



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisupäätökseen 21.9.2021 § 1154 / Keimolantie 120 / TLA

VD/11516/10.03.00.02/2021

TLA/MYL/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 21.9.2021 § 1154, jolla evättiin kokonaisaltaan 800 m² suuruisen konesuojahallin ja -katoksen rakentaminen kiinteistön 92-406-4-59 palstalla 2.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 21.9.2021 § 1154, lupatunnus LP-092-2020-08117, on evätty kiinteistön omistajan hakemus kokonaisaltaan 800 m²:n suuruisen konesuojahallin ja -katoksen rakentamiseksi kiinteistöllä 92-406-4-59 osoitteessa Keimolantie 120, 01750 Vantaa. Haettu rakentaminen jakautuu 400 k-m²:n suuruiseen konesuojarakennuksen osaan ja siitä jatkettavaan 400 m²:n suuruiseen katokseen. Uutta rakentamista esitetään rakennuspaikalla sijaitsevan vanhan riihirakennuksen paikalle. Vanhat rihi- ja sahakatosrakennukset puretaan niiden huonokuntoisuuden takia. Hakija on jättänyt myös toisen hakemuksen samanlaisen konesuojarakennuksen rakentamiselle rakennuspaikaksi haetun tilan eteläosaan.

Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin neljä muistutusta, joista yksi on naapuruston yhteinen. Yhteisen muistutuksen mukaan haettua lupaa ei tule myöntää hakemuksen mukaisesti. Muistutuksessa vedotaan hankkeen toteutumisesta aiheutuviin merkittäviin haittoihin rajanaapureille ja muulle naapurustolle. Perusteluina esitetään muun muassa, että haetun rakennuskohteen käyttötarkoitus liittyy mitä ilmeisemmin hakijan harjoittamaan yritystoimintaan, jonka toimiala on muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Lisäksi todetaan, että toteutuessaan hankkeesta syntyisi naapuruston asukkaille merkittäviä liikenteeseen, meluun ja alueen valaistukseen liittyviä haittoja, maisemahaittojen ja mahdollisten ympäristöhaittojen lisäksi, ja että mahdollinen vuokravarastoalue keskellä pientaloasutusta alentaisi suuresti ympäröivien kiinteistöjen arvoa. Hankkeen toteuttaminen tuhoaisi käytännössä vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen ja vaarantaisi lisäksi yleiskaavaan merkittyjä, valtakunnallisia kulttuurihistoriallisia arvoja sekä yleiskaavan mukaisen pientalovaltaisen alueen toteutusta. Muistutuksessa esitetään myös, ettei hakija ole käytännössä toiminut maatalousyrittäjänä, että kaikki hakijan omistuksessa olevien peltojen maatalouteen liittyvä toiminta on jo vuosikymmeniä tehty toisen alueella asuvan (nimellä mainitun) maanviljelijän toimesta, tämän koneilla ja toimitiloissa, ja että hakemusta koskevalla alueella, lukuun ottamatta peltoaluetta, ei ole pariin kymmeneen vuoteen ollut maatalouteen liittyvää toimintaa. Muissa saaduissa muistutuksissa esitetään lisäksi, että rakennushanke ei sovi ympäristöön ja että se sijoittuu liian lähelle naapureiden pihapiirejä ja heikentäisi niiden viihtyisyyttä merkittävästi.

Hakija on jättänyt kaupungille naapurien muistutuksissa nimellä mainitun maanviljelijän lausunnon, jossa todetaan, että selostukset hakijan viljelytoiminnasta ja kertomukset hänen konekannastaan eivät pidä paikkaansa. Lausunnon mukaan yhteistoimintaa hakijan ja maanviljelijän välillä on ja se on toiminut hyvin, mutta ei lainkaan sillä tavoin tai niin yksipuolisesti kuin muistutuksissa luonnehditaan. Lausunnon mukaan muistutukset ovat ilmeisen liioiteltuja ja harhaanjohtavia, eikä hakija ei ole vuokrannut pellojaan nimellä mainitulle maanviljelijälle eikä tietävästi kenellekään toiselle.



Haettua suunnittelutarveratkaisua ei ole myönnetty. Hakemuksen mukainen rakennus katoksineen on massaltaan lähes kaksinkertainen verrattuna rakennuspaikalla sijaitseviin rakennuksiin yhteensä. Tätä ei pidetä olemassa olevien rakennusten korvaamista vastaavana rakentamisena, ja mahdollisuus tämän mittakaavan lisärakennusoikeuden osoittamiseen tulisi ratkaista asemakaavoituksella. Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa pientaloasutukseen varatulla alueella ja maisemallisesti arvokkaan alueen reunalla, eikä rakennushanke sopeudu ympäristöönsä mittasuhteiltaan tai tyyliltään. Toteutuessaan hanke rajoittaisi lähiympäristön suunnitteluvaihtoehtoja kaavoituksessa. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti maatilatalouteen liittyvän rakentamisen tulee tapahtua maatalouteen varatulle alueelle. Haettu rakentaminen on suurusluokaltaan merkittävää ja aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä edellytyksiä suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle ole.

Hakija on 7.10.2021 jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan kielteisen päätöksen kumoamista ja suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Hakija on lisäksi 8.10.2021 toimittanut sähköpostin, jossa on pyydetty huomioimaan, että oikaisuvaatimus koskee kumpaakin kiinteistöön 92-406-4-59 kohdistuvaa lupa-asiaa (LP-092-2021-01005/Keimolantie 120 ja LP-092-2020-08117/Keimolantie 120). Vaatimuksensa tueksi hakija vetoaa kaupungille jätettyihin hakemuksiin ja niiden yhteydessä esitettyihin selvityksiin.

Vaatimuksen perusteluina esitetään muun muassa seuraavaa:

- Hakija on maa- ja metsätalousyrittäjä, jonka toiminta vaatii säilytystiloja, mm. kone- ja varastohalleja. Hakijan tiloilla ei tällä hetkellä ole olemassa esimerkiksi lämpimiä halleja.
- Hakijan tilan viljelypinta-ala tulee pellonraivauksen myötä kasvamaan noin 10 ha eli noin 45 % vuonna 2023 tai 2024. Haetuilla investoinneilla halutaan turvata tilojen kilpailukyky ja kannattavuus myös sitten, kun uusi yrittäjäsukupolvi aloittaa tilanpidon lähivuosien aikana.
- MRL 137 §:n 2 momentin mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, lain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. MRL 137 §:n 2 momentissa tarkoitettuja, olevaan maatilaan kuuluvia tarpeellisia rakennuksia ei ole olemassa hakijan tilalla, ja haettu rakentaminen on ehdottomasti tarpeellista hakijan maatilojen maa- ja metsätalouden sekä niiden liitännäiselinkeinojen harjoittamista varten.
- Hakija on vuokrannut hetkellisesti tyhjiä tiloja ulkopuolisille lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla. Hakemuksen jättämishetkellä hakija on vuokrannut noin 6–7 % hallitiloistaan yhdelle ulkopuoliselle vuokralaiselle. Hakija katsoo, että jokaista tilaa tulisi arvioida omana kokonaisuutenaan. Jos Vestrantiellä (kiinteistö 92-406-1-45) vuokrataan tiloja, sen tulisi vaikuttaa Vestrantien tilan tilatarpeen arviointiin, eikä muiden tilojen tilantarvearviointiin. Jos kuitenkin halutaan tehdä arvio kaikista hakijan toimintaan kuuluvista tiloista, tulisi ottaa huomioon myös Vantaan ulkopuolella sijaitseva tila, jonka toimintaa varten hakija itse vuokraa tiloja. Kokonaisuutena arvioituna maataloustoiminnan tilantarve on siis entistäkin suurempi kaupungin omia arviointiperusteita soveltaen.



- Kaupungin virkamiehet tekivät tilan 92-406-1-45 katselmuksella vääriä ja erheellisiä johtopäätöksiä, mikä ilmenee pöytäkirjasta, johon hakija ei päässyt tutustumaan ja reagoimaan ennen kielteistä päätöstä. Päätös perustuu väriin perusteisiin.
- Kaupungin päätöksessä kytketään yhteen MRL 137 § ja MRL 171 siten, että kielteinen päätös ilman poikkeamista vaikuttaa ainoalta mahdollisuudelta.
- Hakuprosessissa ei hakijan näkemyksen mukaan ole noudatettu hyvän hallinnon periaatteita. Hakija myös painottaa, että Vantaalla on muille maatiloille myönnetty hallilupia hyvinkin joustavasti, ja että hänen hakemuksensa ansaitsee samanlaisen kohtelun.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa, että rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakennuspaikaksi haetun tilan 406-4-59 palsta 2 on voimassa olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv. 19.6.2006) pientaloaluetta A4, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen tilan pinta-alaan. Tila 406-4-59 sisältyy suurimmalta osaltaan yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaiseman maisemakuvaa on suojeltava.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuin aluetta AP, joka varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Myös uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila 406-4-59 sisältyy suurimmalta osaltaan maisemallisesti arvokkaan alueen tai muun arvokkaan kulttuuriympäristön rajaukseen, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavan määräysten sisältöä on kuvattu tarkemmin suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä.

MRL 137 § 2 momentin mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. MRL 137 § 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämä koskee myös pykälän 2 momentissa tarkoitettuja rakennuksia (HE 251/2016 vp, s. 46).

Hakija on liittänyt hakemukseensa Itäisen Uudenmaan maaseutuhallinnolta saadun lausunnon, jonka mukaan hakija on hakenut maataloustukia vuodesta 2002. Vuonna 2020 tukihakemus koski tiloista 406-1-45 ja 406-4-59 muodostuvaa yhteensä 19,13 hehtaarin viljeltyä peltoa. Lausunnon mukaan hakija ja



tilojen pellot täyttävät Euroopan Unionin yhteisen maatalouspolitiikan mukaiset tukien saannille asetetut vaatimukset. Lausunnon mukaan rakennettavassa rakennuksessa säilytetään maatalouskoneita ja viljaa.

Lausunnossa mainitulla tilalla 406-1-45 osoitteessa Vestrantie 28, noin kahden kilometrin etäisyydellä nyt haetusta rakennuspaikasta, sijaitsee Vantaan rakennusrekisterin mukaan kaksi vuonna 2010 myönnettyllä rakennusluvalla rakennettua, 779 k-m² suuruista maa- ja metsätalouden toimintaan liittyvää rakennusta. Rakennusluvan mukaan toinen rakennuksista on tarkoitettu maa- ja metsätalouden tuotantotilaksi ja toinen maatalouden kone- ja varastohalliksi. Rakennuslupahakemuksen tueksi on esitetty maataloussihteeriltä saatu tiloja 406-1-45 ja 406-4-59 koskeva lausunto, joka on pääosin samansisältöinen nyt saadun maaseutuhallinnon lausunnon kanssa. Rakennusluvut on voitu myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 2 momentin mukaisesti ilman suunnittelutarveratkaisua. Rakennukset on rakennettu tilalla 406-1-45 sijaitsevan tilakeskuksen läheisyyteen. Rakennuspaikat ovat voimassa olevassa yleiskaavassa maatalousaluetta MT.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta on 18.6.2021 tehnyt tilalla 406-1-45 valvontakatselmuksen, jonka tarkoituksena oli todeta kiinteistöllä sijaitsevien rakennuslupaan liittyvien hallirakennusten nykyinen käyttö. Katselmuksen pöytäkirjassa todetaan, että rakennusluvassa maa- ja metsätalouskäyttöön luvitettuja hallirakennuksia vuokrattiin ulkopuolisille toimijoille, joiden toimiala on muu kuin maa- ja metsätalous. Hallirakennukset eivät olleet rakennusluvan mukaisessa käytössä tarkastushetkellä.

Hakija viittaa oikaisuvaatimuksessaan katselmukseen ja siitä laadittuun pöytäkirjaan, jossa on hakijan mukaan virheellistä tietoa tilalla harjoitetusta vuokraustoiminnasta. Hakija toteaa lisäksi, että jokaista tilaa tulisi arvioida omana kokonaisuutenaan, eikä tilan 406-1-45 vuokraustoiminnan tulisi vaikuttaa tilan 406-4-59 tilantarvearviointiin.

Yleiskaavoitus toteaa, että tilan 406-4-59 palstaa 2 koskevaa suunnittelutarveratkaisuhakemusta arvioitaessa on otettu huomioon kaupungille toimitetut selvitykset hakijan maatilalla olemassa olevasta toiminnasta ja rakennuksista. Selvitysten mukaan noin kahden kilometrin etäisyydellä nyt haetusta rakennuspaikasta on olemassa kaksi hakijan maa- ja metsätalouden toimintaan liittyvää rakennusta, joihin on myönnetty rakennusluvut MRL 137 §:n 2 momentin mukaisesti ilman suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat sijaitsevat yleiskaavan maataloalueella MT. Vantaan rakennusvalvontaviranomainen on 18.6.2021 tehdyssä katselmuksessa todennut, että hallirakennukset eivät olleet rakennusluvan mukaisessa käytössä tarkastushetkellä.

Hakijan toimittaman aineiston perusteella kaupunki on katsonut, että hakija ei ole esittänyt riittäviä selvityksiä maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamisesta ja tätä varten tarvittavan rakennuksen tarpeellisuudesta haetulla rakennuspaikalla. Tilalla 406-1-45 suoritettua katselmuksen ja siitä laaditun pöytäkirjan osalta yleiskaavoitus toteaa, että katselmuksen on suorittanut rakennusvalvontaviranomainen MRL 183 §:n mukaisesti. Valvontakatselmuksen tarkoituksena on ollut selvittää rakennusten rakennusluvan mukainen käyttö kiinteistöllä. Katselmus ja pöytäkirjan sisältö eivät ole olleet tilan 406-4-59 palstaa 2 koskevan suunnittelutarveratkaisupäätöksen perusteena, vaan suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset on arvioitu MRL 137 §:n mukaisesti.



Yleiskaavoitus toteaa, että MRL 137 § 2 momentti ei sovellu tilanteessa hakijan esittämällä tavalla, ja että haetun lisärakentamisen edellytykset on ratkaistava suunnittelutarveratkaisussa.

Haettu rakennuspaikka on voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloaluetta ja sijaitsee maisemallisesti arvokkaan alueen reunalla. Rakennushanke ei mittasuhteiltaan tai tyyliältään sopeudu ympäristöönsä, ja toteutuessaan hanke rajoittaisi lähiympäristön suunnitteluvaihtoehtoja kaavoituksessa. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti maatilatalouteen liittyvän rakentamisen tulee tapahtua maatalouteen varatulle alueelle. Konesuojahallin- ja katoksen toteuttaminen pientaloalueella sijaitsevalle rakennuspaikalle ei ole yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

MRL 137 § 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Yleiskaavoitus toteaa, että kokonaisalaltaan 800 m² suuruisen konesuojahallin ja -katoksen toteuttaminen haetulle rakentamispaikalle on vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista, jota ei voida sallia suunnittelutarveratkaisulla. Haettu rakennus katoksineen on massaltaan lähes kaksinkertainen verrattuna rakennuspaikalla sijaitseviin rakennuksiin yhteensä, eikä tätä pidetä olemassa olevien rakennusten korvaamista vastaavana rakentamisena. Mahdollisuus tämän mittakaavan lisärakennusoikeuden osoittamiseen tulisi ratkaista asemakaavoituksella. Haettu rakennuspaikka on voimassa olevassa yleiskaavassa asuinpienaloalueeksi tarkoitettua aluetta, mikä lähtökohtaisesti tarkoittaa alueen asemakaavoittamista tähän tarkoitukseen.

Yleiskaavoitus on arvioinut suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset ja todennut edellä mainituin perustein, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä edellytyksiä suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle ei ole.

MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisen osalta yleiskaavoitus toteaa, että haettua rakentamista ei voida myöntää MRL 137 § 2 momentin mukaisesti suoraan rakennusluvalla ilman suunnittelutarveratkaisua. MRL 171 § 2 momentissa säädetään poikkeamisen myöntämisen edellytyksistä. MRL 171 § 4 momentin mukaan poikkeamista ei voida myöntää lain 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Asiassa ei ole edellytyksiä suunnittelutarveratkaisun eikä siten myöskään MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisen myöntämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisua koskeva päätös on tehty maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden säädösten mukaisesti. Hakijan hakemuksen käsittelyssä on noudatettu hyvän hallinnon periaatteita, ja yhdenvertaisuus on toteutunut suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.



Kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 21.9.2021 § 1154,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 21.9.2021 § 1154,
- asemapiirustus ja julkisivukuvat
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä
- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 21.9.2021 § 1154

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921

Asemakaavoitusinsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi