



Oikeudellinen selvitys: Korkeimman hallinto-oikeuden päätös poikkeamislupa-asiassa / Tuomikuja 4 / SP

VD/13153/10.03.00.01/2021
SP/MYL/HPI/KN/SSO

Merkitään tiedoksi juridinen selvitys: Poikkeaminen asemakaavasta pientaloalueilla.

Asemakaavapäällikkö on tehnyt 10.12.2021 poikkeamispäätöksen (LP-092-2021-0617), jolla Kattobest Oy:lle ja yksityishenkilöille on myönnetty poikkeamislupa kahden paritalon rakentamista varten osoitteessa Tuomikuja 4. Paritalojen yhteenlaskettu kerrosala on päätöksen mukaan 377 k-m²:ä, mikä ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 109 k-m²:llä eli 24 prosentilla. Hanke poikkeaa asemakaavasta lisäksi asuntojen koon osalta.

Kaupunkiympäristölautakunta on hylännyt päätöstä koskevan, Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6:n tekemän oikaisuvaatimuksen päätöksellään 15.2.2022 § 11. Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 on valittanut asiasta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 2506/2023 kumonnut kaupunkiympäristölautakunnan ja asemakaavapäällikön päätökset ja hylännyt poikkeamista koskevan hakemuksen. Hallinto-oikeus on päätöksessään katsonut, että poikkeamista koskevan rakennushankkeen myötä tontin rakentamisen määrä nousisi tehokkuuslukuun noin $e=0,25$ kaavassa sallitun $e=0,20$ sijasta. Hanke merkitsisi siten rakentamisen määrän ja myös asuntojen keskinäistä kokoa koskevasta jaotuksesta poikkeamisen osalta varsin huomattavaa poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta. Hallinto-oikeus korosti ratkaisussaan sitä, että koska maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi kaupungin tulisi jatkossa sallia myös muille alueen maanomistajille vastaavan suuruinen poikkeaminen asemakaavasta, tarve selvittää muutostarpeet yksittäistä tonttia tarkemmin eli käytännössä asemakaavamuutoksella on korostunut. Hallinto-oikeus katsoi poikkeamispäätöksen aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, minkä vuoksi oikeudellisia edellytyksiä poikkeamiselle ei ollut.

Vantaan kaupunki on hakenut asiassa valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä § 44/2023. Kaupunki katsoi valituslupahakemuksessaan, että lain soveltamisen kannalta olisi tärkeää saada korkeimman hallinto-oikeuden kannanotto siihen, onko tontin rakennusoikeuden tehokkuuden muutos tehokkuusluvusta $e=0,20$ tehokkuuslukuun $e=0,25$ niin suuri, että asia tulisi ratkaista asemakaavaprosessilla. Kaupunki katsoi, että kyseessä on vähäinen tiivistäminen ja päätöstä tehdessä on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu turvaten huomioitu se, että koko alue on mahdollista toteuttaa samalla tehokkuudella.

Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Vantaan kaupungin valituslupahakemuksen päätöksellään 17.11.2023 (3382/2023). Korkein hallinto-oikeus katsoi, että oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukainen valituslupakynnys ei asiassa ylittynyt, eikä se siten tutki asiaa. Näin ollen Helsingin hallinto-oikeuden päätös perusteluineen jää voimaan.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen jäämisellä voimaan on vaikutuksia Vantaan vanhojen pientaloalueiden uudistumiseen. Kaupunki on viime vuosina myöntänyt keskimäärin 12 vastaavaa poikkeamislupaa vuodessa. Kaupungin pientalotuotannon kokonaismäärään suhteutettuna määrä on pieni, mutta toimintatavalla on ollut merkitystä nimenomaan vanhojen pientaloalueiden täydentymisen kannalta. Oikeusprosessin ollessa vireillä kaupunki ei ole myöntänyt vastaavanlaisia



poikkeamispäätöksiä, vaan on odottanut lainvoimaisen ratkaisun saamista. Jatkossa vanhoille asemakaavoitetuille pientaloalueille haettujen poikkeamislupien arvioinnissa korostuvat entistä enemmän tonttitehokkuuden noston kokonaisvaikutukset alueella. Yksittäisen poikkeamishakemuksen ratkaiseminen edellyttää kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa sen arvioimiseksi, täyttääkö hanke maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä määritellyt poikkeamisen edellytykset.

Kaupunkiympäristölautakunta 16.1.2024 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys

Merkitään tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden 17.11.2023 antama ratkaisu 3382/2023.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
"Lautakunta edellyttää juridista lisäselvitystä siitä, miten kyseistä hallinto-oikeuden päätöstä jatkossa sovelletaan. Selvitys tulee toimittaa lautakunnalle sen valmistuttua"

Kaupunkiympäristön toimialan lakimies on laatinut kaupunkiympäristölautakunnan edellyttämän juridisen selvityksen. Selvitys on tämän esityslistatekstin liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.4.2024

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys

Merkitään tiedoksi liitteenä oleva juridinen selvitys: Poikkeaminen asemakaavasta pientaloalueella.

Liitteet:

- Selvitys: Poikkeaminen asemakaavasta pientaloalueilla

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne- ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi