

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä tilalle 543-413-3-19

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 69
1260/10.03.00.03/2022

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa viimeistään 21.11.2022 luvanhakijoiden valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 8.9.2022 § 50. Elinvoimalautakunta totesi päätöksessään, ettei valittajan rakennushankkeelle pinta-alaltaan 5 700 m²:n suuruiselle tilalle Jaakkola 543-413-3-19 ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Edelleen elinvoimalautakunta totesi, ettei poikkeamiseen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitusnormi ollut erityisiä syitä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Valittajien vaatimus

Valittajat vaativat asian pikaista uudelleen käsittelyä lautakunnassa heti seuraavassa kokouksessa.

Valituksen perustelut

1. Vaikutus mahdolliseen kaavaan on käytännössä mahdoton, koska tontti sijaitsee metsän ja pellon kulmassa. Pellolle tulossa tontista n. 150 m päähän iso voimavirtalinja, jolloin tuohon kyseiselle pellolle ei tulevaisuudessakaan voisi rakentaa. Uotilantien toisella puolella tontinkohdalla on myös peltoa, joka rajoittuu suojeltuun puroon. Puron toisella puolella on myös suojelualue, joka estää tuolle alueelle rakentamisen.
2. Naapurit ovat antaneet suostumuksen. Palsin tilan 543-413-3-8, josta tämä tila on lohkottu, omistaja on puoltanut rakentamista.
3. Toinen naapureista, jolla on alle 5000m² tontti, joka on lohkottu aikanaan tästä tontista, on saanut jo vuonna 2000 rakennusluvan jonkun verran isommalle talolle ja talousrakennukselle. Luvan epääminen aiheuttaa eriarvoisen kohtelun rakentamisessa.
4. Alueelle myönnetty jo entuudestaan rakennuslupia.
5. Tuleva asuinrakennus on maalaismaisemaan sopiva puinen rakennus.
6. Millään tavalla ei tule enää soveltaa vanhaa emätila lakia/ asetusta, joka ei ole enää voimassa.
7. Rakennustarkastaja antoi kesäkuussa luvan aloittaa kaivuutyöt.
8. Erimielisyydet tontin edellisen omistajan sekä lupavalmistelijan välillä eivät saa vaikuttaa tontin nykyisiin omistajiin.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Alueella on jo voimassa valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Tavoitteena on ollut saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy.

Naapurikiinteistöjen omistajien myönteinen suhtautuminen rakentamiseen ei ole luvan myöntämisen peruste. Valituksen kohteena oleva kiinteistö 543-413-3-19 on lohkottu Palsin emäkiinteistöistä vuonna 1989 ja naapurikiinteistö 543-413-3-21 samasta Palsin emäkiinteistöistä vuonna 1991. Naapurikiinteistölle 543-413-3-21 on rakennettu omakotitalo vuonna 2000

myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun/poikkeamispäätökseen perustuen. Em. päätöksen jälkeen on alueelle laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka mitoituksen mukaan tilalle 543-413-3-19 ei ole osoitettu rakentamismahdollisuutta. Se, että jotkin maanomistajat mahdollisesti ovat jo aiemmin saaneet enemmän rakennusoikeutta kuin kaavan mitoitusperusteet olisivat tuottaneet, ei anna aihetta arvioida asiaa toisin. Tämän on todennut myös Helsingin hallinto-oikeus 11.11.2016 antamassaan ratkaisussa (16/0942/5), joka koski Perttulan osayleiskaavasta tehtyä valitusta.

Em. hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan myös seuraavaa: *”Se, että ajankohdan 1.1.1959 mukaan määritellyt rakentamismahdollisuuksien laskennalliset enimmäismäärät on tässä tapauksessa erikseen jaettu emätilasta muodostettujen tilojen kesken 1.1.2000 mukaisen kiinteistöjaotuksen perusteella tilojen muunnettujen pinta-alojen suhteessa ei ole lainvastaista.”*

Maan kaivaminen omalla kiinteistöllä ei edellytä rakennuslupaa/suunnittelutarveratkaisua.

Lupavalmisteliija on valituksen kohteena olevan kiinteistön entisen omistajan, kuten nykyisen omistajankin, kohdalla ainoastaan lupaneuvonnassa arvioinut lupavalmistelua hallintolain 8 §:n mukaisesti.

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.

Valmisteliija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.