



22.11.2016

Virastopäällikkö

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kiinteistövirastolle koskien maankäyttösopimuskäytännön tarkennusta, sen kaavoituskäytäntöön mahdollisesti vaikuttavien tarkennustarpeiden johdosta

HEL 2016-009912 T 10 01 00

Lausuntopyyntö

Kiinteistöviraston tonttiosasto on pyytänyt lausuntoa koskien maankäyttösopimuskäytännön tarkennusta, sen kaavoituskäytäntöön mahdollisesti vaikuttavien tarkennustarpeiden johdosta. Tarkennustarpeisiin on johtanut Korkeimman hallinto-oikeuden 10.6.2016 tekemä vuosikirjapäätös (2016:89).

Päätöksestä johtuen oikeudentila on muuttunut epäselväksi sen suhteen, millaisia korvaussopimuksia kaupunki voi tehdä maanomistajien kanssa poikkeamispäätösten johdosta ja millaisin korvauserustein. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi tonttiosasto pitää toivottavana, että täydennetään kriteereitä siitä, milloin poikkeamishakemusten hankkeet on syytä toteuttaa asemakaavan muutoksina. Tonttiosasto ehdottaa uudeksi lisäkriteeriksi maanomistajille hankkeesta koituvan hyödyn merkittävyyttä.

Siirtymällä ehdotettuun menettelyyn maanomistajia tasapuolisesti kohtelevien maankäyttökorvausten nykyisiä, toimiviksi todettuja määräytymisperusteita ei tarvitsisi muuttaa. Kiinteistöviraston tonttiosasto on valmis arvioimaan poikkeamishankkeesta maanomistajille koituvien hyötyjen merkittävyyttä osana näiden hankkeiden kaavamuutosprosessin tarpeellisuuden arviointia kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että poikkeamismenettelyn tai suunnittelutarveratkaisun nojalla saatu merkittävä hyöty ilman osallistumista kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ei lähtökohtaisesti toteuta maanomistajien tasapuolista kohtelua verrattuna asemakaavoituksella saadun merkittävän hyödyn edellyttämään velvollisuuteen osallistua kustannuksiin. Kuitenkin harkittaessa poikkeamishakemuksen/suunnittelutarvehakemuksen mukaisen hankkeen maankäytöllisen suunnittelun instrumenttia, tulee harkinnassa ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syytä myöntää hakemuksesta poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poik-



22.11.2016

Virastopäällikkö

keamista ei kuitenkaan voida myöntää, jos se muun muassa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL:n 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei mm. aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle, ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeet, jotka myös tuottavat merkittävää arvonnousua, ovat usein sellaisia, että niiden toteuttaminen poikkeamismenettelyllä edellyttäisi mm. merkittävää poikkeamista asemakaavan tavoitteista ja periaatteista, jolloin poikkeamista ei ole voitu myöntää. Merkittävien hankkeiden vaikutukset ympäristöön tai esimerkiksi liikenteeseen voivat olla sellaisia, että niiden johdosta asemakaavan muuttamista tulee pitää oikeana instrumenttina. Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan merkittävää arvonnousua tuottavien hankkeiden toteuttaminen poikkeamismenettelyllä tai suunnittelutarveratkaisulla on ollut tähänkin asti harvinaista.

Näillä perusteluilla kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että merkittävää hyötyä tuottavien hankkeiden maankäytöllistä suunnittelu- ja päätösinstrumenttia harkittaessa tulee ottaa huomioon MRL:n säännökset sekä kuntalaisten tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu ja etu. Merkittävää hyötyä tuottavan hankkeen toteuttaminen ensisijaisesti asemakaavalla ei voi olla pääsääntö poikkeamishakemusten ja suunnittelutarveratkaisuhakemusten harkinnassa, vaan hankkeet tullaan jatkossakin harkitsemaan tapauskohtaisesti siten, että harkinnassa otetaan huomioon MRL:ssä säädetyt edellytykset poikkeamisille ja suunnittelutarveratkaisulle sekä kuntalaisten tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu ja etu. Maankäyttösopimuksen tarve ei täten voi olla ainoa eikä keskeinen perustelu instrumentin valinnalle, vaikka sekin hankkeen merkittävyyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon.

Kaupungin sisäisen toimivaltajaon puitteissa kaupunkisuunnittelutoimi on se taho, jolla on ensisijainen harkintavalta ja -vastuu oikean instrumentin valinnassa, mikä kiinteistöviraston on perusteltua tuoda menettelytapaesityksessään esiin.



22.11.2016

Virastopäällikkö

Lisätiedot

Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451
irene.varila(a)hel.fi

Mikko Aho
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö