

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien tilan 543-406-7-95 rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä

Elinvoimalautakunta 15.06.2021 § 58
1742/10.03.00.03/2020

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa luvanhakijan valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 30.3.2021 § 25. Elinvoimalautakunta totesi ratkaisussaan, ettei suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamispäätökselle ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n eikä 171.2 §:n mukaisia edellytyksiä. Hakemus koski tilapäisellä rakennusluvalla rakennetun 1-kerroksisen 140 k-m²:n suuruisen varastorakennuksen paikallaan pysyttämistä pinta-alaltaan 1,00 ha:n suuruisella tilalla Perintömaa 543-406-7-95 osoitteessa Paunintie 119. Suunnittelutarveratkaisua haettiin pysyväälle rakennusluvalla. Lausuntoa on pyydetty 16.6.2021 mennessä, mutta lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 30.6.2021 saakka.

Valittajan esittämät perustelut:

Valittaja kertoo päätyneensä merikonteista tehtyyn rakennusratkaisuun, koska se ei ole kaavamutoksen esteenä eivätkä merikontit vaadi raskaita perustuksia. Rakennuspaikalla on ollut tilapäinen rakennuslupa, jotta viiden vuoden kuluttua voidaan hakea viiden vuoden lisäaikaa, joka on suullisesti luvattu Nurmijärven kunnasta. Perusteluina valitukselle luvanhakija esittää varastointitarpeen yritystoiminnan työkaluille ja kalustolle. Valittaja kertoo hankkineensa tilan em. tarkoitusta varten ja siihen sitä käyttäneensä. Rakennus on hyvässä kunnossa ja täysin käyttökelpoinen, joten rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen on kestävä kehityksen vastaista. Valittaja katsoo, ettei nykytilan jatkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai naapureille, sillä naapurit ovat puoltaneet hakemusta. Yrityksellä ei ole muuta paikkaa varastoida isoa määrää kalustoa ja työkaluja. Tilauskanta on heikentynyt koronasta johtuen, joten varastotilojen siirto voi olla yritykselle kohtalokasta.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Kunnassa rakennusvalvonta päättää rakennusluvista tilapäisten rakennusten osalta. Tilapäinen rakennuslupa on myönnetty 22.10.2015 ja se on ollut voimassa 10.11.2020 saakka. Lupapäätöksessä on todettu seuraavaa: *”Ottaen huomioon varastorakennuksen koko, purettavuus ja siirrettävyys on katsottava, että rakennus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n tilapäisen rakennuksen määräykset”*. Tilapäisen rakennuksen paikallaan pysyttäminen viiden vuoden jälkeen edellyttää asian käsittelyä rakennuslupana MRL 125 § mukaisesti. Koska kyse on MRL 16.1 §:n mukaisesta suunnittelutarvealueesta ja alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka mitoituksen mukaan kyseiselle tilalle ei ole osoitettu rakentamismahdollisuutta, edellyttää rakennuksen paikallaan pysyttäminen ennen rakennuslupaa myönteistä suunnittelutarveratkaisua ja MRL 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta. Päätöksen suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta tekee Nurmijärven elinvoimalautakunta. Näin ollen valittajalle ei ole luvattu eikä ole voitu luvata rakennuksen paikallaan pysyttämistä viiden vuoden jälkeen. Luvanhakijoille on kylläkin ilmoitettu lupamenettely, jota noudatetaan tilapäisen rakennusluvan päätyttyä.

Valittaja on perustellut valitustaan yrityksen varastointitarpeella sekä rakennuksen siirtokustannuksilla sekä naapureiden myönteisellä suhtautumisella hankkeeseen. Nämä eivät kuitenkaan ole sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia erityisiä syitä, jotka ovat edellytyksenä poikkeamisen myöntämiselle.

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Valituksen kohteena oleva rakennuksen paikallaan pysyttäminen ei ole osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Päätös

Esitys hyväksyttiin.