

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien tilan 543-412-1-1201 määräalan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä

Elinvoimalautakunta 08.09.2020 § 88
394/10.03.00.03/2020

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa luvanhakijan valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 16.6.2020 § 65. Elinvoimalautakunta totesi ratkaisussaan, ettei 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi tilan Kivikko 543-412-1-1201 noin 3 700 m²:n suuruiselle määräalalle ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137 ja 171 §:n mukaisia edellytyksiä. Lausuntoa on pyydetty viimeistään 14.9.2020.

Valituksessa pyydetään elinvoimalautakunnan päätöksen muuttamista siten, että suunnittelutarveratkaisua koskeva hakemus hyväksytään. Vaihtoehtoisesti vaaditaan asian palauttamista elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi.

Perusteluina valittaja on kuvaillut emätilasta Mäntymäki 543-412-1-310 muodostettujen kiinteistöjen omistussuhteita. Valittaja toteaa, että määräalalla sijaitsee tie, vesijohto ja viemäri. Tästä syystä on herännyt kysymys, onko tarkoitus, että valituksen kohteena oleva määräala palvelee tulevaisuudessa virkistysalueen pysäköintialueena. Valituksen kohteena olevaa määräalaa on viranhaltijoiden toimesta suositeltu vuosina 1993 ja 2005 vaihtoehtoiseksi hakemuksen kohteeksi.

Edelleen valituksen perusteluissa viitataan elinvoimalautakunnan 11.12.2018 (§ 126) tekemään myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun, joka koski omakotitalon rakentamista tilan 543-412-1-195 määräalalle. Mainitun asian käsitteli myös Nurmijärven kunnanhallitus, joka päätti olla valittamatta elinvoimalautakunnan päätöksestä. Kyseinen määräala sijaitsee noin puolen kilometrin päässä nyt valituksen kohteena olevasta määräalasta.

Valituksessa korostetaan vielä, että elinvoimalautakunnan päätöksessä olisi tullut ilmetä, että emätilan talouskeskus on yksi rakennetuista tiloista ja 2 rakennettua rakennuspaikkaa on perikunnalta jaossa saatuja. Kolme muuta rakennettua rakennuspaikkaa on myyty luvanhakijoiden vanhempien ja isoisän toimesta. Osa rakentamattomista tiloista on luovutettu Nurmijärven kunnan, alueen maanviljelijöiden sekä Oy Lohja Ab:n tarpeita varten. Valituksessa katsotaan, että em. elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen käsittely osoittaa, ettei maanomistajien tasapuolinen kohtelu selvästikään toteudu ja päätös on lainvastainen.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Suunnittelutarveratkaisussa arvioidaan täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveratkaisu kohdistuu kiinteistöön (rakennuspaikkaan) ja siihen liittyviin seikkoihin, ei hakijaan tai hänen olosuhteisiinsa. Päätöksen tulee olla sama riippumatta luvan hakijasta. Myöskään sillä seikalla, onko emätilasta erotetut rakennuspaikat myyty luvanhakijan vai edellisen sukupolven toimesta ei ole, ei ole ratkaisun kannalta merkitystä.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa, mutta kunnan tarkoituksena on laatia valituksen kohteena olevalle alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa tilakohtaisesti määritellään rakentamismahdollisuudet. Tulevalle osayleiskaavoitukselle on jätettävä suunnitteluväriä. Ennen osayleiskaavan laatimista ei voida varmuudella tietää alueen tulevaa käyttötarkoitusta, eikä

osoitetaanko osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevalle määrälalle rakentamismahdollisuutta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa laadittaessa ja myös lupaharkinnassa tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja muiden maanomistajien rakentamistarpeet alueella. Näin ollen yksittäisin luvun ei voida suostua sellaiseen rakentamiseen, jota ei varmuudella voida osoittaa tulevassa osayleiskaavassa.

Vuonna 2005 valittajan tyttärelle haettiin suunnittelutarveratkaisua tilan 543-412-1-961 määrälalle. Valmistelu oli kielteinen ja kaavoituslautakunta teki kielteisen ratkaisun. Helsingin hallinto-oikeus sekä korkein hallinto-oikeus pysyttivät kaavoituslautakunnan kielteisen päätöksen. Hakuprosessin aikana arvioitiin luvan hakijalle valmistelun olevan kielteinen ja samassa yhteydessä tarkasteltiin myös muita hakijan omistuksessa olevia tiloja. Nyt valituksen kohteena oleva määräala oli tällainen keskustelussa esiin tuotu vaihtoehtoinen ja paremmin yhdyskuntarakenteeseen sijoittuva rakennuspaikka. Tällöin ei kuitenkaan arvioitu eikä ole voitukaan ottaa kantaa siihen, että valituksen kohteena oleva määräala täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakentamisen erityiset edellytykset.

Vuonna 2018 tilan 543-412-1-195 määrälalle haettiin suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta omakotitalon rakentamiseksi. Oikeusvaikutuksettomassa Nukarin osayleiskaavassa rakennuspaikka oli osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP), mutta kaavassa ei ollut osoitettu uutta rakentamismahdollisuutta. Valmistelu ja esittelijän esitys olivat kielteiset. Elinvoimalautakunta teki asiasta myönteisen ratkaisun 11.12.2018 § 126, josta esittelijä jätti eriävän mielipiteen. Ratkaisu poikkesi kunnassa noudatetusta ratkaisukäytännöstä ja kunnanhallitus pohti valituksen tekemistä Helsingin hallinto-oikeudelle. Kunnanhallitus päätti kuitenkin kokouksessaan 21.1.2019 § 12, ettei valitusta tehdä. Asia ei näin ollen edennyt valitustuomioistuimiin, joten oikeusasteissa jäi tutkimatta, oliko hankkeelle olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Kunnan tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet emätilatarkasteluun perustuen. Sellaiseen yksittäisin luvun tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitukseen ja niistä saatuaan kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluvaraa ja tilan rakentamismahdollisuudet selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Kun otetaan huomioon jo toteutunut rakentaminen, alueen keskeneräinen suunnittelutilanne sekä vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän suunnitteluvaran jättämisestä, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole.

Valituksenalainen päätös sisältää myös poikkeamisen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta. Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Valituksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 3 700 m². Koska haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamia edellytyksiä, ei ollut syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessä esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon. Elinvoimalauta-

kunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa elinvoimalautakunnan päätöstä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.