

Vaasan hallinto-oikeuden päätös/ rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 8.12.2021 § 192 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 647

Valmistelijat: Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala,
kaupunginjohtaja Stina Mattila, hallintojohtaja Ben Weizmann ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 8.12.2021 § 192 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen kiinteistölle 272-408-22-14 Hietanokantie 52.

Oikeudellisia edellytyksiä suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen myöntämiseksi ei ole olemassa. Valituksen alainen päätös ei täytä valituskirjelmästä tarkemmin ilmenevällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia rakentamisen erityisiä edellytyksiä, eikä tosiseikkoihin perustuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 § :n 1 mom tarkoittamaa erityistä syytä poikkeamiseen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta ole olemassa.

Edellä ja liitteenä olevassa valituskirjelmässä esitetyn perusteella rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 8.12.2021 § 192 kumoamisesta tulee jättää valitus Vaasan hallinto-oikeudelle.

Liite A § 647

Valituskirjelmä

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta on kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa (MRL 193 § 5).

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää jättää Vaasan hallinto-oikeudelle liitteen A mukaisen valituksen.

Käsittely

Jäsen Lahti esitti, että kaupunginhallitus ei valita hallinto-oikeuteen. II varapuheenjohtaja Jukkola kannatti esitystä.

Koska oli tehty kannatettu vastaesitys, puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys

Suoritetussa äänestyksessä Lahden vastaesitys sai 2 ääntä ja kaupunginjohtajan päätösesitys sai 10 ääntä.

Liite A § 647

Äänestyslista

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.

Valmistelija hallintojohtaja Ben Weizmann

Vaasan hallinto-oikeus on 6.9.2023 (1111/2023) antamallaan päätöksellä hyväksynyt Kokkolan kaupunginhallituksen yllä olevassa asiassa tekemän valituksen ja samalla kumonnut Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista koskevan päätöksen 15.12.2021 § 192.

Liite A § 386 Vaasan hallinto-oikeuden päätös 6.9.2023

Hallinto-oikeuden ratkaisusta tarkemmin ilmenevällä tavalla hallinto-oikeus on erikseen kiinnittänyt huomiota siihen, että suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata alueen suunnitteluvara tulevassa kaavoituksessa. Samalla päätöksessä on arvioitu yksittäisen suunnittelutarveratkaisun suhdetta asemakaavoitukseen ja siltä osin todetaankin, että suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää rakennushankkeelle, jota ei olisi mahdollista osoittaa asemakaavassa.

Ottaen huomioon asiassa annettu selvitys hallinto-oikeus on antanut ratkaisevaa merkitystä kaupunginhallituksen valituksessaankin erikseen esiin nostamalle seikalle siitä, että suunnittelutarveratkaisun myötä rakentaminen päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja kyseessä olevien alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarveratkaisussa tarkoitettu rakentaminen osaltaan myös vaikeuttaa luonnonarvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaamista alueella.

Johtopäätöksenä hallinto-oikeus toteaaakin, että yleiskaavan ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen ei ole suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä riittävästi otettu huomioon. Varsinkin kun otetaan huomioon alueelle suunniteltu tieyhteys ja sen linjaus. Näin ollen hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen. Asiassa ei ole lopputulos huomioiden tarpeellista enemmästi lausua poikkeamispäätöksen edellytysten olemassaolosta.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus merkitsee Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Valmistelija

Lupatarkastaja Minna Torppa ja kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila

Vaasan hallinto-oikeus on 6.9.2023 antanut päätöksen (1111/2023) rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.12.2021 tekemästä suunnittelutarveratkaisu - ja poikkeamispäätöksestä jätettyyn valitukseen. Muutoksenhakijana asiassa on ollut Kokkolan kaupunginhallitus. Vaasan hallinto-oikeus on antamallaan päätöksellä hyväksynyt Kokkolan kaupunginhallituksen asiassa tekemän valituksen ja samalla kumonnut Kokkolan rakennus- ja ympäristölautakunnan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista koskevan päätöksen 15.12.2021 § 192.

Liite A § 137 Vaasan hallinto-oikeuden päätös 6.9.2023

Taustaa ja asian aikaisempi käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt lähes samansisältöisen suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista koskevan hakemuksen kiinteistölle 272-408-22-14 kahteen eri otteeseen, sekä tehnyt asiassa kaksi erillistä ja erisisältöistä päätöstä (päätökset 24.2.2021 § 32 ja 15.12.2021 § 192). Ensimmäisestä hakemuksen hylkäävästä päätöksestä hakija valitti Vaasan hallinto-oikeuteen, jossa asian käsittely on sittemmin osaksi rauennut ja valitus jätetty muilta osin tutkimatta.

Hakijan haettua uudelleen suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista samalle kiinteistölle, rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi hakemuksen äänin 5-4 vastoin esittelijän kielteistä päätösehdotusta. Kokkolan kaupunginhallitus valitti viimeksi mainitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen ja rakennus- ja ympäristölautakunta antoi lausunnon hallinto-oikeudelle valituksen johdosta 6.4.2022 § 64.

Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen sekä hylkää luvan hakijan hakemuksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisun perustelut

Hallinto-oikeus toteaa ratkaisussaan, että maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata alueen suunnitteluvara tulevassa kaavoituksessa ja että suunnittelutarvealueella rakentamisen tulee ensisijaisesti perustua alueelle hyväksytyyn asemakaavaan. Suunnittelutarveratkaisua ei kuitenkaan voida myöntää rakennushankkeelle, jota ei olisi mahdollista osoittaa asemakaavassa.

Edelleen hallinto-oikeus toteaa, että arvioitaessa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella suunnittelutarveratkaisusta tulevalle kaavoitukselle aiheutuvaa haittaa, on muun muassa yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavoitukseen otettava huomioon.

Huomioiden varsin uudessa vaiheyleiskaavassa rakennuspaikalle osoitettu käyttötarkoitus, sekä asiassa saatu selvitys muun ohella alueelle suunnitellusta uudesta tieyhteydestä ja sen linjauksesta, hallinto-oikeus katsoo, että rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei ole myöskään sopivaa liikenneväylien toteuttamisen kannalta. Lisäksi kun otetaan huomioon alueen luontoarvoista ja virkistyskäytöstä saatu selvitys, rakentaminen myös vaikeuttaa erityisten luonnonarvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaamista alueella.

Oikeudellisia edellytyksiä suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle ei näin ollen ole ollut ja hakemus olisi tullut hylätä. Hallinto-oikeuden ratkaisussa todetaan myös, että vaikka Hietanokantien vastakkaiselle puolelle on vuonna 2009 myönnetty suunnittelutarveratkaisu, vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ei anna aihetta arvioida asiaa toisin, koska erilaiselle kohtelulle on olemassa yleiskaavassa suunnitellulle rakennuspaikalle määritellyyn käyttötarkoitukseen nähden maankäytölliset perusteet.

Lopuksi hallinto-oikeus toteaa, että koska rakentaminen estyy maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettujen rakennusluvan erityisten edellytysten puuttuessa, asiassa ei ole tarpeen lausua maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettyjen poikkeamisen edellytysten olemassaolosta.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. merkitä Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi
2. Vaasan hallinto-oikeuden päätös ei anna aihetta valitusluvan hakemiseen korkeimmalta hallinto-oikeudelta

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.