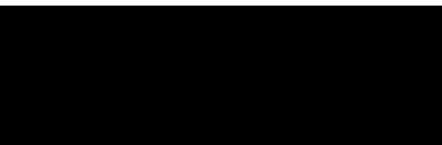


Lähetetty: perjantai 8. lokakuuta 2021 16.01
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: VL: Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle ,
Liitteet: Oikaisuvaatimus Vantaa kaupunkisuunnittelulautakunta allekirjoitettu .pdf

Hei,

Pyydän huomioimaan, että liitteenä oleva oikaisuvaatimus koskee lupa-asioita LP-092-2021-01005/Keimolantie 120 ja LP-092-2020-08117/Keimolantie 120.

Ystävällisin terveisin

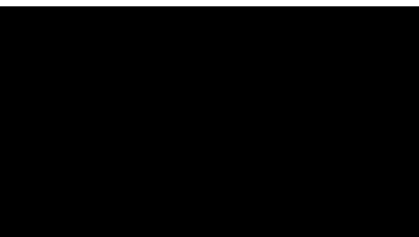


 **Arviointikeskus**
Maanläheinen lakitoimisto

Lähetetty: torstai 7. lokakuuta 2021 11.15
Vastaanottaja: kirjaamo@vantaa.fi
Aihe: Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle ,

Liitteenä oikaisuvaatimus.

Ystävällisin terveisin



 **Arviointikeskus**
Maanläheinen lakitoimisto

VANTAAN KAUPUNKI / KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Asia Oikaisuvaatimus kaupunkirakenne- ja ympäristö -yksikön päätöksestä 21.09.2021 § 1153.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

[REDACTED]

Maatilojen Backas 92-406-4-59 ja Östergård 92-406-1-45 omistajana.

Asiamies ja prosessiosoite

[REDACTED]

Oikaisuvaatimus

[REDACTED] vaatii, että päätös kumotaan ja hänelle myönnetään haettu suunnittelutarveratkaisu

Perustelut

[REDACTED] viittaa kaupungille jättämäänsä hakemukseen ja sen yhteydessä esiintuotuihin selvityksiin. Sen lisäksi hän tuo esille seuraavaa:

Taustaa

[REDACTED] on maa- ja metsätalousyrittäjä, joka viljelee yhteensä n. 19,13 ha peltoalaa. Sen lisäksi hänellä on 20 ha metsää, josta

n. 10 ha ollaan raivaamassa pelloksi. Toiminta jakautuu kahdelle eri maatilalle Backas 92-406-4-59 ja Östergård 92-406-1-45, joilla on omat talouskeskuksensa.

■■■■■ mautilojen toiminta muodostuu viljanviljelystä, sahatavaran ja polttopuiden tuotannosta sekä koneurakoinnista.

Toiminta vaatii säilytystiloja, mm kone- ja varastohalleja. Mm. viljan varastointi laakasiilossa, heinän varastointi ja kuivaus, polttopuun ja sahatavaran kuivaus ja varastointi , koneiden ja laitteiden säilytys , koneiden ja laitteiden ylläpito ja huoltotoimenpiteet ja tuotantopanosten, kuten apulannan, kasvinsuojeluaineiden, lannoitteiden ja siemenviljan säilytys vaativat asianmukaisia tiloja, joita tiloilta ei tällä hetkellä löydy. Tiloilla ei tällä hetkelle ole olemassa esim. lämpimiä halleja.

■■■■■ tilan viljelypinta-ala tulee kasvamaan n. 10 ha:lla pelonraivauksen myötä, eli n. 45 prosentilla vuonna 2023 tai 2024.

Haetuilla investoinneilla ■■■■■ haluaa kehittää ja turvata tilojensa kilpailukyky ja kannattavuus myös sitten, kun uusi yrittäjä sukupolvi aloittaa tilanpidon lähivuosien aikana.

■■■■■ on ajoittain vuokrannut hetkellisesti tyhjiä tiloja ulkopuolisille lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tällainen liitännäistoiminta on tänä päivänä aivan normaalia toimintaa Vantaalla ja muualla kannattavuuden kanssa kamppailevilla mautiloilla, eikä muuta mautilojen tuotantosuuntaa millään tavalla.

Tällä hetkellä ■■■■■ on vuokrannut n. 6-7 % hallitiloistaan yhdelle ulkopuoliselle vuokralaiselle.

MRL 137 §

MRL 137 § 2 mom. mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai mautilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen.

Hakemuksessa olevat rakennukset ovat ehdottomasti tarpeellisia ■■■■■ mautilojen maa- ja metsätalouden sekä niiden liitännäiselinkeinöiden harjoittamista varten.

Kun nyt ajankohtaiset hakemukset tehtiin sekä Vestrantielle että Keimolantielle kaupunki ja rakennusvalvonta ymmärsi, että kyseessä on kaksi eri tilaa ja vaati aivan oikein todistuksen viljelystoiminnasta ja vastuullisesta viljelijästä maatalousviranomaiselta erikseen kumpaakin tilaa varten. Tätä taustaa vasten on vaikea ymmärtää, miten erittäin pienimuotoinen vuokraustoiminta yhdellä tilalla vaikuttaa tilaratkaisuihin ja 137 § 2 mom. soveltamiseen toisella tilalla.

██████ katsoo, että jokaista tilaa tulisi arvioida omana kokonaisuutenaan. Jos siis Vestrantiellä vuokrataan tiloja sen tulisi vaikuttaa Vestrantien tilan tilantarpeen arviointiin, eikä muiden tilojen tilantarvearviointiin. Jos kuitenkin halutaan tehdä arvio kaikista ███████ toimintaan kuuluvista tiloista, olisi otettava huomioon myös Vantaan ulkopuolella sijaitseva tila, jonka toimintaa varten ███████ itse vuokraa tiloja. Kokonaisuutena arvioituna maataloustoiminnan tilantarve on siis entistäkin suurempi kaupungin omia arviointiperusteita soveltaen.

Haettujen rakennusten tarpeellisuus

██████ nykyisissä, yli 10 v vanhoissa hallitiloissa on molemmissa ollut laakasiilot viljan, raemuotoisen apulannan, kalkin ja hiekoitushiekan säilytystä ja varastointia varten. Tilat eivät ole lämpimiä tiloja.

██████ hallitilat ovat ensimmäisten joukossa joihin asennettiin kondenssisuojalla olevat kattolevyt. Tämän piti ratkaista peltihallien kondenssiongelmat. Toisin kuitenkin kävi, sillä todellisuudessa kondenssi estää tehokkaasti esimerkiksi viljan ja apulannan säilytyksen. Kondenssikosteus vahingoittaa molempia. Tämän johdosta peltihallitilat ovat nyt sellaisen tavaran varastokäytössä, jotka eivät kärsi kondenssin ajoittain aiheuttamasta kosteudesta. Peltihallien seinämäpaksuus on vain 0,7 mm ja lämpötilaerot säätilan vaihtuessa johtavat helposti varsaan kondenssin muodostumiseen eli kosteuden tiivistymiseen vedeksi hallien sisätiloissa.

Maatilan toiminnan kannalta on välttämätöntä, että kondenssi-ongelmasta päästään eroon. Tilalla ei vielä ole lainkaan eristettyjä tiloja. Tämän johdosta ███████ on hakenut kolmeen eri paikkaan (Vestrantie 20; 1 kpl ja Keimolantie 120; 2 kpl) hallilupia, jotta tilan käytössä olisi ainakin kaksi eristettyä hallitilaa, joissa voi säilyttää kosteudelle arkoja tuotteita. Oleellista on myös saada erilaisten koneiden ja koneurakointia paremmin palvelevia korjaamotiloja ja puolilämpimiä tiloja koneiden säilytystä varten, kuten hakemuksissa on esitetty. Koneurakointi on maatalouteen hyvin soveltuva lisätoiminto.

MRL 137 § 2 momentissa tarkoitettuihin olevaan maatalaan kuuluvia tarpeellisia rakennuksia ei ole olemassa ███████ tilalla. Haetut rakennukset ovat tarpeellisia ███████ maa- ja metsätaloustoiminnalle, eli MRL 137 § 2 momentin edellytykset täyttyvät.

Hakuprosessi ja kaupungin päätös, joka on tehty väärin perustein

Kaupungin päätöksessä kytketään yhteen MRL §137 ja 171 § siten, että kielteinen päätös ilman poikkeamista vaikuttaa aino-

alta mahdollisuudelta. Päätöstä perustellaan mm. sillä, että hakija ei ole neuvotellut eikä antanut riittäviä selvityksiä ja että olemassa olevat rakennukset eivät ole rakennusluvan mukaisessa käytössä. Yli 10 v vanhat hallit on kaupungin näkemyksen mukaan vuokrattu 1,5 vuoden ajalta, mutta tämä ei pidä paikkaansa. [REDACTED] ei ymmärrä, miten kaupungissa on päädytty näihin johtopäätöksiin.

Hakuvaiheen alussa rakennusvalvonta empi pitäisikö vaatia suunnittelutarveratkaisua vai suoraan lähteä rakennuslupamenettelyyn. Lopulta rakennusvalvonta päätyi suunnittelutarveratkaisuvaihtoehtoon. Alkuun asiasta vastaavat virkamiehet lupasivat että saa rakentaa 800 neliön sijaan 600 neliötä (Zukale) ja sitten 400 neliötä (Siivola). Ainoa este oli maisemaan soveltuvuus. Koska halli tulisi joko vanhan riihen tilalle tai vaihtoehtoisesti olemassa olevien hallien sekä konttorirakennuksen lähinaapuriksi, suunnitellut rakennukset eivät kuitenkaan vaikuttaisi maisemaan. [REDACTED] tiedustelu toistuvasti miksi 137 § 2 mom. ei voisi soveltaa hänen tapaukseen, saamatta siihen kuitenkaan vastausta.

[REDACTED] vastattiin ainoastaan, että olisi helpompi hakea lupaa Vestrantien varteen ja siellä luvan saisi nopeasti ja ilman suunnittelutarveratkaisua. Koska rakennuslupamenettely vaatii rakennuspiirustuksia ja lukuisia eri alojen asiantuntijoiden lausuntoja, niin kustannuksia kertyi nopeasti yli 20 000 EUR, eikä asia ole vielä edennyt. Vestrantien hakemus on ollut vireillä lähes yhtä kauan kuin Keimolantien hakemukset.

Kun hakemukset Keimolantienkin varteen oli tehty, asiaa käsiteltäessä keskusteluun tuotiin yllättäen mukaan katselmointi.

Kun Keimolantielle tehtiin hakemuksia, niin Vestrantielle tehtiin katselmus. Katselmuksen yhteydessä kuitenkin todettiin, että katselmus ei mitenkään liity lupahakemuksiin. [REDACTED] pitääkin koko katselmuskuvia erittäin outona, kyseenalaistaa sen lainmukaisuuden ja kysyy, onko muille vastaavanlaisille luvanhakijoille tehty katselmusta?

Katselmus tehtiin pakkotoimenpiteenä MRL 183 §:n mukaisesti. Katselmuksen pöytäkirjan [REDACTED] sai luettavakseen vasta viikon sen jälkeen, kun kielteiset suunnittelutarveratkaisut oli jo tehty ja julkipantu. Tämän johdosta katselmuksen pöytäkirjasta ei käy ilmi, että hallitilat ovat pääosin omassa käytössä ja pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ei ole. Esimerkiksi tällä hetkellä vain n. 6-7 % uusista hallitiloista on ulkopuolisten käytössä ja pitkäaikaisia sopimuksia ei ole lainkaan. Katselmuspöytäkirjassa kuitenkin väitetään, että jokin vuokrasopimus olisi ollut voimassa 1,5 vuotta, mikä ei pidä paikkaansa. Kyseessä on ilmiselvästi väärä tieto. Katselmuksen aikana nimittäin todettiin, että sopimus on alkanut 1.5. eli toukokuussa 2021 eli juuri ennen katselmusajankohtaa eikä niin, että sopimus olisi ollut voimassa 1,5

vuotta. Tältä osin pöytäkirjassa on selkeä ja ilmeinen virhe. ■■■■■ painottaa myös, että pöytäkirjan valokuvat eivät anna oikeaa kuvaa tilanteesta. Niistä näkyy harrastetraktori (pieni punainen takatuuppari 1960-luvulta) mutta ei nykyaikaisia tuotantovälineitä. Pöytäkirja ei kerro kattavasti ja asianmukaisesti havainnoista, vaan antaa tilanteesta väärän kuvan.

Kaupungin virkamiehet tekivät katselmuksella vääriä ja erheelisiä johtopäätöksiä, mikä ilmenee pöytäkirjasta, johon ■■■■■ ei päässyt tutustumaan ja reagoimaan ennen kielteistä päätöstä. Päätös perustuu vääriin perusteisiin.

Hyvän hallinnon perusteet ja maanomistajien/ hakijoiden tasapuolinen kohtelu

Hallintolain 6 §:n mukaan hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluu, että viranomaisen kohtelee hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käyttää toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Tasapuolisen kohtelun taustalla on mm. perustuslain 6 §, jonka mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

Edellä kuvatussa hakuprosessissa ei ■■■■■ näkemyksen mukaan ole noudatettu hyvän hallinnon periaatteita. Hän myös painottaa, että Vantaalla on muille maataloille myönnetty hallilupa hyvinkin joustavasti, ja että hänen hakemuksensa ansaitsevat samanlaisen kohtelun.

■■■■■ tarve on päästä kippaamaan kuormaa suoraan sisätiloihin ja säilytyksen jälkeen myös kuormaamaan sisätiloissa. Pienempi hallikoko ei palvele tällaista toimintaa. Sekä kuormaavan koneen että kuormattavan auton tai traktorilavan tulisi mahduttaa sisätiloihin.

Koska Vestrantien varteen on jo myönnetty kaksi hallilupaa, niin olisi tasapainoista rakentaa lisätiloja Keimolantien varteen. Kuten ■■■■■ on aikaisemmin esittänyt, hallit voi helposti sijoittaa myös Keimolantien toiselle puolelle, jos kaupunki katsoo sen olevan parempi sijainti. Ainakin toinen halli pitäisi sijoittaa Keimolantien varteen. Keimolantien varrelle sijaitsevalle tilalle ei ole myönnetty lainkaan maatalatalouden rakennuslupia nykyään.

MRL 137 § 2 mom. on säädetty maatalouden tueksi pahan kannattavuuskriisin keskellä. Kaupunki on nyt tekemillään tulkinnoilla käytännössä kääntänyt tämän lainkohdan maatalatalouden vahingoksi, mikä ei ole lain tarkoitus.

Yhteenveto

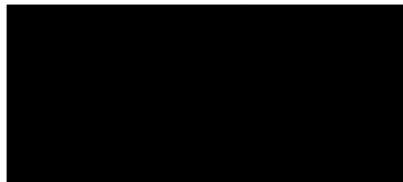
Hakemukset on tehty asiallisesti ja ammattitaitoisesti ProAgrian arkkitehdin avustuksella ja kaupungilta saadun ohjauksen mukaisesti. Haetut rakennukset ovat tarpeellisia [REDACTED] maa- ja metsätaloustoiminnalle ja sen liitännäiselinkeinoille, eli MRL 137 § 2 momentin edellytykset myönteiselle luparatkaisulle täyttyvät.

MRL:n säännösten nojalla ei ole muitakaan esteitä myönteiselle luparatkaisulle.

[REDACTED] vaatii, että hänen oikaisuvaatimuksensa hyväksytään ja haettu lupa myönnetään.

Espoossa, 7 päivänä lokakuuta 2021

Laati



VT, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
Helsinki