

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 21
§ 91

08.02.2021
19.04.2021

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö koskien Nahkurinkujan asemakaavan vanhentuneisuuspäätöstä 8.2.2021 § 21

31/10.02.03/2021

Kaupunginhallitus 08.02.2021 § 21

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten

Asiantuntijana kokouksessa: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Nahkurinkujalla on vuonna 2003 vahvistettu Etelä-Tuorilan asemakaava 176. Tontit 2,3,4,5 sijaitsevat oikeusvaikutteisen Karkkilan keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavan 2014 tulvavaara-alueella, joka on merkitty V eli virkistysalueeksi. Alueella on MRL43§:n mukainen rakentamisrajoitus yleiskaavan toteuttamista vastaan rakentamisesta. Lisäksi MRL60§:n mukaan kunnan tulee pitää huolta asemakaavojen ajantasaisuudesta. Alueen asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, joten MRL60§:n mukainen arviointi ja sen aiheuttama rakennuskielto voidaan toteuttaa.

MRL 61§:n mukaan kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten, eikä mitään rakennuslupia voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista.

Taustaa

Tuorilassa, Nahkurinkujalla sijaitsevat rakentamattomat tontit ovat tulvavaara-alueella, eikä kunnallistekniikkaa ole rakennettu. Kaavan toteuttaminen edellyttäisi tie, rakennus- ja piha-alueiden korottamista tulvavaara-alueen yläpuolelle 1-1,5m. Tonttien kunnallistekniikka (kadut- ja vesihuolto) maksaisi kaupungille noin 80 000€, koska tarvitaan pumppaamo. Kunnallistekniikan toteutusvastuu on kaupungilla. Yhdelle tontille on haettu vuosien aikana muutaman kerran rakennuslupaa, mutta sitä ei ole voitu em. syistä myöntää. Tonttien omistajien edustaja suhtautuu positiivisesti rakennuskieltoon ja kaavamuutokseen, koska haluaa ratkaisun rakennusoikeuskysymykseen. Liiteenä hänen pyytämänsä todistus. Alue lunastetaan kaupungille MML:n puolueettoman lunastustoimituksen mukaisesti. Tonttien vaihtaminen toteutuskelpoisiin tontteihin voi tällöin myös tulla kysymykseen.

Alueen asemakaavamuutos on tulossa vireille Kaavoitusohjelmassa 2021.

Taloudelliset vaikutukset

- Alueen lunastaminen on edullisempaa kuin Nahkurinkujan

kunnallistekniikan rakentaminen.

Esityslistan liite

- Ote Kankurinkujan asemakaavasta
- Omistajien edustajalle annettu todistus

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus

1) toteaa MRL61§:n mukaisesti Etelä-Tuorilan asemakaavan 176 Nahkurinkujan ja sen tontit 2,3,4,5 toteutumattomiksi ja asemakaavan näiltä osin vanhentuneeksi sekä oikeusvaikutteisen Keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavan 2014 vastaisiksi. Alueelle tulee voimaan MRL 53§:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

2) antaa kaupunkikehitysjohdajalle valtuudet tarpeen vaatiessa hakea lunastustoimitusta.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunginhallitus 19.04.2021 § 91

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelijä: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Nahkurinkujan asemakaavan vanhentuneisuuspäätöksestä 8.2.2021 §21

Kaupunginhallitus totesi 8.2.2021 §21:ssä MRL61§:n mukaisesti Etelä-Tuorilan asemakaavan 176 Nahkurinkujan ja sen tontit 2,3,4,5 toteutumattomiksi ja asemakaavan näiltä osin vanhentuneeksi sekä oikeusvaikutteisen Keskustan ja kaakkoisosan osayleiskaavan 2014 vastaisiksi. Alueelle tulee voimaan MRL 53§:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Tonttien nykyinen omistaja Eero Ollsson on tehnyt päätöksestä kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta antamaan lausunnon asiasta. Lausunto tulee toimittaa 3.5.2021 mennessä.

Valittajan vaatimukset Helsingin hallinto-oikeudessa:

Hallinto-oikeutta pyydetään kumoamaan valituksen kohteena oleva päätös kokonaan, koska em. päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, ja koska päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa ja koska päätös on lainvastainen.

Kaupunginhallituksen lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien Nahkurinkujan asemakaavan vanhentuneisuutta ja rakennuskieltoa 8.2.2021 §21

Karkkilan kaupungin hallintosäännön mukaan (9§,26mom)
kaupunginhallitus päättää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimisesta.

Nahkurinkujan omakotialueelle ei voida MRL §43 mukaan myöntää rakennuslupia, koska näin vaikeutettaisiin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan toteutumista. Alueella on voimassa Karkkilan Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaava 10.4.2014, jossa alue on osoitettu V-alueeksi, joka on tulvarajan alapuolella. Kaupunginhallitus totesi päätöksessään 8.2.2021 §21 alueen omakotitonttien asemakaavan 176 / 2003 MRL61§:n mukaan vanhentuneeksi ja sille tuli voimaan MRL 53§:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Samalla kaupunginhallitus antoi kaupunkikehitysjohtajalle valtuudet hakea lunastustoimitusta, jos tarve vaatii niin, että maanomistaja saa korvauksen. (kaavaotteet karttaliitteessä)

Eero Olsson omistaa alueella kaikki kaavamuutoskohteen tontit 224-11-2-2, -2-3, -2-4, -2-5. Tontit 2 ja 4 ovat KTJ:n mukaan siirtyneet Eero Olssonin omistukseen kauppakirjoilla 11.12.2020. Toinen tontin myyjistä, Seppo Lehtola on marraskuussa 2020 tiedustellut kaupungilta päätöstä, voiko tonteille rakentaa vai ei, ja pyytänyt siitä lausunnon. Lausunto toimitettiin Lehtolalle 2.12.2020. Näin ollen Eero Olssonin olisi pitänyt olla tontteja hankkiessaan tietoinen alueen asemakaavan muutostavoitteesta ja sen vuoksi tehtävästä rakennuskiellosta (Seppo Lehtolalle annettu lausunto liitteenä).

Vastineet valittajan perusteluihin

Vastine kohta 1

MRL 61§:n kaavan vanhentuneisuudesta päättäminen asemakaavan muuttamista varten ei edellytä maaomistajien kuulemistä.

Vastine kohta 2

Aino Lehtolan ja Karkkilan kaupungin välillä 11.1.1991 päivätyssä kauppakirjassa (liite) ei ole mainintaa asemakaavan laatimisehdosta tai kaavasopimuksesta. Mitään kaavasopimusta / kaavoitus sopimusta, tai tähän viittaavaa ei kaupungin arkistoista ole etsittäessä löytynyt. (liitteenä tietopalvelusihterin arkistohaun tulos)

Vastine kohta 3

Sopimusrikkomusta ei voi olla, koska sopimuksia ei ole. Kauppakirjassa ei ole mitään ehtoja.

Valituksen liitteenä ei ole kauppakirjaa eikä kaavasopimusta, joihin valituksessa viitataan.

Vastine kohta 4

Nahkurinkujalle ei ole myönnetty rakennuslupia. Osayleiskaavan V-alueelle on myönnetty rakennuslupa kiinteistölle 224-408-11-21 28.5.2018 §99. Luvassa ei ole huomioitu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaisuutta. Tätä ennen ja tämän jälkeen rakennusvalvonta on toistuvasti todennut, että rakennuslupia ei voida myöntää, koska osayleiskaavan vastaisuus ja tulvavaara-alue. Tämän takia Seppo Lehtola pyysi kaupungilta liitteenä olevan lausunnon, KH päätti kaavan vanhentuneisuudesta ja asemakaavamuutos on mukana Kaavoitusohjelmassa 2021.

Lausunnon yhteenveto

Kaupunginhallituksen päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, eikä valituksessa esitettyjä sopimuksia kaupungin ja Aino Lehtolan välillä ole ollut.

Lausunnon liitteet

- Karttaliite: asemakaava ja yleiskaava
- Seppo Lehtolalle annettu lausunto
- Kauppakirja Aino Lehtolan ja Karkkilan kaupungin välillä 11.1.1991
- Todiste kaavasopimuksen arkistohausta

Esityslistan liite

- Lausuntopyyntö
- Valituksenalainen päätös
- Valitus
- Valitusosoitus
- VT Reino Hurmeen kirjallinen muistutus 26.8.2010
- Pesänselvittäjä Jari Niinimäen kirjelmä 12.8.2002

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

antaa oheisen lausunnon ja sen liitteet Helsingin hallinto-oikeudelle.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano: Helsingin hallinto-oikeus