

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle 22-8-LAU, 22-49-POI

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.11.2022 § 158
827/10.03.00.01/2022

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 § 112 myöntää omakotitalon rakentamisen.
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 § 112. 2) Valituksen osalta rakennus- ja ympäristölautakunta lausuu seuraavaa:

Valitusoikeudesta

Valituksen ovat allekirjoittaneet tilan 4-102 sekä tilan 4-41 omistajat.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, ettei valittajilla ole valitusoikeutta, koska he eivät ole rakennuspaikan naapureita.

Rakennushankkeella ei myöskään ole huomattavaa vaikutusta valittajien asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin. Rakennettavan asuinrakennuksen etäisyys on yli 100 metriä tilan 4-102 asuinrakennuksesta ja yli 150 metriä tilan 4:41 asuinrakennuksesta. Rakennuspaikalle johtava tieyhteys eroaa Rauhalantiestä ennen kummankaan valittajan kiinteistöä. Rakentaminen ei sijoitu erityisen lähelle rakennuspaikan rajoja, ylittäen huomattavasti maankäyttö- ja rakennuslain vähimmäisetäisyyden viisi metriä. Omakotitalon rakentamisen ei muutoinkaan katsota haja-asutusalueella lähtökohtaisesti aiheuttavan huomattavaa vaikutusta lähialueella.

Vaatus

Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista.

Valituksesta

Mikäli Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin katsoo, että valittajilla on valitusoikeus, niin rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa seuraavaa.

Valituksessa viitataan Kirkkonummen yleiskaava 2020:n vanhentuneisuuteen sillä perusteella, että kunnan kaavoitusohjelmaan 2021-25 sisältyy Luoman osayleiskaavan laatiminen. Kunnanvaltuuston 24.10.2022 § 78 käsittelemässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2023-27 Luoman osayleiskaava siirrettiin toteutuskorista pois, ja se sijoitettiin odotuskoriin 2025-27. Kunnanvaltuuston käsittelyn yhteydessä hyväksyttiin ponsiehdotus, jonka mukaan Luoman osayleiskaava palautetaan

toteutuskoriin heti, kun kaavoitusresurssit sen sallivat. Tämä tarkoittaa sitä, että Luoman osayleiskaavan valmistuminen siirtyy usealla vuodella.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toistaa lausunnossaan muilta osin sen, mitä se asian lupapäätöksessä on todennut.

Väite usean rakennuspaikan hakemisesta ei perustu kunnassa vireillä oleviin lupahakemuksiin.

Jo tammikuussa 2021 kiinteistön omistaja otti yhteyttä kuntaan. Ajatuksena oli myydä valtiolle luonnonsuojelualueeksi suuri osa Goddarsbergetin kallioalueesta. Silloin todettiin, että tilalla on neljä laskennallista käyttämätöntä rakennuspaikkaa. Neuvotteluissa sovittiin, että tällä hetkellä voidaan puoltaa ainoastaan yhtä rakennuspaikkaa rakentamiselle ja niin, että se sijoittuisi pitkänomaisen tilan kaakkoisosaan ja olevan Rauhalantien rakennusryhmän yhteyteen, jolloin luoteisosan arvokas kallioalue jäisi rakentamattomaksi. Uudenmaan ELY-keskus otti vielä yhteyttä kunnan viranomaisiin varmistaen, että kauppa määräalasta ei tule estämään hakijan mahdollista rakennushanketta. Tämän perusteella hakija teki kaupan 19.3.2021 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa noin 8,6 hehtaarin määräalasta luonnonsuojelualueeksi.

Kyseessä ei ole hallitsematon rakentaminen, vaan rakennuspaikan sijainti on tarkkaan mietitty kyseisen tilan osalta. Rakennusryhmästä ei muodostu myöskään liian suurta. Luoteen suunnassa on rakentamaton metsäalue edellä todetun mukaisesti, ja sen takana noin 400 metrin päässä tiiviimpää rakentamista. Rakennusryhmästä kaakkoon sijaitsee suuri avoin peltoalue, jonka takana on harvakseltaan rakennuksia.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 on M-alkuisille maa- ja metsätalousvaltaisille alueille varattu tietyillä ehdoilla mahdollisuus haja-asutusluonteisten rakennuspaikkojen toteuttamiseen. Kyseisillä M-alkuisilla alueille rakentamisen tulee pääasiassa sijoittua M-alueelle eikä MT-alueelle.

Lopuksi

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

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallituksen edustaja Carl-Johan Kajanti poistui pykälän käsittelyn aikana kello 17.57.

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola poistui pykälän käsittelyn jälkeen kello 17.59.