

Oikaisuvaatimus koskien poikkeamispäätöstä 2020-373/lupatunnus LP-927-2020-00683 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä Juhala, kiinteistötunnus 927-406-8-3.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 16.03.2021 § 19
41/10.03.00.01/2021

Hakija vaatii oikaisua elinvoimajohtajan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2020-373/lupatunnus LP-927-2020-00683. Hakemus on koskenut vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä Juhala, kiinteistötunnus 927-406-8-3.

Päätös on ollut kielteinen seuraavin perustein: Kun otetaan huomioon, että alueelle on toteutunut runsaasti rakentamista, joiden käyttötarkoitus on pääasiassa vapaa-ajan asuminen, on todettava, että hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutos myönnettäisiin, aiheuttaa se tilanteen, jossa samankaltaisissa olosuhteissa lupa tulee myöntää myös muille kiinteistöille, maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi. Tämä voi johtaa negatiivisiin kerrannaisvaikutuksiin mm. yhdyskuntarakenteen hajautumisen ja vesistöjen kuormittumisen myötä. Alueen käyttötarkoitus tulee tutkia kaavoituksen keinoin. Haettu poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen sisältö referoituna, oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

- Jokainen tapaus pitää ratkaista yksilöllisesti eikä viitata yleisparagrafiin
- Alueella on jo omakotitaloja vakituista asumista varten
- Talo ei sijaitse rannalla
- Talo on jo peruskorjattu ja laajennettu ympärivuotiseen asumiseen, jota varten se on ostettu
- Vihdin kunta tarvitsee uusia veronmaksajia
- Ensimmäinen poikkeamislupahakemus (29.01.2013), joka koski rakennuksen laajennusta ja sen kunnostamista ympärivuotiseen käyttöön, tuli takaisin hyväksyttynä ilman mitään vaatimuksia
 - Vaikutuksesta nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen todetaan edellisessä poikkeamispäätöksessä, ettei alueelle muodosteta haitallista yhdyskuntakehitystä
- Rakennus on hyväksytty 07.10.2013 päivätyllä loppukatselmuspöytäkirjalla, joten rakennus soveltuu ympärivuotisen käyttöön. 2019 syksyllä oltiin yhteydessä jätevesitarkastajan kanssa, ei ollut mitään tarvittavia muutoksia tai toimenpiteitä. Naapureilla ei ole ollut mitään vaatimuksia asian suhteen.
- Päätöksessä 2020-373 ei ole mitään sellaista kielteistä, joka antaisi aiheen anomuksen hylkäämiseen. Ainoastaan rakennusvalvonnan huomautus siitä, että hanke sijoittuu kunnanvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueelle

- Väite, että poikkeaminen ei täytä MRL 171§ mukaisia edellytyksiä, on ristiriidassa edellisen poikkeamisluvan suhteen. Edellisen poikkeamisluvan käsittelyn suhteen on käytetty samoja sovellettuja oikeusohjeita.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Kiinteistö Juhala, kiinteistötunnus 927-406-8-3, sijaitsee Vihdin eteläisessä osassa ja kuuluu Huhmarin alueeseen. Kiinteistö sijaitsee valtatie Vt1 (moottoritie) eteläpuolella, noin kilometrin etäisyydellä. Kulku kiinteistöltä tapahtuu yksityistietä pitkin, liittyen Vanhalle Turuntielle Mt 110. Nummelan taajaman palvelut sijaitsevat Porintietä (valtatie 2) käyttäen noin 7 km etäisyydellä ja Huhmarin koulun noin 3,6 km etäisyydellä. Mt110 on luokiteltu vaaralliseksi tieosuudeksi 1-6 luokkien oppilaille. Hanke sijaitsee Kypärijärven ranta-alueella ns. toisessa rivissä, eli kiinteistöllä ei ole rantaviivaa. Kiinteistö sijaitsee noin 120 metrin etäisyydellä Kypärijärven rannasta.

Kiinteistö Juhala sijaitsee alueella, jonne on muodostunut runsaasti rakentamista, joka on pääosin käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asumista. Kunnan käytössä olevien tietojen mukaan noin 400 metrin säteellä kiinteistöstä sijaitsee 6 vakituksessa asumiskäytössä olevaa kiinteistöä ja 13 vapaa-ajan käytössä olevaa kiinteistöä, poikkemisluvan kohteena olevan kiinteistön lisäksi. Myös laajemmalla aluerajauksella katsottuna, alueella sijaitsee runsaasti vapaa-ajan asutusta, erityisesti etelän suunnassa. Vapaa-ajan asutusta sijaitsee runsaasti ranta-alueella myös ns. toisessa rivissä, kuten kiinteistö Juhala sijaitsee. Kypärijärven rantaan ulottuu myös ranta-asemakaava 0810 vuodelta 1988. Asemakaava sijoittuu noin 700 metrin etäisyydelle kiinteistöstä Juhala.

Alueella, jolla kiinteistö Juhala sijaitsee, ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, osayleiskaavaa tai asemakaavaa. Vihdin strategisessa osayleiskaavassa (kv 21.9.2020, ei vielä lainvoimainen) on merkinnät metsävyöhyke ja laaja yhtenäinen metsäalue. Koko kunnan yleiskaavassa vuodelta 1986, ei oikeusvaikutteinen, hanke sijaitsee loma-asuntojen alueella (RA). Uudenmaan maakuntakaavassa hanke sijoittuu alueelle jolle ei ole annettu pääkäyttömerkintää. Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Kiinteistölle Juhala, kiinteistötunnus 927-406-8-3 on haettu poikkeamislupa vuonna 2012 loma-asunnon vähäistä suuremman laajennuksen toteuttamiseksi. Myönteinen päätös on annettu 29.1.2013. Haettu laajennus on ollut 87 k-m². Laajennuksen toteuduttua loma-

asunnon yhteenlaskettu kerrosala on 174 k-m². Tässä yhteydessä ei ole haettu tai käsitelty poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamista varten. Poikkeamispäätös 2020-373 ei ole ristiriidassa 29.1.2013 annetun poikkeamispäätöksen kanssa.

Näin ollen kiinteistö Juhala sijaitsee alueella, jolle on toteutunut runsaasti rakentamista, joiden käyttötarkoitus on pääasiassa vapaa-ajan asuminen. Vapaa-ajan asumista sijoittuu myös runsaasti ranta-alueelle ns. toiseen riviin, kuten kiinteistö Juhala sijaitsee. Mikäli käyttötarkoituksen muutos myönnettäisiin, aiheuttaa se tilanteen, jossa samankaltaisissa olosuhteissa lupa tulee myöntää myös muille kiinteistöille, maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi. Tämä voi johtaa negatiivisiin kerrannaisvaikutuksiin mm. yhdyskuntarakenteen hajautumisen ja vesistöjen kuormittumisen myötä. Alueella vallitseva kaavatilanne ei puolla vakituisen asumisen osoittamista alueelle. Kiinteistölle 29.1.2013 myönnettyssä poikkeamispäätöksessä ei ole käsitelty käyttötarkoituksenmuutosta. Hakemus on kokenut vapaa-ajan asunnon vähäistä suuremman laajennuksen toteuttamista. Poikkeamispäätös 2020-373 ei ole ristiriidassa 29.1.2013 annetun poikkeamispäätöksen kanssa.

Haettu poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Oheismateriaali	Poikkeamispäätös, päivätty 16.12.2020 (lupnumero 2020-373) Oikaisuvaatimus, päivätty 28.12.2020, täydennetty 8.3.2021 Hankkeen sijainnin osoittava kartta
Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 7674 785
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoa elinvoimajohtajan poikkeamispäätöstä, lupnumero 2020-373, koska haettu poikkeaminen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön kiinteistöllä Juhala, kiinteistötunnus 927-406-8-3 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Päätös annetaan julkisanon jälkeen 24.3.2021.