

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Veckjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 84
229/10.03.00.03/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
kaupunginlakimies Johanna Päiväranta
kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi.

Helsingin hallinto-oikeudelle on jätetty valitus kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 21.3.2023 § 46, jolla lautakunta ei ole myöntänyt poikkeamista MRL 171 §:n nojalla lain 72 §:n säännöksestä lomarakennuksen muuttamiseksi omakotitaloksi (rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom.))

Valituskirjelmässä on esitetty perustelut haetun poikkeamisen myöntämiselle. Kirjelmässä kerrotaan, että alkuperäinen rakennus on valmistunut vuonna 1952 kaksikerroksiseksi huvilaksi. Rakennuksen ulkoasu on aina vastannut normaaleja asuinrakennuksia ja kesäaikaan asunnossa on asuttu ns. vakituisesti touko - syyskuu ajalla. Asuntoa on remontoitu hallitusti vuoden 1998 ja 2001 välillä. Rakennustarkastaja on silloin suositellut hakemaan poikkeamislupahakemusta käyttötarkoituksen muutokseen. Kiinteistö on liitetty Porvoon kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon 2013. Kesällä 2023 on tarkoitus vaihtaa lämmitysjärjestelmää ja asentaa aurinkopaneelia.

Valittajien näkemyksen mukaan Veckjärven alueella on useita pysyviä asuinrakennuksia, poikkeamisluvilla rakennettuja asuinrakennuksia, poikkeamisluvilla myönnettyjä rakennuslupia tai myönnettyjä käyttötarkoituksen muutoksia myös samoilla MU-alueilla, joten yhdenvertaisuus alueen asukkaille ei toteudu lautakunnan päätöksellä. Valittajien mielestä käyttötarkoituksen muutos ei muuta millään lailla Keinuvuorentie 61 - alueen käyttöä. Lähes kaikki alueen tontit ja vesialueet ovat yksityisessä omistuksessa, osa asuinrakennuksina/ympäriverkkoisina asuinrakennuksina, osa vapaa-ajan asuntoina, joissa asutaan vakituisesti. Muutos ei ole hallitsematonta alueen rakentamista, vaan myönnettyjen rakennus- ja toimenpidelupien myötä tehtyä hallittua rakennuksen parantamista ja energiatehokkuuden ja tontin ympäristöystävällisyyden parantamista. Kiinteistössä on oltu kirjoilla vuodesta 2006 lähtien ja verot maksettu Porvoon kaupungille. Kenelläkään naapuritonttien omistajilla ei ole käyttötarkoituksen muutosta vastaan ja myönteinen poikkeamispäätös käyttötarkoituksen muutokseen ei tuo kaupungille mitään uusia velvoitteita ajatellen alueen tai kaupungin palveluinfraa. Alueella kulkee pyörätie, ja esim. kaupat, päiväkotit tai koulut ovat kaikki 3 - 4 km välimatkan sisällä. Päiväkotit on ollut aiemmin noin 700 metrin päässä.

Valittajat ovat edellä esitettyjen perusteella sitä mieltä, että poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeelle ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sekä olisi alueen ja kaupungin asukkaiden välisen yhdenvertaisuuden ylläpitämistä ja toteuttamista.

Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkikehityslautakunnan lausuntoa valituksesta 29.5.2023 mennessä.

Liite:

Valituskirjelmä 24.4.2023 (2041/03.04.04.04.16/2023)

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, ettei valituksesta ilmene mitään sellaista seikkaa, jonka johdosta lautakunnan päätöstä olisi syytä muuttaa ja että valitus tulee perusteettomana hylätä.

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että karttatarkastelun ja rakennus- ja huoneistorekisteritietojen perusteella haetun hankkeen lähialueella Keinuvuorentien ja Suoraniementien varrella on 12 omarantaista rakennuspaikkaa, joista ainoastaan neljällä on omakotitalo. Näin ollen suurin osa (noin 60 %) rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja.

Haettu rakennushanke sijaitsee Keinuvuorentien loppupäässä, mikä on alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Tällä MU-alueella rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaan jopa 85 % rakennuskannasta on edelleen vapaa-ajan asuntoja. Tälle alueelle ei ole viimeisten 20 vuoden aikana myönnetty yhtään lupaa uudelle omakotitalolle tai vapaa-ajan asunnon muuttamiselle omakotitaloksi. Haetun hankkeen yhteydessä ei ole ilmennyt erityisiä syitä, jotka tukisivat luvan myöntämistä ympärivuotiseen asumiseen.

Valituskirjelmään on liitetty karttaesitys Veckjärven alueen rakennuskannasta. Esitykseen on korostettu Veckjärven alueella sijaitsevat omakotitalot, mutta ei ole huomioitu alueen vapaa-ajan asuntoja samalla tarkkuudella. Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että karttatarkastelun perusteella Veckjärven alueella omarantaisten rakennuspaikkojen rakennuskannasta osayleiskaavassa osoitetuilla MU-alueilla noin 75 % on edelleen vapaa-ajan asuntoja.

Vakituisella asumisella on erilainen vaikutus maankäyttöön kuin loma-asumisella. Jos haettu poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokselle myönnettäisiin, se lisäisi paineita myöntää samanlaisia poikkeamisia muille ranta-alueen maanomistajille mikä lisäisi alueen suunnittelematonta ympärivuotista asumista. Vakituisen asutuksen enempi lisääminen ranta-alueella tulee selvittää vuorovaikutteisessa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon muun ohella myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Alueella voimassa olevaa keskeisten alueiden osayleiskaavaa uusitaan parhaillaan, ja tavoitteena on, että

osayleiskaava valmistuisi vuonna 2025. Haetun poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti ja tarkasti pykälän kokouksessa.