-137 on Vantaan yleiskaavan mukaan pientaloaluetta. Voimassa olevan asemakaava mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Asemakaavan mukaan tontille

saa rakentaa siten 2 asuntoa ja 4 autopaikkaa. Poikkeamispäätöksessä on myönnetty rakentamisoikeus 6 asunnolle ja 12 autopaikalle.

Päätös on puutteellisesti valmisteltu ja perusteltu. Kaupunkisuunnittelujohtajan vastineessaan oikaisuvaatimukseen esittämä perustelu poikkeamiselle, jonka mukaan kaavamuutos on liian hidas työkalu kun kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärä, ei rakennusoikeuden määrä, on täysin kestäättömällä pohjalla.

Alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella. Asuntojen määrän lisääminen yhdellä tontilla johtaa ympäristöhäiriöihin ja asettaa kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan.

Alueen kadut rasittuvat tulevaisuudessa, jos samalla periaatteella myönnettäisiin vastaavia poikkeamisia myös muille. Suurin osa alueesta ei nykyisellään sijoitu yleiskaavan lm2-lentomelualueella, jonne poikkeamisia voidaan kaupungin ilmoituksen mukaan myöntää.

Se, että alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista, ei vähennä liikennettä, koska poikkeamispäätöksellä ei voida pakottaa ihmisiä kävelemään.

Asemakaavaa laadittaessa kaavasuunnittelija massoittelee tonttien tilankäyttöä rakennusten lukumäärää ja rakennusoikeutta rajaamalla. Nyt myönnettyssä poikkeamisessa ei tällaista asemakaavan mukaista tarkastelua, alueen tilankäyttöä ja vaikutusta kaupunkikuvaan, ole tehty. Aukkailla ei ole nyt ollut mahdollisuutta maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaiseen vuorovaikutukseen eikä esimerkiksi melumallinnuksiin.

Asia tulee ratkaista asemakaavoituksella. Kaupunkisuunnittelujohtajan tekemä poikkeamispäätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastaista oikomista asemakaavoitusvelvoitteesta. Tämän poikkeamispäätöksen kaltainen "asemakaavoittaminen" tontti kerrallaan johtaa vain harkitsemattomiin lopputuloksiin, huonoon ja suunnittelemtomaan kaupunkikuvaan.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon.

██████████ on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiaa koskevaa selvitystä

Rakennushankkeessa on kysymys kolmen paritalon rakentamisesta 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle.

Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliometriä kohti.

Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassapientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB).

Poikkeaminen on myönnetty hakemuksen mukaisesti asemakaavan asuntojen enimmäismäärää koskevasta määräyksestä siten, että rakennuspaikalle voidaan kaavan salliman kahden asunnon sijasta rakentaa kolme paritaloa ja siis kuusi asuntoa. Perusteluna poikkeamiselle on hakemuksessa esitetty yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa on muun ohella todettu kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätöksen perusteluna olleen, että asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin. Hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu, ja

hanke on siten tämän yleiskaavan mukainen. Kaupunkisuunnittelujohtaja viittasi myös valtuustokauden strategiaan 2018-2020, jonka mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Nykyisin ei enää haluta niin isoja omakotitaloja kuin kaavan laatimisen aikaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Lausunnossa on vielä todettu, että poikkeamispäätöksen yhteydessä harkitaan sen vaikutus ympäröiville tonteille. Kyseisen tontin ympäristössä on kiinteistöjä, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2. Kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt viime vuosina ja kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärän lisääminen, ei rakennusoikeuden määrän, joten kaavamuuotos olisi liian hidas työkalu. Pientaloalueilla muutokset tapahtuvat hitaasti, eikä yksi muutos sinänsä vaikuta suuresti alueen ilmeeseen tai ominaisuuksiin. Kaupunkisuunnittelussa arvioidaan, että vasta tehokkuuden huomattava nosto johtaisi tällaisiin muutoksiin. Samassa tilanteessa olevia kiinteistönomistajia kohdellaan samalla tavalla.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Poikkeamiseen suostuminen edellyttää, että sille on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukainen erityinen syy eikä siitä aiheudu pykälän 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksen perusteina mainitut täydennysrakentamista koskevat valtuuston hyväksymät strategiset tavoitteet eivät korvaa asemakaavaa. Näiden tavoitteiden mukaisen rakentamisen samoin kuin hakemuksen perusteluna esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja maankäytön tehostamisen, mikäli alueella sellaista halutaan toteuttaa, tulee lähtökohtaisesti tapahtua kaavoituksen keinoin siitä säädettyssä järjestyksessä eikä yksittäisin poikkeamispäätöksin.

Poikkeaminen merkitsee asuntojen määrän kolminkertaistumista kaavan sallimasta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan esittämän mukaan vastaavanlaisten poikkeamisten myöntäminen alueella olisi mahdollista muillakin kiinteistöillä lentomelualue 3:n ulkopuolella. Hallinto-oikeus toteaa, että näin tulisi yhdenvertaisuuden vuoksi tällaisten kiinteistöjen kohdalla todennäköisesti tehdäkin, mikäli nyt kyseessä olevaan hakemukseen suostuttaisiin. Ajan myötä tämä saattaisi johtaa alueen asemakaavoituksessa suunnitellun asuntojen määrää koskevan perusratkaisun muuttumiseen laajalti ja siten merkittävälläkin tavalla vaikuttaa myös alueen maankäytön luonteeseen, mikä kuitenkin on edellä todetun mukaisesti riittävän yksityiskohtaisella kaavoituksella ratkaistava kysymys. Sen suhteen ei voida katsoa olevan ratkaisevaa merkitystä sillä, että nykyisessä yleiskaavassa ei ole asuntojen määrää A3-alueella koskevia määräyksiä eikä myöskään esiintuoduilla lentomelua koskevilla seikoilla.

Edellä todetuin perustein hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää maankäytöllistä syytä tai muutoinkaan 171 §:n 1 momentin mukaiseksi erityiseksi syyksi katsottavissa olevaa perustetta poikkeamiselle ei ole esitetty. Näin ollen oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle poikkeamispäätökselle ei

ole ollut. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelujohtajan ja -lautakunnan päätökset on kumottava.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Ilkka Hartikainen (t) ja Esa Hakkola.



Esittelijäjäsen

Esa Hakkola

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös



Maksutta

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seuranta varten

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

Merja Suominen
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>