

**Oikaisuvaatimus koskien poikkeamispäätöstä 2020-335/lupatunnus LP-927-2020-00481
omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen määrälalle kiinteistöstä Pankkola 927-432-1-14,
Jokikunta, Vihti.**

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 6
40/10.03.00.01/2021

Hakija vaatii oikaisua elinvoimajohtajan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2020-335/lupatunnus LP-927-2020-00481. Hakemus on koskenut omakotitalon (250 k-m²) ja talousrakennuksen (60 k-m²) rakentamista määrälalle kiinteistöstä Pankkola, kiinteistötunnus 927-432-1-14, Jokikunta, Vihti.

Päätös on ollut kielteinen seuraavin perustein: *Kun huomioidaan hankkeen sijainti, alueella oleva rakentaminen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate, sekä rakentamisen mitoitus ranta-alueella, on todettava, että hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen myöntäminen johtaisi siihen, että vastaava rakentamisen mitoitus ylitys olisi sallittava myös muiden emätilojen alueella samankaltaisissa olosuhteissa, joka voisi johtaa rakentamisen merkittävään kasvuun, jonka kerrannaisvaikutuksiin vesistöjen rannalla kuuluvat mm. vapaan rannan merkittävä väheneminen sekä mahdollinen vesistön tilan heikkeneminen. Rakentamisen mahdollisuudet on tutkittava kaavoituksen keinoin. Haettu poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä.*

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen sisältö referoituna, oikaisuvaatimus on koonaisuudessaan oheismateriaalina.

- Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ei ole perusteita. Samankaltaisia olosuhteita ei ole lähialueilla muilla maanomistajilla, koska kohteessa on tekolampi.
- Vapaan rannan merkittävään vähenemiseen ei ole perusteita, koska lampi on tonttien sisällä, jota muut eivät voi käyttää muutenkaan.
- Vesistön tilan heikkeneminen ei myöskään tule kyseeseen koska jätevedet voidaan hoitaa asianmukaisesti umpisäiliöllä tai pienpuhdistamolla.
- Jokikunta on vireä kylä, jossa on myös kyläkoulu, johon kohteesta on matkaa noin 2,5 km. Olisi erittäin tärkeää, että Jokikunnalle saataisiin uusia rakennuspaikkoja ja nuoria kouluun, joten tästäkin syystä hankkeen toteutuminen olisi erittäin tärkeää.
- Millään muulla taholla (Kunnallistekniikka, Rakennusvalvonta, Vihdin vesi, Ympäristövalvonta, Ympäristöterveys ja Länsi-Uudenmaan museo) ei ollut estettä hankkeen toteutumiselle, joten tämäkin puoltaa hanketta.

Vaadin että kielteinen päätös kumotaan ja hakemus hyväksytään.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Hanke sijaitsee Jokikunnalla, alueella, jolle on muodostunut runsaasti asuinrakentamista. Haetulla poikkeamisella on ollut tarkoitus muodostaa uusi rakennuspaikka määräalalle tilasta Pankkola 927-432-1-14. Jokikunnan alakoulu sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä ja laajemmat palvelut Vihdin kirkonkylällä noin 11,5 km etäisyydellä.

Päätökseen on kirjattu, että kun huomioidaan hankkeen sijainti, alueella oleva rakentaminen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate, sekä rakentamisen mitoitus ranta-alueella, on todettava, että hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen myöntäminen johtaisi siihen, että vastaava rakentamisen mitoitus ylitys olisi sallittava myös muiden emätilojen alueella samankaltaisissa olosuhteissa, joka voisi johtaa rakentamisen merkittävään kasvuun, jonka kerrannaisvaikutuksiin vesistöjen rannalla kuuluvat mm. vapaan rannan merkittävä väheneminen sekä mahdollinen vesistön tilan heikkeneminen. Rakentamisen mahdollisuudet on tutkittava kaavoituksen keinoin.

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan muun muassa muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin, erityisesti maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelua arvioidaan vakiintuneen hallintokäytännön mukaan emätilatarkastelulla, jonka poikkileikkausvuotena käytetään maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959. Tämän lisäksi hanketta koskee ranta-alueella rakentamisen mitoitusperiaate.

Emätilatarkastelun mukaan kiinteistö Pankkola 927-432-1-14 on rekisteröity 22.2.1946. Tilan nykyinen pinta-ala on 1,0950 ha. Tilasta on lohkottu 7.4.2020 omaksi kiinteistöksi tila Aamurusko 927-432-1-91, jolla kunnan käytössä olevien tietojen mukaan on 1950-luvulla rakennettu yhden asunnon talo. Nämä kaksi kiinteistöä yhdessä on muodostanut 1.7.1959 voimassa olleen emätilan, jonka pinta-ala on ollut 1,755 ha. Kun huomioidaan emätilan pinta-ala, etäisyys palveluista sekä emätilan alueella sijaitseva rakentaminen, on todettava, että laskennallinen hajarakennusoikeus on käytetty.

Tekolampi on pienestä pinta-alastaan huolimatta vesilain mukainen vesistö, koska se on tehty olemassa olleeseen noroon eli tarvittava hydrologinen yhteys löytyy. Vesilain 1 luvun 3 §:n 3 kohdan mukaan vesistöllä tarkoitetaan järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoisista vesialuetta. Hallituksen vesilainsäädännön uudistamiseksi antaman esityksen 277/2009 mukaan keinotekoiset vesialueet ovat vesilain systematiikassa vesistöjä samoin edellytyksin kuin niiden luontaiset vastineet, ja tekolammikko, joka on tehty patoamalla tai muuten sulkemalla puro tai noro, tulisi katsoa vesistöksi. Näin ollen alueella sijaitseva tekolampi on verrannollinen muihin samankaltaisiin vesistöihin.

Rantaviivamitoitus koskee kaikkia vesilain mukaisia vesistöjä. Emätilalla on karttatarkastelun perusteella arvioituna tekolammen rantaviivaa noin 98 metriä. Rakentamisen mitoittamiseen ranta-alueella käytetään muunnetun rantaviivan periaatetta. Tekolammen rannalla sijaitsee jo nykyisin kaksi rakennuspaikkaa, joista toisella on sama emätila hakemuksenkohteena olevan kiinteistön kanssa. Tekolammen pienestä pinta-alasta johtuen vastarantavaikutus on merkittävä. Tekolammen ranta-alueella rakentamisen mitoitus on käytetty ja ylitetty. Hankkeen myöntäminen johtaisi siihen, että vastaava rantaviivamitoituksen ylitys olisi sallittava myös muiden emätilojen rantavyöhykkeillä samankaltaisissa olosuhteissa. Rakentamisen merkittävän kasvun kerrannaisvaikutuksiin kuuluvat mm. vapaan rannan merkittävä väheneminen sekä mahdollinen vesistön tilan heikkeneminen.

Tekolammen rannalla sijaitsee tällä hetkellä kaksi rakennuspaikkaa sekä hakemuksen kohteena oleva kiinteistö, joka on peltoaluetta. Mikäli hanke toteutuisi, sijoittuisi lampi rakennuspaikkojen keskelle ja näin ollen vapaan rannan osuutta ei olisi.

Ympäristövalvonta on lausunnossaan todennut, että hankkeen tulee täyttää jätevesien käsittelyn määräykset sen mukaisesti, tulkitaanko tekolampi vesistöksi. Poikkeamislupakäsittelyllä ei oteta tarkemmin kantaa jätevesijärjestelmien toteutettavuuteen.

Luvan myöntäminen aiheuttaisi tilanteen, jossa vastaavissa olosuhteissa tulisi emätilan laskennallisen hajarakennusoikeuden ja rantaviivamitoituksen ylittävä rakentaminen sallia, ja tämä voisi johtaa merkittävään pysyvään asutuksen määrän lisääntymiseen alueella, joka sijaitsee verrattain etäällä palveluista sekä kerrannaisvaikutuksiin vesistöjen ranta-alueilla, joihin kuuluvat mm. vapaan rannan merkittävä väheneminen sekä mahdollinen vesistön tilan heikkeneminen. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön laskennallinen hajarakennusoikeus ja rannalle rakentamisen mitoitus on käytetty. Näin ollen alueen maankäyttö tulisi ratkaista kaavoituksen keinoin. Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa (hyväksytty kv 21.9.2020, ei vielä lainvoimainen) Jokikunnan-Vanjärven alue on merkitty osayleiskaavoitettavaksi alueeksi.

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

Oheismateriaali	Poikkeamispäätös, päivätty 12.11.2020 (lupanumero 2020-335) Oikaisuvaatimus, päivätty 26.11.2020, täydennetty 3.1.2021 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 kumoja elinvoimajohtajan poikkeamispäätöstä, lupanumero 2020-335, koska haettu

poikkeaminen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi määräalalle kiinteistöstä Pankkola, kiinteistötunnus 927-432-1-14, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Käsittely

Jäsen Saario ehdottaa Granlundin kannattamana, että Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja kumota elinvoimajohtajan kielteisen poikkeamisluvan 2020-335. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole toteutettavaa kaavaa ja tämän lisäksi erityiset syyt, kuten paikan saavutettavuus ja alueen elinvoiman lisääminen puoltavat oikaisuvaatimuksen hyväksymistä.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, niin asiasta äänestettiin

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:
von Wehrt, Pulkkinen, Ikonen ja Ruostesaari-Solja

Saarion ehdotus EI, kannattivat:
Granlund, Kontio, Mäntyvaara, Säiläkivi ja Saario

Näin ollen lautakunta päätti hyväksyä Saarion ehdotuksen.

Päätös

Lautakunta päätti, että kaavoitus- ja tekninen lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja kumoaa elinvoimajohtajan kielteisen poikkeamisluvan 2020-335. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole toteutettavaa kaavaa ja tämän lisäksi erityiset syyt, kuten paikan saavutettavuus ja alueen elinvoiman lisääminen puoltavat oikaisuvaatimuksen hyväksymistä.

Eriävän mielipiteensä asiaan jättivät:

Elinvoimajohtaja Ståhl
Jäsen Ruostesaari-Solja

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.2.2021.