

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle 23-5-LAU, 23-32-POI

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.02.2024 § 24

634/10.03.00.02/2023

Valmistelija Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Lupa-arkkitehti Sihvola Arja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

- 1) Rakennus- ja ympäristölautakunta viittaa päätökseensä 29.8.2023 § 109
- 2) Valituksen osalta rakennus- ja ympäristölautakunta lausuu seuraavaa:

Kyseessä ei ole uuden lomarakennuksen myöntäminen, kuten valituksessa virheellisesti useassa kohtaa väitetään, vaan korvaavan lomarakennuksen rakentaminen sekä vanhan lomarakennuksen muuttaminen talousrakennukseksi, johon sijoittuu vierasmajatilaa juuri kunnan rakennusjärjestyksen mahdollistamalla tavalla (pykälä 19, kohta 6). Valituksessa todetaan aivan oikein, että toiselle loma-asunnolle ei voida myöntää lupaa, kun tontin (tarkoittanee kiinteistöä, sillä alueella ei ole detaljikaavaa, jonka edellytys tontinmuodostaminen olisi) koko on alle 5000 m².

Rakennuspaikalle ei ole siis myönnetty toista lomarakennusta, jonka voi todeta esim. päätöksen leipätekstistä sekä päätöksen perusteluista. Valittaja toteaa sen itsekin valituksensa viimeisellä sivulla. Kyseinen asia on korjattu päätökseen ilmeisenä kirjoitusvirheenä 15.12.2023, ja toimitettu sekä hakijalle että valittajille.

Valituksessa esitetään myös virheellisesti, että vanhassa rakennuksessa olisi kellari. Säilytettävän ja talousrakennukseksi muutettavan rakennuksen vanhin osa on rakennettu vinoon rinteeseen, niin että sen toiselle puolelle on jouduttu rakentamaan graniittikivistä tukimuuri eli sokkeli, joka on rakentamisajankohdan rakennuksissa varsin tyypillinen ratkaisu. Sokkelissa on kaksi matalaa noin metrin korkuista oviluukkua rakennuksen rossipohjaan / ryömintätilaan. Rakennusjärjestyksen tarkoittamaksi kellariksi tätä ei voida millään tulkita.

Aivan kuten valituksen loppuosassa todetaankin, kyseessä on lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi, ei siis sivulomarakennuksen myöntäminen. Hakija on jo poikkeamishakemuksen yhteydessä todennut, että ”vanha välipohja avataan tarvittaessa, ullakkotila on aivan liian matala huonekäyttöön, ja sinne johtavat portaat on rakennettu purettavaan laajennusosaan.” Vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutetaan yksikerroksisena talousrakennuksena 35 k-m², niin kuin jo hakemusvaiheessa oli tarkoitus.

Valittajat ovat myös nostaneet esiin vanhan päärakennuksen suojeluarvot. Todettakoon uudestaan, että kyseisellä rakennuksella ei ole osayleiskaavassa suojelumerkintää. Poikkeaminen kerrosalasta (5 k-m²) sekä ylitys vierasmajatilasta on myönnetty, koska hakijalla on ollut tahtotila säilyttää vanhin osa rakennuksesta siitä huolimatta, että sillä ei ole

kaavassa suojelumerkintää. On myös todettu, että suojeluarvot huomioiden hankkeesta ei tältä osin muodostu ennakkotapausta.

Lisätietona alueen rakentamisesta vielä, että yhdellä valittajista on luvaton vierasmajarakennus, joka sijaitsee liian lähelle hakijan rajaa. Tästä syystä jää epäily siitä, kuinka hyvin valittaja tuntee rakennusmääräykset.

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

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 29.8.2023 § 109 myöntää poikkeamisen loma-, talous- ja saunarakennuksen rakentamiseksi sekä lomarakennuksen osan (n. 40 m²) purkamiseksi, ja loppuosan käyttötarkoituksen muuttamiseksi talousrakennukseksi 35 k-m², joka sisältää vierasmajan, sekä saunan purkamiseksi.

Oheismateriaali:

RY-päätös (23-32-POI) 29.8.2023 § 109

Valitus 7.10.2023

Päätöshistoria