

Helsingin Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien rakennuslupahakemuksesta R59-2016 tehtyä valitusta (5. kaupunginosan korttelin 137 tontti 2, Yrjö Liipolantie 14, tilapäinen käyttötarkoituksen muutos kolmeksi vuodeksi)

290/10.03.00/2016

RAKL 25.01.2017 § 3

Lisätiedot:

rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 09 5056 211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehty valitus rakennuslautakunnan rakennuslupapäätöksistä 28.9.2016 § 61 ja rakennuslautakunnan myöntämästä aloituslupapäätöksestä 26.10.2016 §66.

Valituksessa vaaditaan, että rakennuslupapäätös (26.10.2016 §66) kumotaan ja rakennuslupapäätöksen mukaista rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen. Lisäksi valituskirjeessä vaaditaan että aloituslupa on kumottava.

Aloituslupaa koskevasta päätöksestä (26.10.2016 §66) HHO antoi päätöksen (11.11.2016), jossa se hylkäsi aloittamista koskevan vaatimuksen.

HHO on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien kyseistä valitusta (**HHO:n lausuntopyyntö (pvm 11.11.2016) sekä täydennyskirje (pvm 14.11.2016) liitteineen ovat liitemateriaalina.**

Hallinto-oikeus pyytää edelleen liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lisäksi asiakirjoihin pyydetään liittämään karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/ hallitsevat kiinteistöt.

Kyseiset asiakirjat ja alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 31.1.2016.

Valituksenalainen päätös:

Rakennuslupahakemus tilapäiselle käyttötarkoituksen muutokselle, R59-2016 (5. kaupunginosan korttelin 137 tontti 2, Yrjö Liipolantie 14, tilapäinen käyttötarkoituksen muutos kolmeksi vuodeksi)

RAKENNUSLUPA R59-2016

RAKENNUSPAIKKA:

Kaupunginosa:	5
Kortteli:	137
Tontti:	2
Osoite:	Yrjö Liipolantie 14
Kaava:	AO, Ak 39, 23.12.1965

HAKIJA:
Kiinteistön omistaja

TOIMENPIDE:
Käyttötarkoituksen muutos asumisesta majoitustilaksi. Lupaa haetaan 3 vuoden tilapäiskäytölle.

kerrosala: 281 kem²
kokonaisala 382 brm²
henkilömäärä: 7-9 lasta
hoitohenkilökuntaa 1-2

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS:

Hakijan selvitys toiminnasta, jolle haetaan rakennuslupaa:
Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr hakee tilapäistä rakennuslupaa perheryhmäkodin toiminnalle kiinteistöllä 5-137-2 (os. Yrjö Liipolantie 14). Kiinteistön nykyinen käyttötarkoitus on asuminen.

Perheryhmäkodin perustaa ja sen toiminnasta vastaa Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr, joka on solminut palvelusopimuksen tästä Kauniaisten kaupungin kanssa. Palvelusopimus perustuu ELY-keskuksen ja Kauniaisten kaupungin välillä solmittuun sopimukseen.

Perheryhmäkoti on tarkoitettu ilman huoltajaa Suomeen saapuneiden, oleskeluluvan saaneiden alaikäisten pakolaisnuorten asunnoksi. Nuoret asuvat perheryhmäkodissa pääsääntöisesti kunnes täyttävät 18 vuotta.

Perheryhmäkodissa asuu 7-9 lasta/nuorta. Henkilökuntaa on saman verran kuin lapsia ja he tekevät työtä kolmessa vuorossa, mikä tarkoittaa, että kerralla paikalla on 1-2 aikuista.

Perheryhmäkoti tarjoaa turvallisen, kodinomaisen ympäristön ja tukee nuorten koutoutumista suomalaiseen yhteiskuntaan. Perheryhmäkodissa ohjataan nuorta hänen kasvaessaan kohti itsenäistä elämää. Perheryhmäkodin arki pyörii koulunkäynnin ja Yksilöllisesti valikoituvien harrastusten ympärillä.

Perheryhmäkoti toimii tiiviissä yhteistyössä mm. Kauniaisten kaupungin, ELY-keskuksen, kouluviranomaisten, opettajien sekä nuorten edustajien kanssa.

Rakennuksen paloluokka on P3.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Tontilla on kaavamääräys Ao, joka sallii ainoastaan yksiasuintoisen asuinrakennuksen.

Hakemus

Rakennuslupaa haetaan rakennuksen tilapäiselle käyttötarkoituksen muuttamiselle siten, että sinne sijoitetaan 7-9 nuorta. Lisäksi rakennuksessa tulee työskentelemään 1-2 palkattua aikuista.

Kyseinen toiminta on majoitustoimintaa.

Lupaa haetaan tilapäiselle toiminnalle, jota voidaan pitää perusteena käsitellä muutos vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä (**hakijan perustelut liitemateriaalina**).

LAUSUNNOT JA SELVITYKSET:

Palotarkastajan lausunto	(palaverimuistio)	07.09.2016
Kaavoittajan lausunto		29.08.2016

Asiasta on kaavoittajan lausunto, jossa kaavoittaja esittää, että toiminnan vakituinen sijoittaminen alueelle edellyttäisi asemakaavallista tarkastelua ja toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä.

Kaavoittaja kuitenkin puoltaa hanketta vähäisenä kaavapoikkeamana rakennusluvan yhteydessä, koska kyse on tilapäisestä käytöstä (**kaavoittajan lausunto liitemateriaalina**).

Majoitushuoneita ei vaadita osastoitavaksi, jos poistumisturvallisuutta parannetaan niin että kaikista "majoitushuoneista" (pohjassa asuinhuone) järjestetään varatiet suoraan ulos, tiloihin sijoitetaan palovaroinlaitteet ja alkusammutuskalustus sekä hankkeesta tehdään poistumisturvallisuusselvitys. Lisäksi ennen käyttöönottoa tulee tehdä erityinen palotarkastus.

Palotekninen tulkinta vastaa pelastusviranomaisen linjausta (**paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan palaverimuistio liitepiirustuksineen liitemateriaalina**).

Naapureita on kuultu hakijan toimesta.

Naapurit ovat esittäneet hankkeesta huomautuksia.

Naapurihuomautuksissa on esitetty mm. perusteluja sille, ettei kyseisentyyppinen toiminta sovellu kyseiselle asuinalueelle (**naapurihuomautukset liitemateriaalina**).

Oikeudellinen harkinta

MRL:n §176 mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, jos kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäinen lupa voidaan myöntää enintään viideksi vuodeksi.

Viiden vuoden kuluttua toiminta on joko palautettava lupaa edeltävään tilanteeseen tai toiminnalle on haettava pysyvää käyttötarkoituksen muutoslupaa.

MRL 175§ sanotaan vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä seuraavaa:

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

MRL §:ssä 171 sanotaan poikkeamisen edellytyksistä mm. seuraavaa:

Poikkeamaa ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toiminnan tilapäisyydestä johtuen, luvassa voidaan käyttää laajempaa harkintaa, ottaen huomioon rakennuksen käyttötarkoitus.

Rakennuksen käyttö ei muutoksen jälkeen vastaa asemakaavan ja Rak.Mk E1 mukaista asuinkäyttöä, vaan majoitustoimintaa.

Rakennuksessa ei tehdä mitään varsinaisia rakenteellisia muutoksia, jos hyväksyttävä varatie saadaan järjestettyä olemassa olevien ikkunoiden kautta. Jos varateitä

ei pystytä järjestämään paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan palaverimuistiossa esitetyn mukaisesti, joudutaan majoitushuoneet osastoimaan. Mahdollisesta osastoinnista tulee rakennusvalvonnalle esittää rakennesuunnittelijan laatima ja paloviranomaisen hyväksymä suunnitelma.

Kokonaisturvallisuustaso rakennuksessa on saatu E1 mukaiselle tasolle kompensoimalla puuttuvia osastoiteja parantamalla poistumisturvallisuutta mm. vaatimalla varatiet kaikkiin "majoitustiloihin" paloviranomaisen ja rakennusvalvonnan palaverimuistiossa esitetyn mukaisesti.

Hakija on perustellut poikkeamaa sillä, että palvelusopimukset tehdään kunnan kanssa vuodeksi kerrallaan ja tarve kyseisille tiloille on tilapäistä. Hakija on esittänyt edelleen että rakennus palautuu tilapäisen käytön jälkeen takaisin normaaliin kaavanmukaiseen käyttöön.

Kaavoittaja on antanut asiasta lausunnon ja puoltaa siinä hanketta ja sen käsittelyä vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla ei tehdä mitään toimenpiteitä jotka voisivat vaikuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden Hanke ei myöskään voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseisessä toiminnassa pyritään kodinomaiseen toimintaan, joten toiminta ei oleellisesti poikkea alueen muusta toiminnasta.

Kyseinen poikkeama on vähäinen (MRL 175§) ja rakennuslautakunnan myönnettävissä. Poikkeama ei ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain pykälää 171.

EHDOTUS:

Rakennuslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan ja vähäisen poikkeaman sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin määräyksiin:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen järjestämisestä ja kutsua kokous tarvittaessa koolle ennen rakennustyön aloittamista.

Ennen käyttöönottokatselmusta toiminnasta on tehtävä ilmoitus terveysturvaviranomaiselle.

Työn etenemisen mukaan on pidettävä seuraavat katselmuksia:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvonnan kanssa mahdollisen aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista.

- Kaikista makuuhuoneista (pohja asuinhuone) on järjestettävä määräystenmukaiset (leveys ≥ 500 mm) varatiet suoraan ulos
- Tiloihin sijoitettava palovaroittimet määräysten mukaisesti
- Tilat on varustettava alkusammutuskalustolla.
- Hankkeesta on tehtävä poistumisturvallisuusselvitys
- Ennen tilojen käyttöönottoa on tiloissa tehtävä erityinen palotarkastus

Majoitushuoneita ei ole vaadittu osastoitavaksi, koska poistumisturvallisuutta on vaadittu parannettavan edellä esitetyillä toimenpiteillä.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:

- vastaavan työnjohtajan (MRL 122 §)

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Rakennustyöt on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, ellei sen voimassaoloaikaa erityisestä syystä pidennetä.

RAKENNUSTARKASTAJAN SELVITYS VALITUSKIRJEEN JOHDOSTA: **(valituskirje kokonaisuutena liitemateriaalina)**

Yleistä:

Rakennuslautakunta on tehnyt myönteisen päätöksen koskien omakotitalon tilapäistä käyttötarkoituksen muutosta majoitustilaksi (päätös kokonaisuudessaan edellä).

Käyttötarkoitus ei täysin vastaa kaavanmukaista käyttöä, joten asia käsiteltiin vähäisenä poikkeamana kaavasta.

MRL §:ssä 171 sanotaan poikkeamisen edellytyksistä mm. seuraavaa:

Poikkeamaa ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Kyseinen toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska rakennukseen, eikä ympäristöön tehdä minkäänlaisia muutoksia.

Toimenpiteellä ei myöskään vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Toimenpide ei johda niin ikään vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Erityisinä syinä poikkeamalle esitettiin toiminnan tilapäisyyttä ja sitä, että tarve kyseiselle toiminnalle on syntynyt nopeasti. Kaavoituksessa kyseistä nopeasti syntynyttä tarvetta ei ole osattu huomioida, joten tarvittavat kaavamerkinnät, jotka mahdollistaisivat kyseisentyyppisen toiminnan alueella, puuttuvat.

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut seuraavaa: *asemakaavan laatimisaikana ei ole voitu ennustaa asumisen erilaisia ja muuttuvia tarpeita 50 vuoden päähän. Perheryhmäkodeille yms. ilmennyt todellinen tarve on syntynyt niin nopeasti, että niihin ei ole pystytty reagoimaan myöskään nykyisessä maankäytön suunnittelussa. Toisaalta ko. tarve on todennäköisesti vain tilapäinen, jolloin näiden tarpeiden siirtäminen asemakaavoihin*

on lyhytnäköistä ja kaavoitusresurssien suuntaamisen kannalta epätarkoituksenmukaista. Näin ollen tässä tapauksessa MRL:n mukaisesti erityisesti syyksi on voitu katsoa asemakaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneet olosuhteet, sekä palvelutason turvaamiseen ja parantamiseen liittyvät syyt.

Hakija esitti, että tarve toiminnalle on kolme vuotta. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole ollut syytä epäillä tarpeen tilapäisyyttä, kun vielä ottaa huomioon sen, että hakijalla on ollut mahdollisuus hakea tilapäistä lupaa pitemmäksikin aikaa.

Rakennusviranomaisen on lisäksi käsittelyssään arvioinut, että toiminta ei poikkea oleellisesti ympäristövaikutuksiltaan asumistoiminnasta, ja päätös on katsottu näin voitavan tehdä vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä.

Kyseiseen harkintaan on vaikuttanut lisäksi se, että laajemmin pääkaupunkiseuduilla kyseinen toiminta rinnastetaan täysin asumiseen, jolloin muutos voidaan tehdä ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa.

Päätöksessä on sovellettu MRL:n pykälä 171, 175 ja 176. Päätöksessä on katsottu, että poikkeamisen edellytykset (MRI 171§) täyttyvät ja erityiset syyt poikkeamalle on hyväksyttävissä (pääösteksti ja pykälät kokonaisuudessaan edellä).

Vastauksia valituskirjelmän kohtiin:

Valituksen peruste:

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole esitetty laissa edellytettyä maankäytöllistä syytä.

Valituskirjeessä on esitetty mm. että luvan hakijan esittämä toiminta ei ole luonteeltaan tilapäistä, vaan pysyvää kotouttamisen edistämistä annetun lain 28 §:n mukaista toimintaa, ja että hakijan tai rakennuslautakunnan olisi tullut hankkia selvitys vaihtoehtoisista paikoista esitetylle toiminnalle. Valituskirjeessä on esitetty, ettei tilapäisyydelle ole maankäytöllistä syytä, eikä tilapäisellä käyttötarkoituksen muutoksella saada sellaista kokemusta, joka auttaisi pysyvän vastaavan toiminnan suunnittelussa alueelle. Lisäksi kirjeessä esitetään, että asukkaat ovat täysin alueen ulkopuolisia, eikä tarve sijoittamiselle perustu alueen elinympäristön kehittämiseen.

Vastine:

176 §:ssä sanotaan seuraavaa: Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

KHO 17.9.2003 taltio 2180: *Tilapäisen rakennuksen säännöstä voitiin soveltaa rakennuksen tilapäiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Rakennuslupa omakotitalon muuttamiseen tilapäisesti seurakuntakodiksi voitiin MRL 176 §:n nojalla myöntää rakennuksen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poiketen.*

Vaikka kotouttamistoimintaa sinänsä voitaisiin pitää pysyvänä toimintana, ei se tarkoita, ettei tietyn perheryhmäkodin tarve voisi olla tilapäinen. Tarve perheryhmäkodille voisi lakata siinä yhteydessä, kun asukkaat tulevat täysi-ikäisiksi ja tarve kyseisen rakennuksen käytölle näin poistuisi.

Nuoret, jotka rakennukseen sijoittuisivat, asuisivat rakennuksessa vain 18 ikävuoteen asti. Jos toiminta rakennuksessa olisi suunniteltu pysyväksi, olisi lupaa luonnollisesti haettu viideksi vuodeksi, nyt hakija on arvioinut tarpeen ainoastaan kolmeksi vuodeksi, joka vahvistaa sen, että perheryhmäkoti perustetaan vain näitä nuoria varten.

Hakija on esittänyt hakemuksessaan, että haettu toiminta on tilapäistä, tätä voidaan siis pitää yhtenä kriteerinä vähäisyyden arvioinnissa (kuten KHO:n päätöksessä **17.9.2003 taltio 2180**).

Rakennus sisältää riittävästi asuinhuoneita sijoitettaville nuorille. Huoneiden suurehko määrä mahdollistaa 7-9 nuoren sijoittumisen. Rakennukseen sijoittuu kuitenkin vain yhtä monta henkilöä, kuin mitä sinne voisi sijoittua käyttötarkoituksen ollessa normaalia asumista.

Kauniaisten kaupunki on lupautunut vastaanottamaan vuosittain tietyn määrän pakolaisnuoria ja heidän sijoittautumista keskelle normaalia asumista pidetään parhaana vaihtoehtona.

Rakennuksessa tehtävät muutostyöt ovat lisäksi sen laatuista, että palautus aiempaan asuinkäyttöön ei vaadi minkäänlaisia palautustoimenpiteitä, tilapäisen käytön mahdollistavat toimenpiteet vain parantavat rakennuksen käyttöturvallisuutta myös asuinkäytössä.

Valituksessa esitetään, että rakennusvalvonnan olisi tullut hankkia selvitys siitä, mikä olisi soveltuva paikka kyseiselle toiminnalle.

Kun rakennusvalvontaan tulee hakemus, siinä esitetty toimenpide arvioidaan sellaisenaan ja päätös annetaan esitetystä toimenpiteestä.

Valituksessa on esitetty, että kyseiset nuoret ovat jollakin tavalla alueen ulkopuolisia.

Aina alueelle muuttavat ovat ulkopuolisia, kunnes he integroituvat alueen muuhun väestöön. Olemassa olevalla väestöllä on suuri merkitys siinä, kuinka hyvin ja nopeasti tämä tapahtuu.

Valituksen peruste:

Päätös johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen

Valituskirjeessä on esitetty mm. *että kyseinen lupapäätös muodostaa ennakkotapauksen ja johtaisi näin vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, valituskirjeessä on edelleen esitetty, että päätös johtaisi nopeaan asuinalueiden luonteen muuttumiseen ja aiheuttaisi näin myös haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.*

Vastine:

Väite ei pidä paikkaansa, koska kyseisellä päätöksellä ei sallita lisärakentamista, vaan annetaan lupa sijoittaa lähes samankaltaista toimintaa, jo olemassa olevaan rakennukseen. Rakennus on omakotitalo, jossa on rakennettu asuinhuoneita siten, että sinne voisi hyvin sijoittua asumaan perhe, jossa olisi saman verran henkilöitä, kuin mitä sinne on nyt suunniteltu sijoitettavan. Kaikki sijoitettavat lapset ovat alaikäisiä, joten ajoneuvoliikennekään ei voi näin alueella lisääntyä.

Ei siis voida esittää, että muutos johtaisi merkittävään rakentamiseen.

Ottaen huomioon toimenpiteen tilapäisyys ja toiminnan luonne, voidaan todeta, ettei päätös johda millään lailla merkittävään rakentamiseen, tai muutokseen pientaloalueella.

Poikkeamassa harkitaan aina erityisiä syitä ja kaikkia tapauksia arvioidaan tapauskohtaisesti, kuitenkin niin, että samanlaisia hankkeita kohdellaan yhdenvertaisesti. Tämä arviointi ei millään lailla vaaranna tämän päätöksen myötä.

Rakennusvalvonnan tulkinnan lähtökohtana on ollut se, että toiminta luokitellaan majoitustoimintaan, koska rakennuksessa toimintaa ”pyörittää” ulkopuolinen henkilökunta.

Johtuen siitä, että toiminta tulkitaan majoitustoiminnaksi, rakennuksessa tulee tarkastella poistumisturvallisuutta ym. toiminnan turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä näkökohtia.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa yhteisymmärryksessä, rakennusvalvonta on ottanut kyseisessä tapauksessa linjauksen, jolla on pyritty eliminoimaan toiminnasta mahdollisesti syntyvät turvallisuusriskit.

Lupatarvetta harkittaessa ja lupakäsittelyssä on pyritty turvaamaan asianosaisten (mm. naapureiden) oikeus vaikuttaa päätöksentekoon.

Mm. suurin osa pääkaupunkiseudun kunnista katsoo, että kyseisentyyppinen toiminta, kun asukkaita on alle 10, ei poikkea normaalista pientaloasumisesta millään lailla, eikä kunnissa vaadita, että toimenpiteelle haettaisi rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa.

Valituksen peruste:

Alueen kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen kohdistuvien vaikutusten huomioiminen päätöksenteossa

Valituskirjeessä on esitetty mm. *että MRL 171 §:n poikkeamisen edellytyksiä harkitessa olisi otettava huomioon suunnitellun käyttötarkoituksen tyyppilliset vaikutukset asuinpienaloalueen sosiaaliseen toimivuuteen elinympäristönä.*

Vastine:

Kyseisentyyppinen asumiseen verrattava majoitustoiminnalla ei ole mitään vaikutuksia ympäristöön. Nuoret, jotka rakennukseen sijoitetaan asumaan, asuvat rakennuksessa kunnes tulevat täysi-ikäisiksi. Aasukkaat eivät siis vaihdu rakennuksessa normaalia asumista useammin, asuminen voidaan luokitella pysyväksi. Aasukkaat ovat lapsia, joten heillä ei ole omaa autoa, eli liikenne alueella ei tule lisääntymään. Kyseistä päätöstä ei voi siis verrata valituksessa esitettyyn ennakkotapaukseen KHO 2014:143 jossa majoitustoiminta luokiteltiin lyhytaikaiseksi ja näin heikompaa sosiaalista kontrollia lisääväksi.

Kuten edellisessä kohdassa on esitetty, esim. pääkaupunkiseudun yleisten linjausten mukaisesti, alle 10 hengen majoitustoiminta rinnastetaan asuinpienalon käyttötarkoitukseen.

Valituskirjelmässä jää epäselväksi, mitkä siinä väitetyt **pysyvät** haitat ympäristölle olisivat.

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:

Valituksenalaisessa kohteessa toiminta (asuminen) sijoittuu olemassa olevaan asuinrakennukseen ja sen piha-alueelle sekä sieltä pois suuntautuva kulkeminen yleisiä alueita pitkin. Tällöin toiminnan tyypilliset ja ympäristöön aiheuttamat vaikutukset eivät poikkea ympäröivän alueen muiden kiinteistöjen vaikutuksista, eikä siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Valituksen peruste:

Suunnitellun toiminnan haitat asemakaavan mukaiselle käytölle

Valituskirjeessä on esitetty mm. että olosuhteita ei voi verrata perheasumiseen. Valituskirjeessä on myös huomautettu, että keskeistä on tapahtuuko majoitettavien pakolaisnuorten nopea kotoutuminen ja ympäristön normeihin sopeutuminen, vai onko arvioitavissa, että he kokevat olevansa vieraina vieraassa ympäristössä.

Vastine:

Toimijalla on pyrkimys muodostaa kotoutettaville nuorille mahdollisimman normaalit asuinolosuhteet ja saada heidät sopeutumaan ympäristöön ja yhteiskuntaan mahdollisimman nopeasti ja hyvin.

Tilannehan ei sinänsä poikkea juuri millään tavalla siitä, että ulkomaalainen perhe, johon kuuluu useampi lapsi, ostaa alueelta ison omakotitalon, ja muuttaa siihen asumaan. Poikkeaman muodostaa ainoastaan se, että kyseisessä tapauksessa toiminnasta rakennuksessa huolehtii ulkopuolinen, tehtävään kouluttautunut aikuinen, joka tekee aktiivisesti työtä nuorten kotouttamiseksi.

Toki tässä työssä ympäristön positiivinen asenne olisi myös hyvin tärkeä.

Kaavoittaja on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:

Yhdyskuntasuunnittelun tavoitteena on tuottaa monipuolisia asuinalueita ja ehkäistä maankäytön suunnittelulla myös segregaaation syntymistä.

Asemakaavassa ei voida asettaa sellaisia rajoittavia tekijöitä, jotka edesauttavat em. ilmiön syntymistä uusilla tai olemassa olevilla alueilla. Näin ollen asukaskannan sosiaalisiin taustoihin, ikään, kansalaisuuteen tms. liittyvät argumentit eivät voi toimia maankäytön suunnittelun lähtökohtana, eikä siten ohjata kaavoitusta tai kaavallisen harkinnan käyttöä.

(kaavoittajan lausunto kokonaisuutena liitemateriaalina)

Valituksen peruste:

Käyttötarkoituksen muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset

Valituskirjeessä on esitetty mm. että kiinteät tikkaat Yrjö Liipolan tien puoleiselle julkisivulle rumentaisivat selvästi rakennuksen ulkonäköä ja saisivat aikaan sen, että yksi alueen rakennuksista on ulkonäöltään muista selvästi poikkeava.

Vastine:

Varatietikkaan asennusta julkisivuun ei luokitella sen tyyppiseksi toimenpiteeksi, jolla olisi kaupunkikuvallista merkitystä. Varatietikkaan asennus julkisivuun ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupapäätöstä.

Asialla ei voi näin olla mitään merkitystä luvan myöntämiseen.

Valituksen peruste:

Lisääntyvä liikenteen määrä alueella

Valituskirjeessä on esitetty mm. *että henkilökunnan autolla tapahtuva asiointi, 7-9 henkilön vieminen harrastuksiin autolla tai mahdollisten kummi-perheiden vierailut lisäävät liikennettä alueella merkittävästi siitä, mitä liikenne olisi kohteen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.*

Vastine:

Ei voida katsoa, että jos sijoitetut nuoret kulkevat harrastuksiin autolla, poikkeaisi oleellisesti siitä, että normaalin perheen lapset kulkevat harrastuksissaan. Koska henkilökunnan määräkään ei ole sen isompi kuin normaaliperheen vanhempien lukumäärä, ei heidänkään liikkuminen voi ylittää normaalia asumisesta aiheutuvaa liikennemäärää.

Valituksen peruste:

Kysymys vähäisestä poikkeamisesta

Valituskirjeessä on esitetty *että ottaen huomioon edellä esitetyt hankkeen vaikutukset ja hankkeesta aiheutuvat muutokset sekä naapureiden huomautus hankkeen johdosta, päätöstä ei olisi voitu tehdä MRL 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena, eikä rakennuslautakunta ole ollut näin toimivaltainen ratkaisemaan asiaa.*

Vastine:

Ottaen huomioon luvan tilapäisyyden ja käytön luonteen, sekä kaikki edellä esitetty, käyttötarkoituksen muutosta voidaan pitää vähäisenä.

Valituksen peruste:

Täytäntöönpanon kieltämisestä

Vastine:

Helsingin hallinto-oikeus on tehnyt asiassa jo päätöksen ja hylännyt valituksen tältä osin.

Valituksen peruste:

Oikeudenkäyntikuluista

Valituskirjeessä on esitetty *että valittajan on ollut välttämätöntä tehdä valitus edellä esitettyjen hakemuksen puutteellisen perustelun ja päätöksen puutteellisen valmistelun sekä virheiden vuoksi. Tästä syystä olisi kohtuutonta, että valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.*

Vastine:

Edellä esitetyn perusteella päätös on kaikilta osin rakentamiselle asetettujen lakien ja määräysten mukainen, joten oikeudenkäyntikulujen siirtämiselle ei ole perusteita.

Viitaten 14.11.2016 saapuneeseen täydennyskirjeeseen, todettakoon, että valitus on valittajille annetun virheellisen muutoksenhakuohjeen mukaan ja huomioon ottaen oikeuskäytännön (KHO:2000:52) katsottava tulleen ajoissa.

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Edellä esitetyn perusteella rakennuslautakunta toteaa päätöksen kaikilta osin rakentamiselle asetettujen lakien ja määräysten mukaiseksi ja pyytää Helsingin hallinto-oikeutta hylkäämään tehdyn valituksen sekä itse päätöksen osalta että vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.