



Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puhelin 029 56 42000
faksi 029 56 42079

helsinki.hao@oikeus.fi

Asia

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 26.7.2022 2554/03.04.04.04.16/2022

Määräaika

Hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa 6.9.2022 mennessä.

Päätös johon hallintovalitus kohdistuu

Kaupunkikehityslautakunnan päätös 12.5.2022 § 39 asiassa Oikaisuvaatimus 22-0002-SUU

Lausunnon antaja ja toimivalta

Järvenpään kaupunkikehityslautakunta
Järvenpään kaupungin hallintosääntö 21 §

Järvenpään kaupunkikehityslautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Yleiskaavapäällikkö on viranhaltijana tehnyt kielteisen päätöksen 16.3.2022 valittajan hakemasta suunnittelutarveratkaisusta. Valittaja on tehnyt asiasta oikaisuvaatimuksen. Kaupunkikehityslautakunta on päätöksellään 12.5.2022 (§ 39) pitänyt yleiskaavapäällikön tekemän ratkaisun voimassa ja perustellut valittajan tekemän oikaisuvaatimuksen hylkäämisen. Perustelut eivät ole muuttuneet.

Kaupunkikehityslautakunta antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle valittajan valituksenalaiseen päätökseen perusteluihin eritellyt vastaukset seuraavasti.

- a) Järvenpään tavoitteena on turvata kaupungin kehittymisen mahdollisuudet nyt ja pitkälle tulevaisuuteen. Haja-rakentamisen ohjaamiseksi on oikeusvaikutteisessa Järvenpään yleiskaavassa 2040 (liite 3) yleismääräyksellä määrätty suunnittelutarvealueeksi kaikki asemakaavoittamaton alue. Yleiskaavaa ei kuitenkaan käytetä maankäyttö- ja rakennuslain § 44 mukaisesti suoraan rakennusluvan perusteena. Suunnittelutarvepäätökset perustuvat kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan aluevarausmerkintöjen määräyksiin ja maankäyttö- ja rakennuslain § 137 mukaisten edellytysten arviointiin.

Yleiskaavassa ko. kiinteistö sijaitsee asumisen reservialueella (Ares-aluevarausmerkintä).

Kaavamääräys:

Alue varataan myöhemmin suunniteltavaksi asuinalueeksi. Rakentaminen voidaan sallia tiloille, jotka on muodostettu rakennuspaikaksi ennen vuonna 2004 hyväksyttyä Järvenpään yleiskaava 2020:tä. Ennen asemakaavoitusta alueella jo olevia rakennuksia saa laajentaa, peruskorjata ja korvata uusilla. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m² suuruinen.



Kullekin rakennuspaikalle saa tällöin rakentaa enintään 200 k-m² asuintiloja ja lisäksi enintään 70 k-m² taloustiloja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL:n mukainen toimenpiderajoitus).

Yleiskaavassa on tutkittu ja päätetty, että alueella on potentiaalia tulevaisuuden asuinrakentamisessa vuoden 2040 jälkeen, kun Haarajoen asemanseutu on rakentunut. Suunnittelutarveratkaisuiden kautta ei tule synnyttää sellaista maankäyttöä, joka rajaisi suunnitteluvaihtoehtoja tulevaisuuden suunnittelulta. Suunnitteluvaraksi on tarpeen jättää riittävästi vapaata maa-alaa ja uudet asuinrakennukset pihoineen rajoittavat tarpeettomasti suunnittelua voimakkaasti kasvavassa kaupungissa. Vesi- ja viemäri liittymät, sähköliittymä tai tieyhteys eivät tee kiinteistöstä rakennuspaikkaa tai tonttia.

- b) Rakennuspaikan tulkinnassa ei ole kyseessä kaupungin sisäinen oheistus vaan kaupungin valtuustojen johdonmukaiset päätökset oikeusvaikutteisten yleiskaavojen kautta. Rakennuspaikan määrittely asemakaavan ulkopuolisilla alueilla on tehty edellisen oikeusvaikutteisen Järvenpään yleiskaava 2020 yhteydessä vuonna 2004. Suunnittelutarveratkaisut ja kaupungin neuvonta on ollut tämän mukaista ja uusi Järvenpään yleiskaava 2040 laadittiin tätä samaa rakennuspaikka-käsitteen periaatteita noudattaen.
- c) ja d)
Kiinteistömuodostusketjua ei ole alkuperäisen päätöksen yhteydessä ollut tarpeen tarkastella ko. kiinteistöä pidemmälle. Valittajan väitteet antavat kuitenkin syytä perustella asiaa tarkemmin. Järvenpäässä ei ole käytössä emätilatarkastelua, vaan rakennuspaikojen tarkastelu on tehty oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vuonna 2004. Periaatteena on ollut, että uusia rakennuspaikkoja ei ole voinut tämän jälkeen määrälajien tai lohkomisen kautta muodostaa.
- a. Jos rakennuspaikojen tarkastelu tehtäisiin kiinteistönmuodostusketjua tutkimalla, olisivat kantatila ja jo rakennetut kiinteistöt etusijalla tulkinnassa. Kantatilasta
on erotettu määrälajana myös rakennuksia sisältävä maa-ala
joka on vuonna 2017 lohkottu omaksi kiinteistöksi (liitteet 4.4. ja 4.5)
- b. Yleiskaavan mukainen rakennuspaikka on ollut kiinteistön ja sen määrälajien yhteinen. Ostajan ja myyjän välinen kauppa määrälajasta ei sido kaupunkia myöntämään rakennuslupaa. Määrälajien tai kiinteistön sijainti maastossa tai suhteessa infrastruktuuriin ei vaikuta tulkintaan kantatilasta. Kauppa on tehty määrälajasta ilman rakennuksia (liite 4.3).
- c. Vuonna 1997 tehty tulkinta on tehty ennen oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Kaupungin nykyinen näkemys rakennuspaikoista haja-asutusalueella on otettu käyttöön vuonna 2004 ja vahvistettu uudestaan Järvenpään yleiskaava 2040 yhteydessä (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020, lainvoima 22.6.2021).
- d. Jos alueen rakennuspaikkaoikeus on tarkoitettu siirtyvän määrälajalle, tulisi tästä olla selkeät kaupakirjan liitteet tai muut lohkomistoimituksen yhteydessä esitetyt todisteet. Todistustaakka on valittajalla.
- e) Kaupungin päätöksessä ei otettu kantaa suunnitteluratkaisuun, koska rakennuspaikan edellytykset eivät täyttyneet. Hakemuksen liitteenä ollutta asemapiirroksen mukaista suunnitelmaa tai kumppaakaan asuinrakennusta yksistään ei voida hyväksyä.
- f) Myönnetty suunnittelutarveratkaisut sekä kiinteistön rekisteröimisajankohtaan perustuva kielteinen päätös perustuvat oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Rakentamattomille kiinteistöille on



vuoden 2004 jälkeen alueella myönnetty kaksi omakotitalon suunnittelutarveratkaisua , rekisteröity 11.05.1957 ja 1: , rekisteröity 01.01.1951), jotka ovat täyttäneet rakennuspaikan vaatimuksen rekisteröitymispäivän osalta Järvenpään yleiskaava 2020:n mukaisesti. Järvenpään kaupungissa on tätä linjaa noudatettu myös muilla alueilla ja siten sekä yhdenvertaisuus että tasapuolisuus on toteutunut.

- g) Jos yleiskaavasta poikettaisiin ja suunnittelutarveratkaisu myönnettäisiin vuoden 2004 jälkeen muodostetulle kiinteistölle voisi siitä seurata muiden vastaavien isojen tilojen lohkomista ja hallitsemattoman asutuksen muodostumista myös muille Järvenpään alueille. Yleiskaavan määräyksestä poikkeaminen voisi johtaa yleiskaavan oikeusvaikutteisuuksien heikkenemiseen myös muilta osin.
- h) Kaupungin tavoitteet alueen kehittämisestä ajoittuvat vuoden 2040 jälkeen. Kaupungin maapolitiikan johdosta kaupunki kaavoittaa 1. asemakaavan pääsääntöisesti vain omalle maalleen. Kaupungilla ei ole vielä riittävää maanomistusta Haarajoen ja Pietilän kaupunginosissa, jotta asemakaavoitus olisi voitu alueella aloittaa. Yksittäiset omakotitalohankkeet eivät nopeuta kaupungin maanhankintaa tai asemakaavoitusta. Tulevaisuuden kaavoituksen mahdollisuudet erilaisiin suunnitteluratkaisuihin tulee turvata.
- i) Pieni pinta-alaisessa voimakkaasti kasvavassa vetovoimaisessa kaupungissa kaikille alueille kohdistuu painetta rakentaa. Kaupungin tavoite on tarjota monipuolisia asuinmahdollisuuksia niin, että kaupunki kasvaa kestävästi ja tulevaisuuden suunnittelumahdollisuudet turvataan.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa valittaja vetoaa lisäksi ratkaisuun KHO:2022:18. Kyseinen ratkaisu kohdistuu maa- ja metsätalousalueelle, jolle ei kohdistu suunnittelupaineita. Esimerkkitapauksen kiinteistöllä oli osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtyyn mitoituslaskelmaan perustuva käyttämätön rakennuspaikka. Tälle alueelle ei kohdistunut sijaintinsa tai alueen muiden ominaisuuksien vuoksi erityistä rakentamispainetta, eikä valmisteilla olleessa yleiskaavassa aluetta ollut tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, eikä alueelle ollut esitetty muita maankäyttöä ohjaavia aluevarauksia tai määräyksiä.

Yhteenveto

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että valittajan vaatimukset tulee kumota. Rakentamisen salliminen haittaisi tulevaisuuden asemakaavoitusta ja olisi yleiskaavan määräyksen vastaista.

Liitteet

1. Hakemus liitteineen ja selvitys kuulemisesta
 - 1.1. Hakemus Oulaistentie 3-5
 - 1.2. Asemapiirustus
 - 1.3. Julkisivupiirustus
 - 1.4. Pohjapiirustus
 - 1.5. Kiinteistörekisteriote
 - 1.6. Ote yleiskaavasta 2040
 - 1.7. Ote pohjakartasta
 - 1.8. Kerrosalalaskelma



1.9. Lainhuuto

2. Asiaan liittyvät päätökset

- 2.1. Yleiskaavapäällikkö 16.3.2022 (§ 1)
- 2.2. Kaupunkikehityslautakunta 12.5.2022 (§ 39)

3. Järvenpään yleiskaava 2040

- 3.1. Kaavakartta
- 3.2. Merkinnät ja määräykset
- 3.3. Selostus

4. Päätöksen perusteena käytetyt muut asiakirjat

- 4.1. Lohkomistoimituksen pöytäkirja
- 4.2. Lohkomistoimituksen toimituskartta
- 4.3. Kauppakirja 186-401-13-9
- 4.4. Muodostumisketju taaksepäin 186-401-13-9
- 4.5. Muodostumisketju eteenpäin 186-401-13-330
- 4.6. Rakennuspaikan ympäristön rakentamistilanne