

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 2021-38, määräalalle B, kiinteistö Kuusisto (kiinteistötunnus 927-442-2-134) Vihdin Suontaka-Olkkala, Kirkkosillantie 119

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 16.03.2021 § 18
151/10.03.00.02/2021

Hakija vaatii oikaisua elinvoimajohtajan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun 2021-38 / lupatunnus LP-927-2020-01019. Hakemus on koskenut uuden 250 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentaminen määräalalle B.

Päätös on ollut kielteinen seuraavin perustein: Kun huomioidaan alueen rakentamistilanne, verrattain pitkä etäisyys palveluista ja hakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä koskeva muodostumisketju sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun yleiset periaatteet, aiheuttaisi uuden rakennuspaikan muodostaminen määräalalle kiinteistöllä Kuusisto (927-442-2-134) haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamisen edellytyksiä ei voida ratkaista yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia tulee ratkaista suunnitelmallisesti laajemman aluekokonaisuuden kannalta eli kaavoittamalla. Koska rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) eivät täyty, lupaa ei voida myöntää.

Oikaisuvaatimuksen sisältö referoituna alla. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan käsittelyn oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että viranhaltijapäätös suunnittelutarveratkaisusta hylätään ja vaaditaan myönteistä suunnittelutarvelupaa.

Vaatimukselle on esitetty seuraavia perusteluita:

- Paikka ei ole kulttuurillisesti tai historiallisesti arvokas, koska tien toisella puolella oleva tila on kuin kaatopaikka ja tästä kyläyhteisö ja naapurusto on kärsinyt vuosia. Paikka ei myöskään ole lähelläkään Olkkalan Kourlaa, vaan etäisyyttä on noin 4,5km.
- Talo rakennettaisiin hakijan synnyinseudulle, mikä toisi ”arvoa asuinalueelle, innostusta alueelle sekä paikalle arvostusta ja lisäksi Vihdin kunnalle tulisi verotuloja. Rakennukset rakennettaisiin rakennusvalvonnan ja kaikkien määräysten mukaisesti. Rakennuksista ei olisi haittaa ympäristölle/kylälle, vaan painvastoin, toisi elinvoimaa alueelle.”
- ”Palveluiden etäisyys on mielestämme aivan normaali eikä Vihdin kirkonkylä ole kaukana, vaan tarpeeksi etäällä. Kaikkia palveluita ei ole tarkoitettukaan tuotavaksi kotiovelle saakka. Itse arvostan enemmän asumisessa väljyyttä ja rauhaa, lisäksi etätyöt mahdollistavat asumisen etäämmällä, pois keskustoista ja julkisen liikenteen käyttöön ei ole tarvetta.”
- Kiinteistö Kuusistosta (kiinteistötunnus 927-442-2-137) on edellisen kerran myyty tontteja noin 30 vuotta sitten. Mielestämme ei ole muilta alueen maanomistajilta pois, jos saamme rakennusluvan.”

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille uusia maankäytöllisiä perusteluita, jotka puoltaisivat luvan myöntämistä. Luvan myöntämispäätöksen tulee perustua maankäytöllisiin seikkoihin ja täyttää hajarakentamista säätelevän maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset edellytykset. MRL 137 §:n ensimmäinen momentti edellyttää, että luvan voi myöntää suunnittelutarvealueelle ainoastaan, jos rakentaminen 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kyseessä olevassa hankkeessa ei täyty edellä mainitun momentin ensimmäinen kohta, koska rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle on katsottu aiheutuvan tasapuolisen kohtelun vaarantumisesta. Maanomistajien tasapuolinen kohtelun toteutuminen taas tutkitaan yleisesti käytössä olevan emätilatarkastelun avulla. Kyseisellä emätilalla on jo nykyisellään ylitetty käytössä olevan laskentamallin mukainen sille osoitettu teoreettinen rakennusoikeus.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei paikka ole kulttuurisesti arvokas. Paikka sijoittuu jo maakuntakaavan perusteella maankunnallisesti merkittävään Suontaan viljelymaisema ja Olkkalan ja Kourlan laajaan kartanomaisema-alueeseen. Päätöksen lähtökohdissa on kuitenkin todettu, että haetulla rakentamisella ei olisi merkittävää vaikutusta tähän kulttuuriympäristöön, mikäli rakentaminen toteutettaisiin mahdollisessa rakennuslupavaiheessa maiseman ominaispiirteet ja identiteetti huomioon ottaen. Sijoittuminen kulttuurimaisema-alueelle ei siis ole luvan kieltämisperusteena. Oikaisuvaatimuksessa on tässä yhteydessä tuotu esille epäsiistien kiinteistöjen olemassaolo alueella, mikä aiheuttaa hankaluutta naapurustolle. Oikaisuvaatimuksen tekijöille annetaan tiedoksi, että Vihdin ympäristövalvonnalta on tarkistettu valvontatoimien olevan vireillä näillä kiinteistöillä.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty hyötyjä, joita luvan hakijalle ja Vihdin kunnalle seuraisi rakennushankkeesta. Hakijan henkilökohtainen hyöty tai edes kunnan hyöty ei ole lain mukainen rakennusluvan myöntämisperuste. Suunnittelutarveratkaisulla tutkitaan ja varmistetaan, ettei yksittäinen rakennushanke aiheuta haitallista kehitystä (taloudellinen, yhdyskuntarakenteellinen tai ympäristöllinen) tai myöhemmin vaikeuta alueen suunnittelua.

Oikaisuvaatimuksessa ei pidetä hanketta sijaitsevan verrattain pitkällä etäisyydellä palveluista, mutta toisaalta esille on tuotu rauhallinen asumispreferenssi, joka toteutuisi etäämmällä palveluista. Arvioitaessa lain vaatimusta palveluiden saavutettavuudesta ei saavutettavuutta ole sidottu hakijan tarpeisiin tai preferensseihin vaan rakennushankkeen

saavutettavuuden vaikutukset seuraavat yli sukupolvien ja kasvavat mitä enemmän vastaaviin kohteisiin rakennetaan tasapuolisuuden nimissä. Tästä voi viime kädessä seurata suuriakin veloituksia kunnalle. Suunnittelutarveratkaisun päätösteoksissä mainittu verrattain pitkä etäisyys palveluista ei viittaa pelkästään MRL 137 §:n ensimmäisen momentin toiseen kohtaan palveluiden saavutettavuuden sopivuudesta, vaan sillä viitataan myös emätilaperiaatteen laskelmaan, joka perustuu etäisyysvyöhykkeisiin mitattuna palveluista.

Valmistelija	Olga Hagström, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, 050 376 8753
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoa elinvoimajohtajan suunnittelutarveratkaisupäätöstä (päättös 2021-38), koska elinvoimajohtajan asiassa tekemä päätös ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.3.2021.