

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien tilan 543-401-24-207 suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä

Elinvoimalautakunta 17.11.2020 § 116
1205/10.03.00.03/2020

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa luvanhakijan valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 8.9.2020 § 87. Elinvoimalautakunta totesi ratkaisussaan, ettei suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamispäätökselle ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n eikä 171.2 §:n mukaisia edellytyksiä. Hakemus koski yksiasuntoisen, 1-kerroksisen, 140 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 50 k-m²:n suuruisen autotallin/katoksen, 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen ja 9 k-m²:n suuruisen puuvajan rakentamista pinta-alaltaan 5 360 m²:n suuruiselle tilalle Sorala 543-401-24-207. Lausuntoa pyydetään viimeistään 4.12.2020.

Valittaja ei hyväksy kielteistä päätöstä asiassa.

Perusteluinaan valittaja esittää seuraavaa:

1. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.
2. Kyseessä olevalle ja viereiselle tontille voisi rakentaa loma-asunnon eikä omakotitalon rakentaminen näin ollen aiheuta lisähaittaa alueen asemakaavoitukselle.
3. Kunta on myynyt nämä tontit ja kyseessä olevalla tontilla oli huonokuntoinen lomamökki siivottomine ympäristöineen. Kunta halusi mökin purettavaksi ja ympäristön siistittäväksi, niin myös tontin omistaja teki.
4. Tontilla on kaivo ja sähköliittymä.
5. Kunnan päätöksenteko kyseisen alueen käytön suhteen on ollut vaihtelevaa. Alueelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös hallinto-oikeuden kielteisen päätöksen jälkeen 21.4.2015 eli nyt asetetaan rakennuspaikan omistajat eriarvoiseen asemaan tasapuolisessa kohtelussa. Viereiselle tontille on rakennettu omakotitalo noudattaen pohjavesialueen rakentamistapaa. Valittajan mielestä kyseiselle paikalle on parempi rakentaa omakotitalo kuin loma-asunto.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Rajamäen asemakaavoitetun taajaman koillispuolella Pinnintien ja Koivurinteentien välisellä metsäalueella. Asemakaavoitetulle alueelle on rakennuspaikalta matkaa noin 200 m eli kyseessä on asemakaavan lievealue.

Luvan myöntämisen perusteena ei ole se, että naapureilla ei ole ollut huomautettavaa, vaan maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 ja 171.2 §: mukaisten edellytysten täyttyminen.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa valituksen kohteena oleva tila, kuten viisi muuta naapuritilaa, sijaitsee loma-asuntoalueella (RA). Kyseessä ei ole ns. mitoittava osayleiskaava. Näin ollen ei rakentamismahdollisuuksia ole arvioitu osayleiskaavassa. Osayleiskaavan tarkoituksena on ollut harjunsuojelu ja harjuihin kohdistuvien erilaisten maankäyttöpaineiden yhteensovittaminen. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta ja rakentaminen sekä lomarakennusten että omakotitalojen osalta ratkaistaan suunnittelutarveratkaisussa, eikä näin ollen voida katsoa, että lomarakennuksen rakentaminen olisi ollut mahdollista osayleiskaavan perusteella.

Vaikka tontilla on kaivo ja sähköliittymä, eivät nämä seikat ole sellaisia asioita, joiden perusteella suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen edellytykset täyttyisivät.

Osayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA) on yhteensä 6 noin 0,5 han suuruista kiinteistöä, joiden rakentamis-/lupahistoria on seuraava:

1. Tila 543-401-24-72 on lohkottu vuonna 1968 ja tilalle vuonna 1967 valmistunut omakotitalo korvattiin uudella omakotitalolla vuonna 2012 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun/poikkeamispäätökseen perustuen. Tuolloin katsottiin, että vanhan omakotitalon laajentaminen olisi joka tapauksessa ollut mahdollista suoraan rakennuslupaan perustuen. Korvaavaan rakentamiseen on kunnassa yleensä suhtauduttu myönteisesti. Naapurikiinteistön 543-401-24-76 omistaja valitti hankkeesta Helsingin hallinto-oikeuteen vasta valitusajan umpeuduttua. Hallinto-oikeus ei tutkinut valitusta, koska valitus ei saapunut säädetyssä ajassa.
2. Tila 543-401-24-80 on lohkottu vuonna 1975 ja sillä sijaitti osayleiskaavan laatimisen aikaan lomarakennus. Tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2009 ja kuntakehitystoimikunta teki asiasta myönteisen päätöksen kokouksessaan 19.1.2010 § 4. Tuolloin naapurikiinteistön 543-401-24-76 omistaja valitti hankkeesta Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kuntakehitystoimikunnan päätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksessä todettiin mm. seuraavaa: "Kun otetaan huomioon yleiskaavassa alueelle osoitettu maankäyttö, rakennuspaikan lähialueella toteutunut rakentamisen, vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän kaavoitusvaran jättämisestä sekä rakennuspaikan etäisyys asemakaavoitetusta alueesta, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Näin ollen myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä."

Tilalle 43-401-24-80 haettiin suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä uudelleen omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2015. Esittelijä teki asiasta kielteisen esityksen, sillä hallinto-oikeus oli kumonnut edellisen saman sisältöisen myönteisen kuntakehitystoimikunnan päätöksen. Huolimatta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä kuntasuunnittelulautakunta teki asiassa myönteisen ratkaisun 21.4.2015 § 41 ja tällä kertaa asiasta ei valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

3. Tila 543-401-24-208 sekä valituksen kohteena oleva tila 543-401-24-207 on lohkottu vuonna 1985 ja ne ovat rakentamattomia. Nämä tilat muodostuvat määräaloista, joille on vuonna 1983 myönnetty poikkeusluvut lomarakennuksen rakentamiseksi. Kummallekaan rakennuspaikalle ei haettu rakennuslupaa säädetyssä ajassa ja poikkeusluvut raukesivat.
4. Vuonna 1984 lohkottu tila 543-401-24-176 ja vuonna 1991 lohkottu tila 543-401-24-239 ovat rakentamattomia, eikä niille ole haettu rakentamista koskevia lupia.

Valituksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle, missä on ollut paineita lisätä pysyvää asutusta alueella. Osayleiskaavassa lomarakentamiseen osoitetulla alueella sijaitsee valituksen kohteena olevan rakennuspaikan lisäksi myös muita samasta ajankohdan 1.1.1959 mukaisesta emätilasta lohkottuja kiinteistöjä. Valituksen kohteena oleva rakentaminen on osayleiskaavan vastaista, eikä hakemuksen tueksi ollut erityisiä syitä poikkeamiselle.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan etäisyys asemakaavoitetusta alueesta, osayleiskaavassa alueelle osoitettu maankäyttö, lähialueella toteutunut rakentaminen, alueen rakentamispaine sekä muiden maanomistajien rakentamistarpeet, myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle/poikkeamispäätökselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessä esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon. Elinvoimalautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa elinvoimalautakunnan päätöstä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.