

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien tilan 543-403-9-28 määräalan suunnittelutarveratkaisua

Elinvoimalautakunta 18.08.2020 § 78
208/10.03.00.03/2020

Helsingin hallinto oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa luvanhakijan valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua 16.6.2020 § 64. Elinvoimalautakunta totesi ratkaisussaan, ettei 96 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiseksi tilan Vekaramäki 543-43-9-28 määräalalle, jonka pinta-ala on 5 000 m², ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Valittaja pyytää, että edellä mainittu päätös kumotaan ja haettu lupa myönnetään.

Perusteluinaan valittaja esittää, että

1. päättäessään valituksen kohteena olevasta suunnittelutarveratkaisusta elinvoimalautakunnan jäsenet olivat erimielisiä ja päätös syntyi äänestyksen tuloksena.
2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa rakennushankkeeseen.
3. Nummelantien turvallisuuteen vaikuttaa huomattavasti, että Klaukkalan ohikulkutien valmistuttua syksyllä 2021 liikennemäärä Nummelantiellä vähenee ja liikenneturvallisuus näin ollen paranee.
4. Rakennuspaikka sijaitsee Metsäkylän osayleiskaavan pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Viereiselle kantatilalle on myönnetty rakennuslupia. Niihin on lainvoimainen suunnittelutarveratkaisu. Kohtelu ei ole tasapuolista.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Suunnittelutarveratkaisusta päätettäessä arvioidaan täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset edellytykset. Sillä seikalla, että elinvoimalautakunnan jäsenet eivät olleet yksimielisiä päättäessään kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta, ei ole vaikutusta siihen, täyttyvätkö hankkeessa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakentamisen erityiset edellytykset.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue on antanut hankkeesta lausunnon rakennuspaikan naapurina. Lausunnossa ei ole arvioitu, täyttyvätkö hankkeessa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakentamisen erityiset edellytykset. Lausunnossa kiinnitetään huomio pääasiassa hankkeen liikenneturvallisuuteen. Liikenteen vähentyessä voidaan arvioida, että liikenneturvallisuus Nummelantiellä paranee. Tällä hetkellä on kuitenkin Koululiitu-ohjelmalla arvioitu, että koulureitti on vaarallinen 1-3 luokkien oppilaille ja tien ylityksen osalta myös muille alakouluikäisille.

Valituksessa viitataan viereiselle kantatilalle myönnettyihin suunnittelutarveratkaisuihin. Kyseessä on elinvoimalautakunnan 11.12.2018 § 124 ja § 125 myöntämät suunnittelutarveratkaisut yhteensä viiden uuden omakotitalon rakennuspaikan muodostamiseksi viidelle määräalalle noin 23 ha:n suuruisesta tilasta Metsä 543-403-12-24. Tämä tila oli rekisteröity vuonna 1972. Tila oli rakentamaton eikä siitä ollut muodostettu rakennuspaikkoja. Vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksytyssä Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa tilan Metsä 543-403-12-24 alueelle on osoitettu viiden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä. Rakennuspaikoista 3 siirrettiin osayleiskaavasta poiketen lähemmäksi Nummelantietä.

Valituksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 1989 lohkotusta 1,0 ha:n suuruisesta tilasta Vekaramäki 543-403-9-28, jolla sijaitsee vuonna 2009 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu omakotitalo. Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa tilan alueelle on osoitettu yksi rakentamismahdollisuus. Tila Vekaramäki 543-403-9-28 on lohkotila vuonna 1973 rekisteröidystä tilasta Mäkelä 543-403-9-25, jonka pinta-ala oli tuolloin 39,2 ha. Tästä noin 10 ha sijaitsee osayleiskaavan alueella. Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa tilan Mäkelä 543-403-9-25 alueelle oli osoitettu kahden olevan rakennuspaikan lisäksi yksi uusi rakentamismahdollisuus nykyisen tilan Vekaramäki 543-403-9-28 alueelle. Lisäksi Mäkelän tilasta on lohkottu vuonna 2005 tila Koivumäki 543-9-37 (pinta-ala 1,0038 ha), jolle on vuonna 2004 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu omakotitalo. Tuolloin perusteena oli, että määräala kuului yli 38 ha:n suuruiseen tilaan, josta suurin osa sijaitsi osayleiskaava-alueen ulkopuolella.

Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupakäsittelyssä ja valituksen kohteena oleva määräala sijaitsee tilalla, jota on jo käytetty rakentamiseen osayleiskaavan mukaisesti. Hakijan viittaamalla viereisen kantatilan alueella myönnetty suunnittelutarveratkaisut ovat olleet osayleiskaavan periaatteiden mukaisia ja määräalat ovat kuuluneet pinta-alaltaan noin 23 ha:n suuruiseen tilaan, joka sijaitsee kokonaan osayleiskaava-alueella. Näin ollen voidaan katsoa, että maanomistajan tasapuolinen kohtelu ei ole vaarantunut lupakäsittelyssä.

Kunnan tavoitteena on laatia kaikille haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet emätilatarkasteluun perustuen. Sellaiseen yksittäisiin luvun tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoittamiseen ja niistä saatuun 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.

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 Juntila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.