

# Vihdin kunnan maaseuturakentamisen uudet periaatteet/hyväksyminen

## Vihdin kunnan maaseuturakentamisen uudet periaatteet

270/10.00.00/2020

Kate 03.11.2020 § 81

Vihdin kunnanvaltuusto on vuoden 2020 talousarvion hyväksymisen yhteydessä 11.11.2019 §54 määrittänyt vuodelle 2020 seuraavan tavoitteen koskien rakentamisen ohjaamista kunnan maaseutumaisilla alueilla:

*Vuoden 2020 aikana tuodaan päätöksentekoon ja viedään käytäntöön päivitetty periaatteet hajarakennusoikeuden määrittämiseksi, ja rakennuspaikan etäisyys kunnan palveluverkosta rakennusoikeuden kriteerinä poistetaan. Vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiksi asunnoiksi helpotetaan kaikin kunnallisen päätöksenteon piirin kuuluvien keinoin.*

Asiaa on valmisteltu elinvoimapalveluiden palvelukeskuksessa, ja valmistelutyön tuloksena tuodaan käsittelyyn esitys päivitettyiksi maaseuturakentamisen periaatteiksi Vihdin kunnan alueella.

Valmistelutyössä on pyritty löytämään ratkaisu, jonka myötä maaseudulla tapahtuva rakentaminen tukisi aiempaa paremmin kylien elinvoiman kehittymistä, ja noudattaisi koko kunnan strategisen yleiskaavan (KV 21.9.2020 §37) yhteydessä hyväksytyjä linjauksia yhdyskuntarakenteen kehittämisestä.

Ennen periaatteiden hyväksymisestä päättämistä on ehdotus uusiksi periaatteiksi tarpeen asettaa nähtäville 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä ja kuntalain pykälän 22 mukaisesti kuntalaisten ja kunnan palvelujen käyttäjien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien turvaamiseksi. Nähtävillä-oloajan puitteissa kuntalaisilta ja kunnan palveluiden käyttäjiltä pyydetään ehdotuksesta mielipiteitä, minkä lisäksi pyydetään lausuntoja päätösesitykseen kirjatuilta tahoilta.

Oheismateriaali

Esitys maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi, KaTe 3.11.2020

Valmistelija

Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345  
Petra Ståhl, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 5766 256

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi

- 1) hyväksyä ehdotuksen Vihdin kunnan uusiksi maaseuturakentamisen periaatteiksi asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä ja kuntalain pykälän 22 mukaisesti kuntalaisten ja kunnan palvelujen käyttäjien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien turvaamiseksi, sekä
- 2) pyytää ehdotuksesta kuntalaisten ja kunnan palveluiden käyttäjien mielipiteitä ja erikseen lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet)

- Uudenmaan liitto

naapurikunnat:

- Lohja

- Karkkila

- Kirkkonummi

- Espoo

- Hyvinkää

- Siuntio

- Nurmijärvi

- Loppi

- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas)

- Vihti-Seura ry

- Nummelan Kilta ry

- SuurVihdin Kilta ry

Käsittely Keskustelun aikana jäsen Saario esitti jäsenten Pietilä, Honkavaara ja Kontio kannattamana, että asia jätetään pöydälle

Päätös Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

-----  
Kate 17.11.2020 § 88

Oheismateriaali Esitys maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi, Kate 17.11.2020

Valmistelija Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345  
Petra Ståhl, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 5766 256

Esittelijä elinvoimajohtaja  
Ehdotus Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi

- 1) hyväksyä ehdotuksen Vihdin kunnan uusiksi maaseuturakentamisen periaatteiksi asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä ja kuntalain pykälän 22 mukaisesti kuntalaisten ja kunnan palvelujen käyttäjien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien turvaamiseksi, sekä
- 2) pyytää ehdotuksesta kuntalaisten ja kunnan palveluiden käyttäjien mielipiteitä ja erikseen lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet)

- Uudenmaan liitto

naapurikunnat:

- Lohja

- Karkkila

- Kirkkonummi

- Espoo

- Hyvinkää
- Siuntio
- Nurmijärvi
- Loppi
  
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas)
- Vihti-Seura ry
- Nummelan Kilta ry
- SuurVihdin Kilta ry
- Vihdin Yrittäjät

## Käsittely

Käsittelyn kuluessa jäsen Pietilä, Saarion ja Honkavaaran kannattamana, teki oheismateriaalina olevaan, Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi, seuraavat muutosehdotukset:

s. 12 Vaihtoehtojen yhdistelmä

4. kappale:

Vihdin maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti edullisuusvyöhykkeet määräytyvät emätiloilla seuraavasti:

**Muutetaan:**

Vihdin maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti edullisuusvyöhykkeet määräytyvät poikkileikkausvuoden 2000 emätiloilla seuraavasti:

4. kappale, kohta

- Vyöhyke 3: muu suunnittelutarvealue

**Muutetaan:**

- Vyöhyke 3: muu, maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1. momentin nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue

6. ja 7. kappale

Mitoituksen poikkileikkausvuotena pidetään edelleen vuotta 1959 ja 1.7.1959 voimassa olleet kiinteistöt ovat nk. emätiloja. Rakennuspaikkojen määrä perustuu edelleen Otalampi-Härkälän ym. kylien osayleiskaavan mukaiseen mitoitukseen.

Mitoitusta määritettäessä emätilan pinta-alasta poistetaan ainoastaan rakentamiseen kelpaamattomat alueet, kuten suot ja vesistöt.

**Muutetaan:**

Suunnittelutarvealueilla mitoituksen poikkileikkausvuosi on vuosi 2000 ja 1.1.2000 voimassa olleet kiinteistöt ovat nk. emätiloja. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan edelleen Otalampi-Härkälä osayleiskaavan mukaisien emätilojen pinta-alojen mukaan kullakin edullisuusvyöhykkeellä.

Mitoitettavaa pinta-alaa määritettäessä emätilan pinta-alasta poistetaan ainoastaan rakentamiseen kelpaamattomat alueet, kuten suot ja vesistöt.

8. kappale

Vuoden 2000 poikkileikkausajankohdan käyttöönottoa on perusteltua tutkia vasta ensimmäisen kylään laadittavan osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava), sillä mikäli poikkileikkausajankohtaa muutettaisiin kaavoituksesta tai esimerkiksi rakennusjärjestyksestä erillisellä periaatepäätöksellä, asettaisi se voimassa olevien osayleiskaavojen alueilla olevat emätilat eriarvoiseen asemaan. Tämä johtaisi myös tilanteeseen, jolloin yksittäisellä luparatkaisulla olisi mahdollista tuottaa enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavoittamalla on voitu osoittaa.

**Muutetaan:**

Kappale poistetaan kokonaan.

Lisäksi jäsen Pietilä Saarion kannattamana teki oheismateriaalina olevaan Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi seuraavan muutosehdotuksen:

Luku 6 Valitun ratkaisun muutokset, s. 15

Esitetty vyöhykkeiden määrittelyn muutos ei vaikuta laskennallisen rakentamis-potentiaalin määrään merkittäväksi. Uusilla vyöhykemäärityksillä vuoden 1959 poikkileikkausajankohtana teoreettisten uusien rakennuspaikkojen määrä on hiukan yli 7000, kun se voimassa olevilla vyöhykkeillä on hiukan yli 7200.

**Muutetaan:**

Kappale poistetaan kokonaan.

Pietilän tekemistä muutosehdotuksista äänestettiin.

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:

von Wehrt, Pulkkinen ja Ruostesaari-Solja

Pietilän ehdotus EI, kannattivat:

Honkavaara, Ikonen, Kontio, Mäntyvaara, Pietilä ja Saario.

Näin ollen lautakunta hyväksyi Pietilän tekemät muutosehdotukset.

Päätös

Lautakunta hyväksyi ehdotuksen Pietilän tekemillä muutosehdotuksilla.

Päätökseen eriävän mielipiteensä jättivät:

Esittelijä Petra Ståhl ja jäsenet Päivi Ruostesaari-Solja ja Pentti Pulkkinen.

-----  
Kh 23.11.2020 § 210

Vihdin kunnanvaltuusto on vuoden 2020 talousarvion hyväksymisen yhteydessä 11.11.2019 § 54 määrittänyt vuodelle 2020 tavoitteen koskien rakentamisen ohjaamista kunnan maaseutumaisilla alueilla. Uusien periaatteiden vaihtoehtomalleja on esitelty ja käsitelty valtuuston iltakoulussa 19.8.2020, valtuustoasiain neuvottelukunnassa 1.10.2020 sekä kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa 3.11 ja 17.11.

Valtuuston iltakoulussa asiaa on esitelty FCG:n tekemän erillisselvityksen sekä

asiaan liittyneen lopputyön kautta. Valtuustoasiain neuvottelukunnassa 1.10.2020 esiteltiin neljä vaihtoehtoa maaseuturakentamisen uusien periaatteiden pohjaksi: Vaihtoehto 0+ on nykyinen malli, mutta ns. edullisuusvyöhykkeiden määrittely tehdään uudelleen siten, ettei vyöhykkeet määriy ainoastaan sen mukaan, miten etäällä emätila sijaitsee lähimmästä koulusta. Vaihtoehto 1:nä on ollut vaihtoehto, jossa rakentamisen mitoitusasteikko pysyisi ennallaan, mutta poikkileikkausajankohta siirretään vuoteen 2000. Vaihtoehtona 2 on esitetty muiden maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisten edellytysten painoarvon lisäämistä suunnittelutarveratkaisuharkinnassa. Vaihtoehtona 3 on esitetty joku muu ratkaisu, ja esimerkivaihtoehdoiksi listattu mm. edellisten vaihtoehtojen yhdistelmää tai osayleiskaavoja.

Valtuustoasiain neuvottelukunnassa päädyttiin siihen, että asian edistämistä jatketaan vaihtoehtojen yhdistelmänä.

Asiaa valmisteltaessa valtuustoasiain neuvottelukunnan kokouksen jälkeen on päädytty esittämään vaiheittaista asian edistämistä siten, että haja-asutusedellytyksien periaatteita kehitetään ensin nyt hyväksyttävillä periaatteilla ja poikkileikkausajankohdan muuttamista tutkitaan tämän jälkeen osayleiskaavoituksen kautta. Näin menetellen uudistettu emätilatarkastelu sisältäen poikkileikkausajankohdan muutoksen sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain tunnistamaan ja mukaiseen yleiskaavaprosessiin, ja kaavan saatua lainvoiman myös uudistettu rakentamisen tarkastelumalli saa vastaavan lainvoiman. Menettelyä tukevat liitteessä ja valmistelun aikana iltakoulussa sekä valtuustoasian neuvottelukunnassa esitetyt vaikuttavuusarviot.

Yleiskaavasta tai esimerkiksi rakennusjärjestyksestä erillinen periaatepäätös maaseuturakentamisen periaatteista ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tunnistettu asiakirja tai päätösprosessi. Näin ollen erillisellä periaatepäätöksellä tehdyt merkittävät muutokset vakiintuneeseen hallintokäytäntöön ovat lainsäädännön näkökulmasta ongelmallisia. Tämän takia kunnanhallitukselle tehty viranhaltijavalmistelu on palautettu vastaamaan kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle esiteltyä etenemistapaa.

Mitoituksen ja emätilatarkastelun olennainen tarkoitus on varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen täytyminen osayleiskaavoitus-, suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamisprosesseissa. Yksittäisen lupapäätöksen suunnittelemattomalla alueella tulee jättää riittävä kaavoitusvara, eikä yksittäisellä päätöksellä tule sallia enempää rakentamista, kuin mitä kaavoituksen kautta on mahdollista myöntää.

Oheismateriaali	Esitys maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi, Kate 17.11.2020
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345 Petra Ståhl, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 5766 256
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää  1) hyväksyä ehdotuksen Vihdin kunnan uusiksi maaseuturakentamisen periaatteiksi asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä ja kuntalain pykälän 22 mukaisesti kuntalaisten ja kun-

nan palvelujen käyttäjien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien turvaamiseksi, sekä

- 2) pyytää ehdotuksesta kuntalaisten ja kunnan palveluiden käyttäjien mielipiteitä ja erikseen lausunnot Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esittämiltä tahoilta

## Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Laitinen esitti jäsen Viherkannon kannattamana, että maaseuturakentamisen uusia periaatteita muutetaan kaavoitus- ja teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti siten täydennettynä, että kohdan 5, Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi, 4. kappale muutetaan kuulumaan muotoon: "Vihdin maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti edullisuusvyöhykkeet määräytyvät poikkileikkausvuoden 2000 emätiloilla seuraavasti:

- Vyöhyke 1: Vihdin strategisen yleiskaavan ( kv 21.9.2020 § 37) mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden tulevat ydinalueet. Osayleiskaavojen vireilletuloon asti, jolloin niiden aluelaajuus selviää, käytetään vyöhykerajausta 0-2 km etäisyys kyläkeskuksesta.  
Lisäksi Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen ( kv 9.9. 2019 § 35) mukaiset asemakaavoitettujen alueiden lievealueet.
- Vyöhyke 2: Vihdin strategisen yleiskaavan mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden uloimmat alueet. Osayleiskaavojen vireilletuloon asti, jolloin niiden aluelaajuus selviää, käytetään vyöhykerajausta 2-4 km etäisyys kyläkeskuksesta.  
Lisäksi taajamissa sijaitsevista kouluista alle 4 km etäisyydellä sijaitsevat alueet.
- Vyöhyke 3: Muu, maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1. momentin nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue."

Nimenhuudolla suoritetussa äänestyksessä kunnanjohtajan esitys (JAA) sai kolme (3) ääntä (Rajajärvi, Hatanpää, Ikonen) ja Laitisen esitys (EI sai kuusi (6) ääntä (Sundberg, Metsäkivi, Laitinen, Malmgren, Viherkanto, Karjalainen). Näin ollen kunnanhallitus oli hyväksynyt Laitisen ehdotuksen.

Jäsen Hatanpää esitti jäsen Iksen kannattamana, että liitteeseen Maaseuturakentamisen uudet periaatteet tehdään seuraavat muutokset:

- kohdan 1.2., Vihdin kunnan rakentamisen ohjaus, viimeinen kappale muutetaan muotoon: "Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 ja 2 momentin mukainen suunnittelutarvealue määritellään Vihdissä tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Mikäli kohteen tai hankkeen tulkitaan aiheuttavan suunnittelutarvetta, ohjeistetaan hakemaan suunnittelutarveratkaisua."
- kohdan 1.3., Suunnittelutarve ja yhdenvertainen kohtelu, 5. kappaleen viimeinen lause muutetaan seuraavaan muotoon: "Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentamisen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavissa olosuhteissa olevien emätilojen rakentamiseen."
- kohdan 5., Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi 5. kappale muutetaan muotoon: "Mikäli emätila sijoittuu saavutettavuuden, vesijohdon tai viemärin rakentamisen, vapaa-alueiden järjestämisen, maiseman tai

palveluverkon näkökulmasta suotuisesti, ja jos uusi mitoitus suhteessa aiempaan heikentää maanomistajan oikeudellista asemaa, voidaan mitoituksessa perustellusti poiketa edellä mainitusta mitoituksesta perustellusti poiketa."

- kohdan 5., Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi sivun 13 viimeisestä ja toiseksi viimeisestä kappaleesta poistetaan lauseet: "Harkintaan vaikuttaa merkittävästi myös se, koskeeko hakemus vapaa-ajan asumista vai ympärivuotista asumista."

Kunnanhallitus päätti hyväksyä kohtiin 1.2 ja 1.3. tehdyt muutokset yksimielisesti. Kohdan 5. Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi 5. kappale osalta nimenhuudolla suoritettussa äänestyksessä kunnanjohtajan esitys (JAA) sai kuusi (6) ääntä (Sundberg, Metsäkivi, Laitinen, Malmgren, Viherkanto, Karjalainen). Näin ollen kunnanhallitus oli hyväksynyt kunnanjohtajan ehdotuksen. Kohdan 5., Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi sivun 13 muutosesityksen osalta nimenhuudolla suoritettussa äänestyksessä kunnanjohtajan esitys (JAA) sai kuusi (6) ääntä (Sundberg, Metsäkivi, Laitinen, Malmgren, Viherkanto, Karjalainen). Näin ollen kunnanhallitus oli hyväksynyt kunnanjohtajan ehdotuksen.

## Päätös

Kunnanhallitus päätti

- 1) hyväksyä ehdotuksen Vihdin kunnan uusiksi maaseuturakentamisen periaatteiksi asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä ja kuntalain pykälän 22 mukaisesti kuntalaisten ja kunnan palvelujen käyttäjien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien turvaamiseksi siten muutettuna, että
  - kohdan 1.2., Vihdin kunnan rakentamisen ohjaus, viimeinen kappale muutetaan muotoon: "Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 ja 2 momentin mukainen suunnittelutarvealue määritellään Vihdissä tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Mikäli kohteen tai hankkeen tulkitaan aiheuttavan suunnittelutarvetta, ohjeistetaan hakemaan suunnittelutarveratkaisua.";
  - kohdan 1.3., Suunnittelutarve ja yhdenvertainen kohtelu, 5. kappaleen viimeinen lause muutetaan seuraavaan muotoon: "Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentamisen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavissa olosuhteissa olevien emätilojen rakentamiseen."
  - kohdan 5., Ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi,
    - 4. kappale muutetaan muotoon: "Vihdin maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti edullisuusvyöhykkeet määräytyvät poikkileikkausvuoden 2000 emätiloilla seuraavasti:
      - Vyöhyke 1: Vihdin strategisen yleiskaavan ( kv 21.9.2020 § 37) mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden tulevat ydinalueet. Osayleiskaavojen vireilletuloon asti, jolloin niiden aluelaajuus selviää, käytetään vyöhykerajausta 0-2 km etäisyyss kyläkeskuksesta.
    - Lisäksi Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen ( kv 9.9. 2019 § 35) mukaiset asemakaavoitettujen alueiden lievealueet.

- Vyöhyke 2: Vihdin strategisen yleiskaavan mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden uloimmat alueet. Osayleiskaavojen vireilletuloon asti, jolloin niiden aluelaajuus selviää, käytetään vyöhykerajausta 2-4 km etäisyydellä kyläkeskuksesta. Lisäksi taajamissa sijaitsevista kouluista alle 4 km etäisyydellä sijaitsevat alueet.
- Vyöhyke 3: Muu, maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1. momentin nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue.”
- 6. ja 7. kappale muutetaan muotoon: "Suunnittelutarvealueilla mitoituksen poikkileikkausvuosi on vuosi 2000 ja 1.1.2000 voimassa olleet kiinteistöt ovat nk. emätiloja. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan edelleen Otalampi-Härkälä osayleiskaavan mukaisien emätilojen pinta-alojen mukaan kullakin edullisuusvyöhykkeellä.

Mitoitettavaa pinta-alaa määritettäessä emätilan pinta-alasta poistetaan ainoastaan rakentamiseen kelpaamattomat alueet, kuten suot ja vesistöt."

- 8. kappale poistetaan kokonaan.
- kohdan 6., Valitun ratkaisun vaikutukset 1. kappale poistetaan kokonaan.

sekä

2) pyytää ehdotuksesta kuntalaisten ja kunnan palveluiden käyttäjien mielipiteitä ja erikseen lausunnot Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esittämiltä tahoilta

Kunnanhallitus piti neuvottelutauon klo 19.29-19.36.

-----  
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 18.05.2021 § 43  
52/10.00.00.01/2021

Ehdotus Vihdin maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi asetettiin nähtäville edellä esitetyllä tavalla 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä vuorovaikutusprosessin käymiseksi sekä kuntalain 22 §:n tarkoittamalla tavalla osallistumismahdollisuuden järjestämiseksi. Ehdotus pidettiin nähtävillä 10.12.2020 – 21.1.2021 välisen ajan.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastualueet)
- Uudenmaan liitto
- Lohjan kaupunki
- Karkkilan kaupunki



- Kirkkonummen kunta
- Espoon kaupunki
- Hyvinkään kaupunki
- Siuntion kunta
- Nurmijärven kunta
- Lopen kunta
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas)
- Vihti-Seura ry
- Nummelan Kilta ry
- SuurVihdin Kilta ry
- Vihdin Yrittäjät

Lausunnon antoivat:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ympäristön vastuualue)
- Uudenmaan liitto
- Lohjan kaupunki
- Hyvinkään kaupunki
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas) ja Suur-Vihdin Kilta ry (yhteislausunto)
- Vihdin yrittäjät
- Vihdin Omakotiyhdistys ry (lausuntopyynnön ulkopuolelta)

Lisäksi ehdotuksesta saatiin kaksi mielipidettä.

Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta ehdotukseen on tehty muutoksia. Niin sanottu emätilatarkasteluiden poikkileikkausajankohta on muutettu nykyisen käytännön mukaiseksi, ajankohtaan 1.7.1959.

Poikkileikkausajankohdan siirtämistä esimerkiksi ajankohtaan 1.1.2000 (maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivä) tutkitaan Tervalammen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tai vaihtoehtoisesti koko kunnan strategisen yleiskaavan päivityksen yhteydessä. Ratkaisu edustaa jatkuvuutta ja pitkäjänteisyyttä kunnan päätöksenteossa, ja toteuttaa yhdenvertaisen kohtelun periaatetta parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu on myös ehdotusta paremmin linjassa mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, koko kunnan strategisen yleiskaavan ja kunnan ilmastostrategisten linjausten kanssa.

Lisäksi niin sanottujen mitoitusvyöhykkeiden määrittelyä on pyritty selkeyttämään siten, että ne samalla edistävät kylien elinvoiman lisäämistä kestäväällä tavalla.

Kohtaan 1.2 on tehty asiaa täsmentävä lisäys ja maaseuturakentamisen uusiin periaatteisiin on lisätty kirjaus rakentamattomista emätiloista.

Valmistelija

Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345  
Petra Ståhl, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 5766 256

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus Kaavoitus- ja tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi esittää maaseuturakentamisen uudet periaatteet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely Käsittelyn kuluessa

**Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:**

kohta 8 Maaseuturakentamisen uudet periaatteet sivun 20 vasen palsta, viimeinen kappale, vyöhykkeen 3 määrittäminen seuraavasti: muu 1. tai 2. vyöhykkeisiin kuulumaton, MRL 16§: nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue.

sivun 20 viimeinen kappale korvataan seuraavasti:

Vuoden 2000 poikkileikkausajankohdan käyttöönotto otetaan tavoitteeksi ensimmäisen kylään laadittavan mitoittavan MRL 44§:n mukaisen osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava). Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen on määrä tulla kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn kesäkuussa 2021. Kun mitoitus ja vaikutusten arviointi käsitellään osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista kaavoitusprosessia, saa mitoitus kaavaratkaisun myötä lainvoiman. Näin ollen osayleiskaavan mukaisia mitoitusperusteita on mahdollista soveltaa myös muille alueille tehtävissä suunnittelutarveratkaisuissa.

Erillinen periaatepäätös, jolla merkittävästi muutetaan ratkaisuperusteita, ei pohjaa maankäyttö- ja rakennuslakiin. Näin ollen periaatteeseen nojautuvat suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta ongelmallisia. Mikäli poikkileikkausajankohtaa muutettaisiin kaavoituksesta tai esimerkiksi rakennusjärjestyksestä erillisellä periaatepäätöksellä, asettaisi se voimassa olevien osayleiskaavojen alueilla olevat emätilat eriarvoiseen asemaan. Tämä johtaisi myös tilanteeseen, jolloin yksittäisellä luparatkaisulla olisi mahdollista tuottaa enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavoittamalla on voitu osoittaa.

**Jäsen Pulkkinen ehdotti Ruostesaari-Soljan kannattamana:**

kohta 8 Maaseuturakentamisen uudet periaatteet sivun 20 viimeinen kappale tulee muotoilla seuraavasti:

Vihdin kunnan maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää sitä, ettei poiketa vahvistetun Otalampi-Härkälän osayleiskaavan mitoituksesta. tavoitteeksi 1. kylään laadittavan osayleiskaavan mitoituksen tulee perustua 20.5.1998 ympäristöministeriön vahvistamaan Otalampi-Härkälän osayleiskaavan ratkaisuun.

**Jäsen Pietilä ehdotti Saarion kannattamana:**

kohta 8 Maaseuturakentamisen uudet periaatteet sivun 20 viimeinen kappale alkaa seuraavasti:

Vuoden 2000 poikkileikkausajankohdan käyttöönotto otetaan lähtökohdaksi ensimmäisen kylään laadittavan mitoittavan MRL 44§:n mukaisen osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava). Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen on määrä tulla kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn kesäkuussa 2021. Kun mitoitus ja vaikutusten arviointi käsitellään osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista kaavoitusprosessia, saa mitoitus kaavaratkaisun myötä lainvoiman. Näin ollen osayleiskaavan mukaisia mitoitusperusteita on mahdollista soveltaa myös muille alueille tehtävissä suunnittelutarveratkaisuissa.

Erillinen periaatepäätös, jolla merkittävästi muutetaan ratkaisuperusteita, ei pohjaa maankäyttö- ja rakennuslakiin. Näin ollen periaatteeseen nojautuvat suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta ongelmallisia. Mikäli poikkileikkausajankohtaa muutettaisiin kaavoituksesta tai esimerkiksi rakennusjärjestyksestä erillisellä periaatepäätöksellä, asettaisi se voimassa olevien osayleiskaavojen alueilla olevat emätilat eriarvoiseen asemaan. Tämä johtaisi myös tilanteeseen, jolloin yksittäisellä luparatkaisulla olisi mahdollista tuottaa enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavoittamalla on voitu osoittaa.

Koska asiasta oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeavia ehdotuksia, asioista äänestettiin.

1. Esittelijän muutettu ehdotus, JAA:

kannattivat:

von Wehrt, Honkavaara, Ikonen, Kontio, Mäntyvaara, Pietilä ja Saario

Pulkkisen ehdotus EI:

kannattivat:

Pulkinen ja Ruostesaari-Solja

Esittelijän muutettu ehdotus jäi voimaan

2. Esittelijän muutettu ehdotus, JAA:

kannattivat:

von Wehrt, Pulkinen, Ikonen ja Ruostesaari-Solja

Pietilän ehdotus EI:

kannattivat:

Honkavaara, Kontio, Mäntyvaara, Pietilä ja Saario

Lautakunta hyväksyi Pietilän ehdotuksen

Päätös

Lautakunta hyväksyi ehdotuksen näillä muutoksilla:

Kohta 8 Maaseuturakentamisen uudet periaatteet  
sivun 20 vasen palsta, viimeinen kappale, vyöhykkeen 3 määrittäminen  
seuraavasti:

muu 1. tai 2. vyöhykkeisiin kuulumaton, MRL 16§: nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue.

Kohta 8 Maaseuturakentamisen uudet periaatteet sivun 20 viimeinen kappale alkaa seuraavasti:

Vuoden 2000 poikkileikkausajankohdan käyttöönotto otetaan lähtökohdaksi ensimmäisen kylään laadittavan mitoittavan MRL 44§:n mukaisen osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava). Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen on määrä tulla kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn kesäkuussa 2021. Kun mitoitus ja vaikutusten arviointi käsitellään osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista kaavoitusprosessia, saa mitoitus kaavaratkaisun myötä lainvoiman. Näin ollen osayleiskaavan mukaisia mitoitusperusteita on mahdollista soveltaa myös muille alueille tehtävissä suunnittelutarveratkaisuissa.

Erillinen periaatepäätös, jolla merkittävästi muutetaan ratkaisuperusteita, ei pohjaa maankäyttö- ja rakennuslakiin. Näin ollen periaatteeseen nojautuvat suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta ongelmallisia. Mikäli poikkileikkausajankohtaa muutettaisiin kaavoituksesta tai esimerkiksi rakennusjärjestyksestä erillisellä periaatepäätöksellä, asettaisi se voimassa olevien osayleiskaavojen alueilla olevat emätilat eriarvoiseen asemaan. Tämä johtaisi myös tilanteeseen, jolloin yksittäisellä luparatkaisulla olisi mahdollista tuottaa enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavoittamalla on voitu osoittaa.

Eriävän mielipiteensä asiaan jättivät jäsenet:  
Päivi Ruostesaari-Solja ja Pentti Pulkkinen.