



Vastine oikaisuvaatimukseen 22-0002-SUU 1§ suunnittelutarveratkaisu ja yleiskaavasta poikkeaminen

Järvenpäässä on tehty asemakaava-alueen ulkopuolisten rakennuspaikkojen yleiskaavallinen tarkastelu. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Ares-alueella (asumisen reservialue), jossa alue varataan myöhemmin suunniteltavaksi asuinalueeksi. Rakentaminen voidaan sallia tiloille, jotka on muodostettu rakennuspaikaksi ennen vuonna 2004 hyväksyttyä Järvenpään yleiskaava 2020:tä. Tällä viitataan edellisen yleiskaava 2020:n hyväksymispäivään 9.8.2004. Rakennuspaikaksi määriteltiin tällöin tilat, jotka on rekisteröity ennen tätä ajankohtaa. Tätä aikatarkastelun periaatetta on noudatettu myös tehdyssä kielteisessä päätöksessä. Hakijan kiinteistö on rekisteröity 23.09.2017.

Yleiskaavaselvityksessä todetaan, että jos kiinteistönmuodostustoimenpiteitä on jouduttu syystä tai toisesta suorittamaan vuoden 2004 ajankohdan jälkeen, tarkastellaan asiaa kiinteistörekisterin muodostumisketjujen perusteella. Yleiskaavan mukainen rakennuspaikka muodostuu lohko- ja kantakiinteistöistä yhdessä. Kyseisen kiinteistön muodostumisketjua tarkasteltaessa, on tulkittu, että mahdollinen rakennuspaikan oikeus on jäänyt kantatilalle (186-401-13-330), koska hakija ei ole esittänyt todisteita siitä, että määräalakaupan yhteydessä tai myöhemmin olisi sovittu toisin.

Pelkkä määrälalan merkitseminen kiinteistörekisteriin tai sen lohkominen itsenäiseksi kiinteistöksi ei tuo kiinteistölle rakennusoikeutta. Lohkomisessa ei selvitetä muodostettavan kiinteistön kelpoisuutta itsenäiseksi rakennuspaikaksi. Kaupunki ei ole puoltanut lohkomista asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Lohkominen on kuitenkin ollut mahdollista tässä tapauksessa KML 33 § 5 mom perusteella ja määräala on lohkottu Maanmittauslaitoksen toimesta itsenäiseksi kiinteistöksi. Lohkomistoimituksen muistiossa (oheismateriaalina) toimitusinsinööri on erikseen todennut, ettei määräala täytä yleiskaavan mukaisia rakennuspaikan edellytyksiä.

Jos hakija pystyisi osoittamaan oikeuden rakennuspaikkaan kohdistuvan ko. kiinteistöön, olisi silloinkin kyseessä yksi ainoa rakennuspaikka. Eli kantatilallakin on vain yksi rakennuspaikka olemassa, eikä lohkominen muodosta rakennuspaikkaa. Kullekin rakennuspaikalle saa yleiskaavan mukaan tällöin rakentaa enintään 200 k-m² asuintiloja ja lisäksi enintään 70 k-m² talousteriä. Hakijan hanke ylittää reilusti tämän kokonsa puolesta (336 k-m²) eikä ylitykselle ole esitetty perusteluja.

Alueelle myönnettyistä suunnittelutarveratkaisuista suurin osa on käsitelty jo rakennettua kiinteistöä eli ollut korvaavaa tai täydentävää rakentamista. Rakentamattomille kiinteistöille on vuoden 2004 jälkeen alueella myönnetty kaksi omakotitalon suunnittelutarveratkaisua (186-401-13-217, rekisteröity 11.05.1957 ja 186-401-13-65, rekisteröity 01.01.1951), jotka ovat täyttäneet rakennuspaikan vaatimuksen rekisteröitymispäivän osalta Järvenpään yleiskaava 2020:n mukaisesti. Järvenpään kaupungissa on tätä linjaa noudatettu myös muualla kaupungissa eikä päätös perustu yksittäisen viranhaltijan tulkintaan.

Vaikka alueella sijaitseekin hankkeen kaltaista harvaan asuttua omakotitaloasutusta, voisi suunnittelutarveratkaisun ja yleiskaavasta poikkeamisen myöntäminen aiheuttaa ennakkotapauksen, joka haittaisi asemakaavoituksen, yleiskaavoituksen ja alueidenkäytön järjestämistä koko kaupungin alueella (MRL 137§). Kielteisen päätöksen perustelut pohjautuvat siten Maankäyttö- ja rakennuslakiin (137 §) ja Järvenpään yleiskaava 2040:n, jota on kuvattu päätöstekstin selostusosiossa sekä yllä. Hakijalle nämä asiat on perusteltu myös suullisissa puhelinkeskusteluissa ennen päätöksen antamista. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet perusteluiden soveltuvuudesta on seuraavassa vielä avattu kohta kohdalta:



1. Hakija on oikaisuvaatimuksessaan väittänyt hankkeen täyttävän yleiskaavan määräykset rakennuspaikasta. Vaikka yleiskaavan Ares-määräykset muilta osin täyttyisivät, on kiinteistön muodostuksen ajankohta vasta 9.8.2004 jälkeen (23.09.2017). Vaikka kiinteistö rajoittuu olemassa oleviin jo rakennettuihin kiinteistöihin ei se tee kiinteistöstä rakennuspaikkaa. Hallinnanjaolla ei ole mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Vaikka hakija ei esitäkään lohkomista, muodostuisi hankkeessa esitetyistä kahdesta rakennuksesta omat pihapiirit, jotka myöhemmin olisi mahdollista lohkoa kaupungin periaatteiden vastaisesti.
2. Kiinteistö on rekisteröity vasta 9.8.2004 jälkeen (23.09.2017), eikä täten täytä yleiskaavan vaatimusta. Kiinteistöllä sijainneella rakennuksella ei ole ollut rakennuslupaa, eikä siitä sen takia löydy rekisteristä, vaikka se näkyikin pohjakartalla ja ilmakuvissa. Hanketta ei voi perustella rakentamisen korvaamisella.

Kiinteistölle haettujen aiempien poikkeuslupien tai vastaavien hakemusten päätökset eivät ole voimassa. Kaupungin näkemys harvaan asutuksen periaatteista on linjattu hakijan aiempien hakemusten jälkeen vuosina 2004 ja 2021 voimaan tulleiden yleiskaavojen myötä. Vesi- ja viemärintiijohojen olemassa olo, kiinteistön sijainti tai tunnesiteet eivät voi kumota oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteita.

Lohkomistoimituksen muistiossa (oheismateriaali) toimitusinsinööri on erikseen todennut, ettei määräraha täytä yleiskaavan mukaisia rakennuspaikan edellytyksiä.

3. Kaupungin maapolitiikan linjauksena on, että ensimmäisen asemakaava laaditaan kaupungin omille maille. Raakamaan hankintaa yksityisiltä maanomistajilta on sujuvoitettu mahdollistamalla maakauppojen yhteydessä yksityisen omistaman kiinteistön osan lohkomisen asemakaavoituksen yhteydessä omaksi tontikseen. Tässä kyseisessä tapauksessa hakijan kanssa ei ole käyty neuvotteluita maanmyynnistä kaupungille eikä alueen asemakaavoitus ole käynnissä. Asuntotuotantotarjonta on Järvenpäässä riittävällä tasolla ilman yksityisiä omakotihankkeita, jolloin se ei ole luettavissa erityiseksi perusteeksi.