

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle 22-6–LAU, 22-34-POI

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.11.2022 § 157
767/10.03.00.00/2022

Valmistelija	Lupa-arkkitehti Arja Sihvola, arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi
	Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 30.8.2022 § 111 hylätä lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen omakotitaloksi.
Esittelijä	Lupa-arkkitehti Sihvola Arja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon: 1) Rakennus- ja ympäristölautakunta viittaa päätökseensä 30.8.2022 § 111. 2) Valituksen osalta rakennus- ja ympäristölautakunta lausuu seuraavaa: Vaatimuksesta Valituksessa vaaditaan päätökseen muutosta. Valituksesta Valituksesta voi todeta, että rakennustarkastajan 1990-luvulla antama suullinen kommentti tai lupaus ei ole puoltava peruste 30 vuotta myöhemmin tehtävään päätökseen. Poikkeamispäätökset käsitellään kyseisen ajankohdan lakien, määräysten, kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaan. Suunnittelutarvealueista määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä ja erityisesti suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä. Alueella on nykyisin voimassa yleiskaava 2020, joka on saanut lainvoiman v. 2000. Päätöksessä viitataan 1950-luvun palstoitusalueisiin. Palstoitusalueen tiloista noin puolet on rekisteröity vuonna 1953 ja noin puolet vuosina 1957-58. Lopuksi Rakennus- ja ympäristölautakunta toistaa lausunnossaan sen, mitä se asian lupapäätöksessä on todennut. Kuten lupapäätöksessä on kuvattu alueen rakentumisen osalta, niin kyse on vanhasta palstoitusalueesta, joka muodostuu noin 65 pienehköstä lomarakennustilasta, ja alueesta, jolla sijaitsee joitain suurempia maanviljelysaloja. Palstoitusalueen kiinteistömuodostukselle on ominaista pieni tilakoko, josta johtuen olisi alueelle myönnettävien yksittäisten lupien erityisenä haasteena riski, että ne johtavat suunnittelemattoman ympärivuotisen asutuksen syntymiseen. Alueen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen edellyttäisi siten yksityiskohtaisempaa kaavoitusta, jonka yhteydessä selvitettäisiin mm. maanomistajien

tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutuminen, alueen palveluiden riittävyys samoin kuin kunnallistekniikan toteuttamisen edellytykset.

Valittajan toteamus siitä, että rakennuspaikan koko on Kirkkonummen rakennusjärjestyksen mukainen, pitää sinänsä paikkansa. Samoin toteamus siitä, että lainsäädännön mukaan kunnalla on oikeus määrätä vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (MRL 129 a §). Samassa pykälässä on kuitenkin mainittu myös, että käyttötarkoituksen muutos ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, joka tällöin syrjäyttää em. myöntämisperusteet.

Kun otetaan huomioon perustuslaista johdettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, aiheuttaisi yksittäiseen lupaan myöntymisen alueella sellaisia kerrannaisvaikutuksia, joiden seurauksena em. ympäristö- tai muut vaikutukset realisoituisivat. Ympäristö- ja muita vaikutuksia voidaan katsoa olevan juuri ne kysymykset, joihin yksityiskohtaisemman kaavan tulisi ottaa kantaa (kuten palveluiden riittävyys ja kunnallistekniikan toteuttamisen edellytykset). Sillä, että kaikki samassa tilanteessa olevat maanomistajat eivät käyttäisi mahdollisuuttaan hakea vapaa-ajanasunnon muutosta ympärivuotiseksi, ei muodostuneen oikeuskäytännön perusteella ole merkitystä.

Edellä mainitun perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että valitus on hylättävä.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.