

Oikaisuvaatimus koskien elinvoimajohtajan viranhaltijapäätöstä 15.12.2020, Poikkeamispäätös 2020-376 Vapaa-ajan asunnon (150 k-m²) sekä erillisen saunarakennuksen (15 k-m²) rakentaminen kiinteistölle Koivuranta (927-401-1-76)

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 7
58/10.03.00.01/2021

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että poikkeamispäätöstä koskeva asia toimitetaan kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsiteltäväksi.

Poikkeamispäätös on ollut kielteinen seuraavin perustein:

”Kun huomioidaan kohdekiinteistön emätilan, Metsola, muunnetun rantaviivan pituus, joka jää alle 20 metriin, ei emätilalla itsessään ole rantarakennusoikeutta. Edelleen, kun huomioidaan Iso Myllylammen rannoille jo toteutunut rakentaminen mitoituksella noin 13 rantarakennuspaikkaa/rantaviivakilometri, voidaan todeta, että tämänhetkinen rantaviivamitoitus on huomattavasti korkeampi kuin tyypillisesti saman kokoisten vesistöjen rannoilla. Poikkeamishakemuksen mukaisen rakentamisen voidaan myös katsoa olevan vastoin MRL 73.1 §:n 3 kohdan edellytystä, joka pyrkii turvaamaan ranta-alueille jäävät riittävät yhtenäiset rakentamattomat alueet. Lisäksi asiassa on huomioitava kohdekiinteistölle vuonna 2018 valmisteltu kielteinen poikkeamispäätös, jonka epäämisperusteet tukeutuivat kohdekiinteistön emätilan rantaviivan lyhyteen sekä Iso Myllylammen rannoille jo toteutuneeseen rakentamiseen. Hankkeen toteuttamisen voidaan katsoa aiheuttavan MRL 171.2 §:n 1 kohdan mukaista haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.”

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen perustelut alla referoituna (oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheismateriaalina).

1. Rantaviiva

Emätilan rantaviivan pituudeksi esitettyä 75 metriä ja edelleen muunnetun rantaviivan pituudeksi esitettyä alle 20 metriä ei pidetä paikkansapitävänä. Oikaisuvaatimuksessa rantaviivan pituudeksi esitetään 93 metriä, jolloin muunnetun rantaviivan (93 x 0,25) pituudeksi saadaan yli 20 metriä (23 m). Emätilan muunnetun rantaviivan katsotaan olevan pidempi kuin osalla Iso Myllylammen rannalle sijoittuvilla kiinteistöillä ja perusteen katsotaan olevan lisäksi epätarkka.

2. MRL 73.1 §:n 3 kohdan edellyttämät riittävät yhtenäiset rakentamattomat alueet ranta-alueilla

Kun huomioidaan sekä kiinteistön Koivuranta (927-401-1-76) että kiinteistön Petäjä (927-401-1-86) rantaviiva, jää ranta-alueelle riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta, sillä haettu poikkeaminen koskee

kiinteistöä Koivuranta. Lisäksi viitataan vuoden 1986 oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan ja katsotaan, että kyseissä kaavassa esitetty tarve jättää ranta-alueita jokamiehenoikeudella käytettäväksi vapaa-alueeksi tulee huomioiduksi suunnitellun rakentamisen yhteydessä.

3. Iso Myllylammen rantarakentaminen yleisesti

Perustelussa vedotaan Suomen perustuslain (731/1999) 6.1 §:ssä esitettyyn yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja katsotaan, että kyseessä olevaa poikkeamispäätöstä ei ole katselmoitu tasapuolisen kohtelun perusteiden. Lisäksi tuodaan esiin, että poikkeamispäätöksen puoltamiselle ei katsota olevan vaikutuksia Iso Myllylammen rantaviivamitoitukseen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt muut perustelut

1.

Muiden perustelujen ensimmäisessä kohdassa viitataan 5.8.1964 päivättyyn kauppakirjaan, josta poikkeamisen hakija on siteerannut seuraavan virkkeen: ”Ostajalla on oikeus suorittaa määräalan vesirajan ulkopuolella ruoppausta, jotta rantavesi tulisi soveliaaksi huvilarannaksi.” Poikkeamisen hakija perustelee edelleen, että kohdekiinteistön emätilan lohkominen on toteutettu, jotta tilalle voisi rakentaa kiinteistön.

2.

Muiden perustelujen toisessa kohdassa tuodaan esille kiinteistölle suunnitellun tieyhteyden osalta kaksi mahdollista toteuttamistapaa. Tieyhteyden mahdollisista toteuttamistavoista ensisijaisena pidetään kohdekiinteistön viereisen kiinteistön Petäjä (927-401-1-86) kautta kulkevaa yhteyttä. Toissijaisena pidetyn, Harjusuontien kautta kulkevan tieyhteyden katsotaan aiheuttavan rasitusta ja laajempia vaikutuksia Iso Myllylammen ympäristölle.

3.

Muiden perustelujen kolmannessa kohdassa tuodaan esille poikkeamisen hakijan omistuksessa olevien kiinteistöjen osuus yhteiseen vesialueeseen.

4.

Muiden perustelujen neljännessä kohdassa tuodaan esille, että kohdekiinteistölle vuonna 2018 tehty kielteinen poikkeamispäätös ei ole vertailukelpoinen nyt oikaisuvaatimusmenettelyssä käsiteltävän poikkeamispäätöksen kanssa. Nyt käsiteltävänä olevassa poikkeamispäätöksessä on rantaviivamitoituksen osalta huomioitava myös viereinen kiinteistö, joka on myös poikkeamisen hakijan omistuksessa.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Vastineet poikkeamisen hakijan oikaisuvaatimuksessa esittämiin perusteluihin käydään seuraavassa läpi yksitellen, noudattaen oikaisuvaatimuksen mukaista järjestystä.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

1. Rantaviiva

Kun rantarakentamisoikeus määrittyy MRL 72 §:n suunnitteluvollisuudesta poiketen lupapäätöksellä, joka koskee yksittäistä rakentamishanketta, on päätösharkinnassa huomioitava myös kaavalliseen tarkasteluun kuuluvat edellytykset. Tavanomaisesti tämä tehdään ottamalla huomioon MRL 73 §:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevien yleis- ja asemakaavojen erityiset sisältövaatimukset. Kaavallisen tarkastelun yhteydessä, kuten myös poikkeamispäätösharkinnassa, rantaviivan soveltuvuus rakentamiseen tulee ottaa huomioon rantaviivamitoituksen laskemista pohjustavassa rantaviivan muuntamisessa. Kohdekiinteistön Koivuranta (927-401-1-76) emätilan Metsola (927-401-1-43) rantaviivaa muuntaessa rakentamiseen soveltuva rantaviiva on katsottu noin 75 metrin mittaiseksi, sillä emätilan rantaviivan pohjoispäässä, nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisella kiinteistöllä Petäjä (927-401-1-86) on pieni puro sekä soistuma. Otettaessa huomioon myös rakentamiseen huonommin soveltuva rantaviivan osuus, on emätilan rantaviiva noin 95 metrin mittainen. Kohdekiinteistön emätilan noin 75 metrin mittainen rakentamiseen soveltuva rantaviiva muunnetaan kertoimella 0,25, sillä kohdekiinteistö sijoittuu alle 100 metriä leveään lahden rantaan. Emätilan muunnettu rantaviiva jää näin ollen alle 20 metrin mittaiseksi eikä oikeuta yhteenkään rantarakennuspaikkaan, kun tyyppillisesti Iso Myllylammen kokoisten vesistöjen rantaviivamitoitus on maksimissaan 4-5 rantarakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Koska emätilalla itsessään ei ole rantarakentamisoikeutta, ei lohkiinteistökohtainen rantarakentamisoikeuden tarkastelu ole tarpeen.

On kuitenkin huomattava, että vaikka rantaviivan muuntamisessa käytettäisiin 75 metrin asemesta 95 metriä, jää emätilan muunnettu rantaviiva edellä esiin tuotua rantaviivan muuntotapaa soveltaen alle 25 metrin mittaiseksi. Kun Iso Myllylammen kokoisen vesistön rantaviivamitoitus on maksimissaan 4-5 rantarakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri, tulisi emätilalla olla vähintään 200 metriä muunnettua rantaviivaa, jotta sen alueelle voitaisiin myöntää yksi rantarakennuspaikka. Kyseessä olevan emätilan muunnettu rantaviiva jää lähes kymmenkertaisesti lyhyemmäksi.

2. MRL 73.1 §:n 3 kohdan edellyttämät riittävät yhtenäiset rakentamattomat alueet ranta-alueilla

MRL 72 §:n suunnitteluvollisuudesta poikettaessa on poikkeamispäätösharkinnassa otettava huomioon, mitä MRL 73.1 §:n 3 kohdassa säädetään ranta-alueille jäävistä riittävästä yhtenäisistä rakentamattomista alueista. Yhtenäisiä rakentamattomia rantoja koskevaa vaatimusta voidaan pitää yhtenä keskeisimmistä ranta-alueiden rakentamisen sääntelyssä noudatettavista periaatteista, joka tulee

huomioida sekä yksittäisisissä lupapäätöksissä että kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi on huomioitava se, että riittävien rakentamattomien alueiden jättämisellä on huomattava merkitys myös MRL 73.1 §:n 1 ja 2 kohtien osalta, sillä näiden edellyttämää on käytännössä hyvin hankalaa turvata, mikäli ranta-alueille ei jätetä riittäviä rakentamattomia alueita. Iso Myllylammen rannat ovat lähes kauttaaltaan rakennetut. Kokonaisrantaviivaa on noin 2800 metriä, josta rakentamattomaa rantaa on noin 800 metriä. Lisäksi rakentamattomasta rannasta noin 330 metriä sijoittuu valtatie 25:n varteen. Rakentamattoman rannan osuus vesistön kokonaisrantaviivasta jää näin ollen huomattavan lyhyeksi.

3. Iso Myllylammen rantarakentaminen yleisesti

Perustuslain 6.1 §:stä johdettavan yhdenvertaisuusperiaatteen edellyttämä maanomistajien tasapuolinen kohtelu pyritään käytännössä turvaamaan noudattamalla niin sanottua emätilaperiaatetta. Ranta-alueen, jolle poikkeamishakemuksessa esitetty rakentamishanke sijoittuu, osalta selvitetään rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtana (1.7.1959) vallinnut kiinteistöjaotus. Kiinteistöjaotuksen perusteella määritetään emätila, johon kohdekiinteistö on mainittuna poikkileikkausajankohtana eli rakennuslain voimaan tullessa kuulunut. Emätilan rantaviiva muunnetaan vastarannan etäisyyteen sidoksissa olevaa muuntokerrointa hyödyntäen, kuten edellä kohdekiinteistön rantaviivaa ja sen muuntamista käsittelevässä kohdassa on tuotu esiin. Tässä tapauksessa kohdekiinteistön emätilalla itsessään ei ole rantarakentamisoikeutta ja näin ollen myöskään siitä erotetulla lohkkiinteistöllä ei sitä ole. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on kiinnitettävä huomiota myös muiden emätilojen alueella toteutuneeseen rakentamiseen. Iso Myllylammen rannalle sijoittuu yksi itsessään emätilana pidettävä kiinteistö (Rantamäki, 927-401-2-160), joka on rakentamaton.

Lisäksi on katsottava, että yhdenvertaisuusperiaatteen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun ei voida katsoa edellyttävän sitä, että asiassa on edelleen noudatettava aiempaa Iso Myllylammen rannoille huomattavan korkean rantaviivamitoituksen tuottanutta ratkaisulinjaa. Aiempien ratkaisujen muodostaman tilanteen ei siis voi katsoa johtavan siihen, että tällä hetkellä jo lain vastaiseksi katsottavaa ratkaisulinjaa tulisi yhdenvertaisuuteen nojaten edelleen ylläpitää.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt muut perustelut

1.

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ssä säädetään kunnan tehtävistä, joihin kuuluu muun muassa alueiden käytön suunnittelu ja rakentamisen ohjaus. Kunnan tehtäviin kuuluu myös MRL 171 §:n nojalla poikkeamispäätösten ratkaiseminen, kun poiketaan mainitun lain 72 §:ssä säädetystä ranta-alueiden suunnitteluvollisuudesta. Maankäyttö- ja rakennuslaista tai sen nojalla säädetystä ei ilmene, että kunta olisi mainitun lain 20 §:n

mukaisia tehtäviä suorittaessaan ja edelleen poikkeamispäätösharkinnassa velvollinen huomioimaan aiemmin suoritettu kiinteistön kauppa tavalla, joka sitoo kunnan harkintaa asiaa ratkaistaessa ja yksittäisen kiinteistön rantarakentamisoikeutta määritettäessä. Edelleen on katsottava, että kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 4 luvun mukaisessa lohkomistoimituksessa määritetään ainoastaan maanomistajan omistukseen kuuluva alue. Kohdekiinteistön rantarakentamisoikeus tuli siis ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa poikkeamismenettelyssä, joka johtaa kielteiseen päätökseen, elleivät mainitun lain 171 §:n mukaiset edellytykset täyty. Näin ollen aiemmin suoritettulla, kiinteistönmuodostamislain mukaisella lohkomistoimituksella ei voida katsoa olevan ratkaisevaa merkitystä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa poikkeamismenettelyssä.

2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaisena erityisenä syynä poikkeamisen myöntämiselle on voitu pitää kunnallisteknisiä valmiuksia, joihin voidaan lukea muun muassa olemassa oleva tieyhteys. Esitettyjä vaihtoehtoja tieyhteyden toteuttamiseksi ei voida pitää erityisenä syynä poikkeamisen myöntämiselle, sillä kumpikin vaihtoehto edellyttäisi sitä, että kohdekiinteistölle olisi rakennettava uusi tieyhteys.

3.

Vesilain (264/1961) 10 §:ssä säädetään yhteisen vesialueen osakkaan oikeuksista. Oikeudet koskevat vesialueen ja sillä olevan veden käyttämistä tarkoittavia toimenpiteitä. Säännöksestä ei ilmene, että osuus yhteiseen vesialueeseen on otettava huomioon, kun määritetään rantarakentamisoikeutta kiinteistöllä, jolle osuus yhteisestä vesialueesta kuuluu.

4.

Poikkeamispäätökset ovat vertailukelpoisia. Kohdekiinteistölle vuonna 2018 tehdyssä kielteisessä poikkeamispäätöksessä rantaviivan muuntaminen on perustunut emätilan kokonaisrantaviivan muuntamiseen, jonka perusteella on katsottu, että emätilalla ei ole rantarakentamisoikeutta. Näin ollen poikkeamisen hakijan omistuksessa oleva, emätilan alueeseen sisältyvä kiinteistö on huomioitu myös vuoden 2018 kielteisessä poikkeamispäätöksessä. Lisäksi vuonna 2018 tehtyä kielteistä poikkeamispäätöstä perusteltiin Iso Myllylammen rannoille toteutuneella rakentamisella, jonka myötä rantaviivamitoitus kyseisen vesistön rannalla on noin 13 rantarakennuspaikkaa/rantaviivakilometri. Samat päätöksen kielteisyyttä tukevat perusteet esiintyvät myös nyt oikaisuvaatimusmenettelyssä käsiteltävässä poikkeamispäätöksessä. Nyt käsiteltävänä olevan poikkeamispäätöksen kielteisyys on lisäksi - vuonna 2018 tehdystä kielteisestä poikkeamispäätöksestä poiketen - perustunut siihen, että Iso Myllylammen rannoille ei voida katsoa jäävän riittävästi

yhtenäistä rakentamatonta aluetta MRL 73.1 §:n 3 kohdan edellyttämällä tavalla.

Kohdekiinteistön Koivuranta (927-401-1-76) emätilalla Metsola (927-401-1-43) ei ole rantarakentamisoikeutta johtuen muunnetun rantaviivan lyhydestä. Tästä syystä myöskään emätilasta lohkotulla kohdekiinteistöllä ei voi katsoa olevan rantarakentamisoikeutta. Lisäksi Iso Myllylammen rannoille jo toteutuneen rakentamisen vuoksi rantaviivamitoitus on huomattavasti korkeampi kuin tyypillisesti vastaavan kokoisten vesistöjen rannoilla. Ranta-alueille ei myöskään jää riittäviä rakentamisesta vapaita alueita. Näin ollen lisärakentaminen on mahdollista toteuttaa vain kaavoituksen keinoin. Yksittäisen lupapäätöksen avulla ei voida riittävällä tavalla turvata muiden maankäyttöintressien, kuten riittävien yhtenäisten rakentamattomien alueiden huomioimista, eikä myöskään varmistua maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Hankkeen toteuttamisen voidaan katsoa aiheuttavan MRL 171.2 §:n 1 kohdan mukaista haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu poikkeaminen ei näin ollen täytä MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä eikä hankkeelle ole olemassa erityisiä syitä.

Oheismateriaali	Poikkeamispäätös, Elinvoimajohtaja 220-376 Oikaisuvaatimus, 23.12.2020 Hankkeen sijainnin osoittava kartta
Valmistelija	Viljam Jokinen, etunimi.sukunimi@vihti.fi , p. 050 3024695
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoaa elinvoimajohtajan poikkeamispäätöstä 220-376, sillä haettu poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä eikä poikkeamiselle ole olemassa erityisiä syitä.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.2.2021.