

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle kaavoitus- ja teknisen lautakunnan päätöksestä 16.3.2021 § 19 tehdystä valituksesta: 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

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 päivättyllä 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, lupanumero 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 julkipanon jälkeen 24.3.2021.
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 15.06.2021 § 57 41/10.03.00.01/2021	
Helsingin hallinto-oikeus pyytää kaavoitus- ja teknisen lautakunnan lausuntoa koskien 16.3.2021 § 19 tehtyä valitusta. Päätöksessä on käsitelty hakijan oikaisuvaatimusta kielteiseen poikkeamispäätökseen 2020-373/lupatunnus LP-927-2020-00683. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta on päättänyt, ettei se kumoa kyseistä poikkeamispäätöstä, koska haettu	

poikkeaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia poikkemisen edellytyksiä.

Lausunto ja siihen liittyviä asiakirjoja pyydetään toimittamaan 6.7.2021 mennessä.

Valitus on alla referoituna, asiakirjat kokonaisuudessaan oheismateriaalina:

Valituksessa vaaditaan kaavoitus- ja teknisen lautakunnan 16.3.2021 § 19 päätöksen kumoamista ja siten myös muutosta elinvoimajohtajan viranhaltijapäätökseen 2020-373/lupatunnus LP-927-2020-00683. Lisäksi valituksessa haetaan oikaisuvaatimusta johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätökseen 363/10.03.00/2012.

Valitusta taustoitetaan lähtötietojen osalta seuraavasti:

- hakemuksen asemapiirroksessa on esitetty umpisäiliö wc-vesille, mikä on ympäristöolosuhteiden kannalta merkittävää
- hakemuksen kiinteistön ympärillä maasto on epäsopivaa rakentamiseen, ja runsas rakentaminen on muodostunut hakemuksen kiinteistöstä etelään päin
- esitys siitä, että kyseessä olevan kiinteistön läheisyydessä 400 metrin säteellä olisi 6 vakituista kiinteistöä, ei pidä paikkaansa
 - o vakituksia asumuksia on vain 3 kyseisellä alueella
- poikkeamispäätöksessä todettu koulun sijainti pitää paikkansa, mutta luokitus tien vaarallisuudesta ei
 - o maantien 110 vierustaa kulkee Kivistöntien päästä kevyenliikenteen väylä Pihtisillantielle, joka johtaa koululle
- naapurikiinteistöillä ei ole vastaavanlaiset olosuhteet poikkeamisen edellytysten suhteen, sillä ne on rakennettu alun perin loma-asutuskäyttöön
 - o näin ollen naapurikiinteistöillä tulisi ensin hakea lupaa rakennusten muuttamiseksi talviasuttavaan kuntoon
- nykyinen kiinteistöllä oleva rakennus on laillisesti hyväksytty ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi

Johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksestä 363/10.03.00/2012 (päätös annettu 29.1.2013) todetaan, että päätöksessä ei olla huomioitu hakijan ensimmäistä jätettyä hakemusta vuodelta 2001. Vuoden 2001 hakemuksessa on haettu loma-asunnon muutosta omakotitaloksi. Hakija on olettanut, että vuonna 2001 haettu käyttötarkoituksen muutos liitetään samaan poikkeamislupa-asian käsittelyn yhteyteen vuonna 2012. Hakija on saanut Vihdin kunnalta vuoden 2001 hakemuksen osalta tiedon, että kunta on pyytänyt hakijalta lisäselvitystä hakemukseen liittyen. Kirje ei ole tavoittanut hakijaa, eikä hakemuksen käsittelyä ole tuolloin jatkettu. Ensimmäiseen hakemukseen liittyvät asiakirjat on sittemmin tuhottu.

Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan lausunnon valmistelu:

Johtavan rakennustarkastajan päätös 363/10.03.00/2012 on perustunut 25.9.2012 kirjattuun hakemukseen, jolla on haettu loma-asunnon vähäistä suurempaa laajennusta. Hakemuksessa ei ole viittauksia aiempaan lupahakemukseen, eikä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Päätös on siten syntynyt perustuen saatavilla olevaan tietoon ja voimassa olleisiin säädöksiin.

Vuonna 2001 haettua käyttötarkoituksen muutosta ei tuolloin käsitelty eikä päätöstä hakemukseen tehty. Hakemukseen liittyen on pyydetty lisäselvitystä. Hakemuksen käsittelyä ei tuolloin jatkettu, kun lisäselvitystä ei olla saatu.

Elinvoimajohtajan päätös 2020-373/lupatunnus LP-927-2020-00683 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.

Poikkeamispäätöksessä todetuilla samankaltaisilla olosuhteilla viitataan erityisesti yhdyskuntarakenteellisiin olosuhteisiin. Tällaisia ovat esimerkiksi palveluiden saavutettavuus, kestävän ja turvallisen liikkumisen mahdollisuudet, vesihuoltoverkosto tai lähivirkistys. Näin ollen alueella, jolla on runsaasti vapaa-ajan asutusta, yksittäisen kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen saattaa kerrannaisvaikutusten kautta tuottaa merkittävän määrän uutta asutusta. Alueen kiinteistöjen osoittamista ympärivuotiseen käyttöön tulee ensisijaisesti tutkia kaavoituksen keinoin, jolloin voidaan yksittäistä kiinteistöä laajemmin arvioida muutoksen vaikutuksia ja esimerkiksi kunnallisteknisen verkoston toteuttamisen edellytyksiä.

Haettu käyttötarkoituksen muutos ei näin ollen täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon: Haettu käyttötarkoituksen muutos ei täytä poikkeamisen edellytyksiä eikä sille ole olemassa erityisiä syitä (MRL 171 §).

Elinvoimajohtajan päätös 2020-373/lupatunnus LP-927-2020-00683 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.

Poikkeamispäätöksessä todetuilla samankaltaisilla olosuhteilla viitataan erityisesti yhdyskuntarakenteellisiin olosuhteisiin. Tällaisia ovat esimerkiksi palveluiden saavutettavuus, kestävän ja turvallisen liikkumisen mahdollisuudet, vesihuoltoverkosto tai lähivirkistys. Näin ollen alueella, jolla on runsaasti vapaa-ajan asutusta, yksittäisen kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen saattaa kerrannaisvaikutusten kautta tuottaa merkittävän määrän uutta asutusta. Alueen kiinteistöjen osoittamista ympärivuotiseen käyttöön tulee ensisijaisesti tutkia kaavoituksen keinoin, jolloin voidaan yksittäistä kiinteistöä laajemmin arvioida muutoksen vaikutuksia ja esimerkiksi kunnallisteknisen verkoston toteuttamisen edellytyksiä.

Johtavan rakennustarkastajan päätös 363/10.03.00/2012 on perustunut 25.9.2012 kirjattuun hakemukseen, jolla on haettu loma-asunnon vähäistä suurempaa laajennusta. Hakemuksessa ei ole viittauksia aiempaan lupahakemukseen, eikä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Päätös on siten syntynyt perustuen saatavilla olevaan tietoon ja voimassa olleisiin säädöksiin. Päätös on saanut aikanaan lainvoiman sellaisenaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.