

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	26.01.2017
Kaupunginhallitus	§ 42	06.02.2017
Kaupunginhallitus	§ 123	18.04.2017

Kunnallisteknisen rakennuskiellon jatkaminen Vappulan asemakaava-alueella/valitus

156/10.02.03/2017

KASULK 26.01.2017 § 11

Uudenmaan lääninhallitus vahvisti Vappulan rakennuskaavan 1.2.1990. Kortteleihin 1606 - 1618 määrättiin rakennuslain 101 §:n mukainen rakennuskielto 1.2.1993 saakka. Kaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksen mukaisesti asemakaavana.

Rakennuskieltoa on jatkettu Lohjan kunnanhallituksen 1.8.1993 ja 21.11.1995, sekä Lohjan kaupunginhallituksen 1.2.1999, 4.2.2002, 31.1.2005, 10.1.2008, 28.2.2011 ja 16.12.2013 tekemillä päätöksillä siten, että rakennuskielto on voimassa 1.2.2017 saakka.

Rakennuslain 101 §:ssä oli säädetty, että rakennuskaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty sekä veden saanti turvattu (rakennuskielto). Kunta voi erityisistä syistä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Rakennuslaki ei ole enää voimassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 215 §:n siirtymäsäännösten mukaan ennen sen voimaantuloa määrätyt rakennuskiellot ovat voimassa tai voidaan saattaa voimaan kiellon voimassaoloajaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina rakennuskieltoina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta voi erityisistä syistä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Säännöksen tarkoituksena on varata kunnalle aikaa rakentaa kaava-alueelle tarpeelliset liikenne- ym. yhteydet ja kaava-alueen sisäinen kunnallistekniikka.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Vappulan asemakaava ei ole toteutunut kortteleiden 1606 - 1618 osalta. Alueelle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa. Kaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä on todettu, että voimassa olevan asemakaavan mukaisen kunnallistekniikan rakentaminen ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Asemakaavassa on myös paljon yleisten rakennusten korttelialueita, joiden tarve pitäisi tarkemmin selvittää. Rakennuskiellon jatkamiselle on erityisiä syitä.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 4 § 21. kohdan mukaan rakennuskieltojen määrääminen ja pidentäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Lohjan kaupunginvaltuuston 14.9.2016 hyväksymän hallintosäännön siirtymäsäännöksen mukaan sitä noudatetaan 31.5.2017 saakka.

Ej 1. Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että rakennuskiellon jatkamiselle on esitetty erityisiä syitä (aluetta ei ole liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, alueen kunnallistekniikan rakentamisen aikataulua ei ole päätetty).

2. Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Vappulan asemakaavan kortteleiden 1606 - 1618 rakennuskieltoa jatketaan kolmella vuodella siten, että rakennuskielto on voimassa 1.2.2020 saakka. Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella kaupunginhallituksen päätös määrätään tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös Hyväksyttiin.

Liite 2/Kasulk 26.1.2017 Vappulan rakennuskielto

KH 06.02.2017 § 42

Esitys
Kj Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

Vappulan asemakaavan kortteleiden 1606 - 1618 rakennuskieltoa jatketaan kolmella vuodella siten, että rakennuskielto on voimassa 1.2.2020 saakka. Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella kaupunginhallituksen päätös määrätään tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liite 1/kh 6.2.2017 - Vappulan rakennuskielto

Päätös Hyväksyttiin.

KH 18.04.2017 § 123 Kiinteistön Eskola 444-454-11-3 omistaja on 7.3.2017 päivätyllä valituksellaan hakenut Helsingin hallinto-oikeudelta muutosta Lohjan kaupunginhallituksen 6.2.2017 (§ 42) tekemään Vappulan rakennuskiellon jatkamista koskevaan päätökseen.

Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan lausunnon 21.4.2017 mennessä.

Luvan hakijan valituksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Muutosvaatimus
Eskola -nimisen tilan omistajana vaadin, että kaupunki ei enää jatka rakennuskieltoa Vappulan asemakaava-alueella kortteleissa 1606-1618. Lisäksi vaadin, että kaupunki ryhtyy pikaisesti toimenpiteisiin kunnallistekniikan rakentamiseksi alueelle.

Muutosvaatimuksen perusteet
uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut Vappulan rakennuskaavan 1.2.1990, jolloin kortteleihin 1606-1618 määrättiin rakennuskielto 1.2.1993 saakka. Rakennuskielto on ollut siitä lähtien voimassa alueella kolme vuotta kerrallaan. Kieltoa on jatkettu aina kolmen vuoden välein kuitenkin niin, että se ei ole ollut yhtäjaksoisena voimassa koko aikaa. Esimerkiksi kaupunginhallituksen kokous, jossa 1.2.2017 alkavasta rakennuskiellosta on päätetty, on ollut vasta 6.2.2017. Sama tilanne on aiemmin toistunut

useita kertoja.

Rakennuskielto on tällä hetkellä jatkunut jo 27 vuotta ja juuri tehdyn päätöksen mukaan jatkuu taas kolme vuotta. Tällainen tilanne on maanomistajille kohtuuton ja varsinkin, kun rakennuskielto koskee vain osaa kyseistä Vappulan alueesta. maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei tässä toteudu, vaan näyttää siltä, että kaupunki suosii maanomistajia, jotka omistavat isommat maa-alueet." (Pertti Piirilä, Mikko Kuosmanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- valitus
- Vappulan rakennuskielto
- ote kantakartasta

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus

1. toteaa, että rakennuskiellon jatkamiselle on esitetty erityisiä syitä; sekä
2. antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon valituksen johdosta:

Lohjan kaupunginhallitus toteaa, että valituskirjelmässä ei ole tullut esille mitään sellaista, mitä kaupunginhallituksella ei ole ollut tiedossa päätöstä tehtäessä, joten valitus tulee aiheettomana hylätä ja kaupunginhallituksen 6.2.2017 (§ 42) tekemä rakennuskiellon jatkamista koskeva päätös pysyttää ennallaan.

Perusteluna esitämme seuraavaa:

Rakennuskiellon maankäytölliset perusteet

MRL 58 § 4. momentti:

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kunnallistekniikan rakentaminen alueelle ei ole sisällytetty lähivuosien talousarvioihin.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhojen asemakaavojen uudistamiseksi. Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut 1.2.1990 Vappulan asemakaavan (vahvistettu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana). Vappulan asemakaava ei ole toteutunut kortteleiden 1606 – 1618 osalta. Alueelle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa. Kaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä on todettu, että voimassa olevan asemakaavan mukaisen kunnallistekniikan rakentaminen ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Asemakaavassa on myös paljon yleisten rakennusten korttelialueita, joiden tarve pitäisi tarkemmin selvittää.

Rakennuskiellon jatkamiselle voidaan katsoa olevan MRL 58 § 4 momentin mukaisia erityisiä syitä.

Maanomistajien yhdenveroinen kohtelu

Vappulan asemakaavassa valituksen tekijän kiinteistölle oli osoitettu yksi AO -tontti lopun kiinteistöstä ollessa virkistysaluetta (VL).

Kiinteistön omistajan anomuksen johdosta kiinteistölle tehtiin asemakaavan muutos (kv 12.9.1990 § 137), jossa kiinteistölle osoitettiin toinen AO -tontti.

Vappulan rakennuskieltoalueen pinta-ala on noin 26 ha, josta kaupungin omistamaa maa-aluetta on noin 11,7 ha. Asemakaavassa on Y-, K-, KL-, YO -, ja YL -korttelit, kaksi ARK -korttelia ja 55 AO -tonttia, joista 10 sijaitsee kaupungin maalla.

9 AO -tonttia on rakennettu vuosina 1949, 1955, 1956, 1959, 1971, 1998, 1999, 2002 ja 2004. Kiinteistölle 444-454-11-8 myönnettiin 29.5.2001 omakotitalon poikkeamislupa ja kiinteistölle 444-454-11-11 myönnettiin 17.1.2002 omakotitalon poikkeamislupa.

Rakennuskielto kohtelee yhdenveroisesti kaikkia kieltoalueen maanomistajia. Se, että rakennuskielto koskee vain osaa Vappulan asemakaava-alueesta, ei merkitse poikkeamista maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, koska rakennuskiellon määrittämiselle on maankäytölliset perusteet.

Rakennuskiellon yhdenjaksoisuus

Aikaisempi rakennuskieltopäätös on ollut voimassa 1.2.2017 saakka. Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen rakennuskiellon jatkamisesta 6.2.2017 ja määrännyt sen tulemaan voimaan ennen lainvoimaisuutta. Päätöksestä on kuulutettu julkisesti 24.3.2017. Maankäyttö- ja rakennuslaista ei ole pääteltävissä, että viiveellä edellisen päätöksen voimassaolon ja jatkopäätöksen tiedoksi saattamisen välillä olisi vaikutusta rakennuskieltopäätöksen pätevyden kannalta.

Oikeuskirjallisuudessa tilanteelle, jossa aikaisemman rakennuskiellon aika on kulunut eikä jatkopäätöstä ole vielä tehty tai saatettu tiedoksi, on annettu merkitystä vain tällä aikavälillä mahdollisesti tehdyn rakennuslupahakemuksen käsittelyn kannalta (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta: "Maankäyttö- ja rakennuslaki", 200 §:n selitykset). Lohjan kaupungin rakennusvalvonnalle ei ole 1.2.2017 jälkeisenä aikana tehty rakennuskiellossa rajatulle alueelle sijoittuvia rakennuslupahakemuksia.

Rakennuskiellon jatkamista koskevien aikaisempien lainvoimaisten päätösten päätöspäivämäärillä ei ole merkitystä nyt valituksenalaisen päätöksen osalta.

Vaatus kunnallistekniikan rakentamisesta

Vaatus kunnallistekniikan rakentamiseksi ei voida ratkaista rakennuskiellon jatkamista koskevan valituksen yhteydessä vaan kaupungin kaavoitusohjelmassa ja talousarviossa.

Päätös

Hyväksyttiin.