

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta

Aika 02.02.2021 klo 17:00 - 19:42

Paikka Kunnanvirasto, 4. krs edustustila

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Ilmoitusasiat ja kokouksessa kuultavat selostukset	3
§ 2	Vihdin Veden määrärahojen kohdennukset 2020	4
§ 3	Kirkkoniemien koulun muutos kulttuurikeskukseksi	5
§ 4	Vihdin strateginen yleiskaava/lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle hyväksymispäätöksistä tehdyistä valituksista	11
§ 5	Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos, Nummenjuohu (ent. Hoivarinne)/hyväksymisvaihe	22
§ 6	Oikaisuvaatimus koskien poikkeamispäätöstä 2020-335/lupatunnus LP-927-2020-00481 omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen määräalalle kiinteistöstä Pankkola 927-432-1-14, Jokikunta, Vihti.	29
§ 7	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)	33
§ 8	Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä 2020-374 koskien kiinteistöä Uutela, 927-452-7-254	39
§ 9	Kuoppanummen koulun tilaelementtien hankinta	43

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	von Wehrt Mike Pulkkinen Pentti	puheenjohtaja varapuheenjohtaja	saapui § 1 aikana klo 17.30
	Ikonen Liisa	jäsen	
	Kontio Tiina	jäsen	
	Mäntyyvaara Jaana	jäsen	
	Ruostesaari-Solja Päivi	jäsen	
	Saario Pasi	jäsen	
	Karjalainen Tapio	kunnanhallituksen edustaja	
	Honkimaa Nelly	nuorisovaltuuston edustaja	läsnä § 1-6 klo 17-18.55
	Granlund Samppa	varajäsen	
	Säiläkivi Paavo	varajäsen	
Poissa	Honkavaara Vesa Pietilä Markku Kauriinvaha Kaarlo		
Muu	Petra Ståhl Matti Kokkinen Miia Ketonen Anna-Maria Kivikangas Saijariina Toivikko Olga Hagström Viljam Jokinen Salme Napari Tommi Muhli	elinvoimajohtaja tekninen johtaja kaavasuunnittelija tilapäällikkö vesilaitoksen johtaja kaavasuunnittelija kaavasuunnittelija pöytäkirjanpitäjä kulttuurituottaja	läsnä § 1-7 klo 17-19.30 läsnä § 1-2 klo 17-17.37 läsnä § 1-7 klo 17-19.30 läsnä § 1-7 klo 17-19.30 läsnä § 1-3 klo 17-18.18

Allekirjoitukset

	Mike von Wehrt puheenjohtaja	Salme Napari pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	1 - 9	
Pöytäkirjan tarkastus	5.2.2021	
	Päivi Ruostesaari-Solja pöytäkirjantarkastaja	Pasi Saario pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kunnan yleisessä tietoverkossa 8.2.2021

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 1

02.02.2021

Ilmoitusasiat ja kokouksessa kuultavat selostukset

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 1

- 1) Infra- ja tukipalveluiden investointisuunnitelma
- 2) Uudenmaan ELY-keskuksen palautteet yksittäisistä lupapäätöksistä
- 3) Nummelan koulun sisäilma-asiat

Esittelijä

Tekninen johtaja
Elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta merkitsee ilmoitusasiat ja selostukset tiedoksi.

Päätös

Lautakunta merkitsi ilmoitusasiat ja selostukset tiedoksi.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 2

02.02.2021

Vihdin Veden määrärahojen kohdennukset 2020

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 2
56/02.02.00.01/2021

Vihdin Veden vuoden 2020 toimintojen väliset määrärahojen siirrot. Vihdin Veden investoinneissa on hankkeita, jotka eivät ole toteutuneet tai käynnistyneet vuonna 2020 ja toisaalta on hankkeita, joille ei ole varattu määrärahaa vuodelle 2020 tai joiden määräraha on ylittynyt. Määrärahasiirrot tapahtuvat toimintojen välillä.

Puhdistamoiden investoinnit ylittävät raamin noin 36 000 €.

Vihdin puhdistamo projekti ylittää raamin noin 23 000 €.

Edellä kerrotetut ylitykset esitetään katettavaksi verkoston uudisrakentamiseen ja saneeraukseen varatuilla määrärahoilla.

Kokonaisuutena Vihdin Veden investoinnit pysyvät muutetun talousarvion 2020 raamissa.

Valmistelija Saijariina Toivikko, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 400 2543

Esittelijä Vesilaitoksen johtaja

Ehdotus Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää hyväksyä vuoden 2020 määrärahojen siirron toiminnolle 9503 Vihdin puhdistamo projekti 23 000 € ja toiminnolle 9502 Puhdistamoiden investoinnit 36 000 € toiminnolta 9504 Verkoston uudisrakentaminen ja saneeraus.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 3

02.02.2021

Kirkkoniemen koulun muutos kulttuurikeskukseksi

Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen hankesuunnitelma

161/10.03.02/2017

Kuva 27.11.2019 § 45

Kirkonkylän koulujen sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan tilojen ja alueiden hankesuunnitelman mukaisesti koulutoiminta on lakannut Kirkkoniemen koulun kiinteistössä vuonna 2019.

Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen tarveselvityksessä tarkastellaan sitä, soveltuuko Kirkkoniemen koulun kiinteistö kulttuurikeskukseksi, johon kunnan eri kulttuuri-toimijoiden toiminta voitaisiin sijoittaa. Tarveselvitys on osa laajempaa suunnitelmaa, jossa käsitellään Kirkonkylän kokonaisvaltaista kehittämistä.

Kunnanvaltuuston 11.11.2019 hyväksymässä Vihdin kunnan talousarviossa vuodelle 2020 investointiosassa on Kirkkoniemen koulun muutostöihin varattu 100.000 euroa, mikäli tarveselvitys hyväksytään.

Oheismateriaali	Tarveselvitys Kirkkoniemen koulukiinteistön soveltuvuudesta kulttuurikeskukseksi
Valmistelija	Marjo Ojajärvi, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 537 3340
Esittelijä	Vs. sivistysjohtaja
Ehdotus	Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta esittää kunnanhallitukselle tarveselvityksen Kirkkoniemen koulun soveltuvuudesta kulttuurikäyttöön. Lautakunta oikeuttaa kulttuurituottajan täydentämään selvitystä muutostöiden arvioituilla kustannuksilla ennen tarveselvityksen esittämistä kunnanhallitukselle. Hankesuunnitelmavaiheessa osallistetaan eri toimijoita tilojen suunnitteluun.
Päätös	Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kh 20.01.2020 § 6

Kunnanvaltuuston 12.11.2012 § 59 hyväksymän tilahankkeiden toteuttamissuunnitelman mukaan ennen hankesuunnittelua tehdään tilahankkeista tarveselvitys, jonka hyväksyy kunnanhallitus. Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta on kokoukseen 27.11.2019 tehnyt esityksen Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen tarveselvityksestä, joka on osa laajempaa Kirkonkylän kehittämissuunnitelmaa. Lautakunnan käsitte- lyn jälkeen tarveselvitykseen on tehty kustannuksiin, investointeihin ja talousar-

vion määrärahoihin liittyviä tarkennuksia.

Oheismateriaali	- - Alustava kustannusarvio Kirkkoniemen koulun muutostöistä
Valmistelija	Erkki Eerola, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5231
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy tarveselvityksen . Kunnanhallitus edellyttää, että ulkopuolisen rahoituksen saamisen mahdollisuudet ja alueen toimijoiden kiinnostus tiloja kohtaan selvitetään ennen hankesuunnitelman tuontia päätöksentekoon.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kate 08.12.2020 § 92

Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin kunnanhallituksessa 20.1.2020. Hankesuunnitelman laatiminen käynnistettiin tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Talousarviossa 2020 on hankkeelle kirjattu 100 000 €. Vuoden 2020 aikana on laadittu hankesuunnitelma. Hankesuunnitelma on laadittu niin, että hanke voidaan toteuttaa kaksivaiheisena. Hankkeen toteutus voidaan käynnistää vuonna 2021. Vuoden 2021 talousarviossa hankkeelle on varattu 100 000 € ja suunnitelmavuodelle 2022 500 000 € määrärahat.

Ensimmäisessä vaiheessa tehdään tarvittavat käyttötarkoituksen muutoksen vaatimat toimenpiteet uusien käyttäjien toiminnan mahdollistamiseksi ja vaihe kaksi käsittää audiotorin muutoksen teatteriksi näyttämöineen - sekä ruokasalin valaistuksen uusimisen. Lisäksi toisessa vaiheessa on uusittava teatterisalin iv-kone ja kanavistoineen.

Kulttuurikeskuksen toiminta voidaan käynnistää hankesuunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa. On mahdollista, että joitakin korjauksia kuten ulkovalaistuksen uusiminen sekä räystäsrakenteiden puuosien uusiminen ja maalaus tms. jää tehtäväksi vuosikorjausten yhteydessä myöhemmin.

Suurimmat työt kohdistuvat vesi- ja viemäripisteiden lisäämiseen ja muuttamiseen, ilmanvaihdon muutoksiin, valaistuksen uusimiseen, voimavirtapistorasoiden lisäämiseen, uusien varateiden järjestämiseen, merkki- ja turvavalaisituksen laajentamiseen, lukituksen muuttamiseen niin, että se palvelee paremmin eri käyttäjäryhmien tarpeita sekä kulunvalvontaa.

Vaihe 1

Ensimmäiseen kerrokseen tulevat tilat: kutomo, opetustila ja kivi-/korupaja. Toiseen kerrokseen tulevat tilat: harjoitussali, lavastepaja, ompelimo ja puvustamo.

Kellarikerrokseen tulevat tilat: kaksi tanssisalia ja ampumarata.

Vaihe 2

Toinen kerros: teatterisalin – muutokset näyttämöön ja katsomoon.

Yleisötilojen pinnat korjataan ja maalataan tarvittavissa osin. Nykyinen kevythenkilöhissi säilyy käytössä.

Pihan tasaus tarkistetaan ja ränneistä tulevat sadevedet ohjataan pois rakennuksen seinustalta. Hulevedet ohjataan hallitusti pois pihapiiristä.

Hankesuunnitelman toteuttaminen mahdollistaa toimintojen keskittämisen Pitäjänkeskukselta ja Lankilan kulttuurikeskukselta Kirkkoniemeen. Tavoitteena keskittää kulttuuritoimintaa Kirkkoniemeen ja myydä Pitäjänkeskus ja Lankilan kulttuurikeskus toimintojen siirryttyä. Tilapalvelun vuotuiset käyttökustannukset kouluna toimittaessa ovat olleet noin 70 000 euroa. Pitäjänkeskuksen Tilapalvelun vuotuiset käyttökustannukset ovat olleet noin 28 000 euroa ja Lankilan kulttuurikeskuksen noin 27 000 euroa.

Seuraavana työvaiheena on urakkakilpailutuksen mahdollistavat asiakirjat:

- arkkitehtisuunnitelmat
- rakennushistoriallinen selvitys tarvittaessa
- sähkösuunnitelmat
- lvia-suunnitelmat + mahdollinen hulevesiviemäröinti
- urakka-asiakirjat ja selostukset
- rakennuslupa (vaihe 1 oma ja vaihe 2 oma)

Hankkeelle on varattu 100 000 € määräraha vuoden 2021 talousarviossa ja se koskee vaihetta 1. Vaihe 2 on suunnitelmavuodelle 2022 varattuna 500 000 € ja muutostyön toteutettava laajuus määräytyy sen mukaan, mihin määrärahat riittävät.

Hankesuunnitelman toteutuskustannusarvio esitellään kokouksessa.

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma

- hankesuunnitelmateksti
- huoneselostus ja tilaluettelo
- 1. krs, pohjapiirustus
- 2. krs, pohjapiirustus
- kellarikerros, pohjapiirustus

Valmistelija

Anna-Maria Kivikangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 574 1913

Esittelijä

tilapäällikkö

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta hyväksyy Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen hankesuunnitelman ja päättää esittää sen hyväksymistä kunnanhallitukselle.

Käsittely

Jäsen Ikonen Pietilän kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa tämän asian valmisteluun.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 3
61/10.03.02.01/2021

Vihdin kunnan kulttuuripalveluiden selvitys kulttuurikeskuksen tarpeista, käyttäjistä, rahoituksesta, sekä paikallisista ja alueellisista vaikutuksista

Kunnanhallitus edellytti päättäessään Kirkkoniemen kulttuuritilan tarveselvityksestä, että ennen hankesuunnitelman tuomista päätöksentekoon selvitetään ulkopuolisen rahoituksen saamisen mahdollisuudet ja alueen toimijoiden kiinnostus tiloja kohtaan.

Kulttuurituottaja on laatinut oheismateriaaliin liitetyn selvityksen. Siinä tarkastellaan kulttuuritilan tarvetta ja käydään läpi tilaan tulevia toimijoita.

Tämän kaltaisiin hankkeisiin on mahdollista hakea investoinnin osalle avustusta opetus- ja kulttuuriministeriöstä. Avustuksia myönnetään määrärahojen puitteissa. Avustus voi olla enintään 30% hankkeen kustannuksista. Lisäksi on selvitetty muita avustuslähteitä, joiden tuesta pääosa kohdistuu toiminnan käyttötalouden tukemiseen.

Selvityksessä on arvioitu myös kulttuuritilan vaikutuksia niin paikallisesti kuin alueellisestikin.

Hankesuunnitelma

Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen tarveselvitys käsiteltiin kunnanhallituksessa 20.1.2020. Hankesuunnitelman laatiminen käynnistettiin tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Talousarviossa 2020 on hankkeelle kirjattu 100 000 €. Vuoden 2020 aikana on laadittu hankesuunnitelma. Hankesuunnitelma on laadittu niin, että hanke voidaan toteuttaa kaksivaiheisena. Hankkeen toteutus voidaan käynnistää vuonna 2021. Vuoden 2021 talousarviossa hankkeelle on varattu 100 000 € ja suunnitelmavuodelle 2022 500 000 € määrärahat.

Ensimmäisessä vaiheessa tehdään tarvittavat käyttötarkoituksen muutoksen vaatimat toimenpiteet uusien käyttäjien toiminnan mahdollistamiseksi ja vaihe kaksi käsittää audiotorin muutoksen teatteriksi näyttämöineen - sekä ruokasalin valaistuksen uusimisen. Lisäksi toisessa vaiheessa on uusittava teatterisalin iv-kone ja kanavistointeen.

Kulttuurikeskuksen toiminta voidaan käynnistää hankesuunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa. On mahdollista, että joitakin korjauksia kuten ulkovalaistuksen uusiminen sekä räystäsrakenteiden puuosien uusiminen ja maalaus tms. jää tehtäväksi vuosikorjausten yhteydessä myöhemmin.

Suurimmat työt kohdistuvat vesi- ja viemäripisteiden lisäämiseen ja muuttamiseen, ilmanvaihdon muutoksiin, valaistuksen uusimiseen, voimavirtapistorasioiden lisäämiseen, uusien varateiden järjestämiseen, merkki- ja turvavalaituksen laajentamiseen, lukituksen muuttamiseen niin, että se palvelee paremmin eri käyttäjäryhmien tarpeita sekä kulunvalvontaa.

Vaihe 1

Ensimmäiseen kerrokseen tulevat tilat: kutomo, opetustila ja kivi-/korupaja.

Toiseen kerrokseen tulevat tilat: harjoitussali, lavastepaja, ompelimo ja puvustamo.

Kellarikerrokseen tulevat tilat: kaksi tanssisalia ja ampumarata.

Vaihe 2

Toinen kerros: teatterisalin – muutokset näyttämöön ja katsomoon.

Yleisötilojen pinnat korjataan ja maalataan tarvittavissa osin. Nykyinen kevythenkilöhissi säilyy käytössä.

Pihan taseus tarkistetaan ja ränneistä tulevat sadevedet ohjataan pois rakennuksen seinustalta. Hulevedet ohjataan hallitusti pois pihapiiristä.

Hankesuunnitelman toteuttaminen mahdollistaa toimintojen keskittämisen Pitäjänkeskukselta ja Lankilan kulttuurikeskukselta Kirkkoniemeeseen. Tavoitteena keskittää kulttuuritoimintaa Kirkkoniemeeseen ja myydä Pitäjänkeskus ja Lankilan kulttuurikeskus toimintojen siirryttyä. Tilapalvelun vuotuiset käyttökustannukset kouluna toimittaessa ovat olleet noin 70 000 euroa. Pitäjänkeskuksen Tilapalvelun vuotuiset käyttökustannukset ovat olleet noin 28 000 euroa ja Lankilan kulttuuri-keskuksen noin 27 000 euroa.

Seuraavana työvaiheena on urakkakilpailutuksen mahdollistavat asiakirjat:

- arkkitehtisuunnitelmat
- rakennushistoriallinen selvitys tarvittaessa
- sähkösuunnitelmat
- lvia-suunnitelmat + mahdollinen hulevesiviemäröinti
- urakka-asiakirjat ja selostukset
- rakennuslupa (vaihe 1 oma ja vaihe 2 oma)

Hankkeelle on varattu 100 000 € määräraha vuoden 2021 talousarviossa ja se koskee vaihetta 1. Vaihe 2 on suunnitelmavuodelle 2022 varattuna 500 000 € ja muutostyön toteutettava laajuus määräytyy sen mukaan, mihin määrärahat riittävät.

Hankesuunnitelman toteutuskustannusarvio esitellään kokouksessa.

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma

- hankesuunnitelmateksti
- huoneselostus ja tilaluettelo
- 1. krs, pohjapiirustus
- 2. krs, pohjapiirustus
- kellarikerros, pohjapiirustus

Tarve, käyttäjät, tuet ja vaikutukset selvitys

Valmistelija

Anna-Maria Kivikangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 574 1913

Esittelijä

Tilapäällikkö

Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta hyväksyy Kirkkoniemen kulttuurikeskuksen hankesuunnitelman ja päättää esittää sen hyväksymistä kunnanhallitukselle.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 4

02.02.2021

Vihdin strateginen yleiskaava/lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle hyväksymispäätöksistä tehdyistä valituksista

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 4
69/10.02.02.00/2021

Helsingin hallinto-oikeus on 16.12.2020 pyytänyt Vihdin kunnan lausuntoa koskien valituksia Vihdin kunnanvaltuuston 01.06.2020 ja 21.9.2020 tekemistä Vihdin strategisen yleiskaavan hyväksymispäätöksistä. Hallinto-oikeus on valitusten johdosta pyytänyt kunnanhallitusta hankkimaan valtuuston lausunnon/antamaan lausunnon ja toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteen olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunnot ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 12.2.2021.

Valitukset ja niiden keskeinen sisältö

Helsingin hallinto-oikeudelle jätetyissä valituksissa vaaditaan Vihdin kunnanvaltuuston tekemien hyväksymispäätösten 01.06.2020 § 24 ja 21.9.2020 § 37 kumoamista lainvastaisena valituksissa mainituin osin ja yhden valituksen (koskien kiinteistöjä 927-401-1-128, 927-401-2-762 ja 927-401-2-763) osalta ensisijaisesti hyväksymispäätösten kumoamista sekä palauttamista valmisteluuna ja toissijaisesti kaavaan merkityn virkistysrantavyöhykkeen poistamista kaavasta. Kaikkiaan valituksen jätti kymmenen (10) yksityishenkilöä.

Kaikissa valituksissa esitetään keskeisenä perusteluna hyväksymispäätöksen kumoamiselle, että 1) virkistysrantavyöhykettä koskeva kaavamerkintä/-määräys on lainvastainen. Lisäksi hyväksymispäätöksen kumoamista on perusteltu seuraavilla argumenteilla 2) strateginen yleiskaava on maakuntakaavan vastainen, 3) strateginen yleiskaava on voimassa olevan asemakaavan vastainen, 4) strateginen yleiskaava ei täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia, 5) kaavaratkaisu pohjautuu puutteellisiin selvityksiin, 6) vuorovaikutus kaavaprosessin aikana on ollut puutteellista sekä 7) kunta on tehnyt kaavaratkaisuun merkittäviä muutoksia asiasta asianmukaisesti tiedottamatta. Valitusten tarkemmat perusteet käydään läpi tässä lausunnossa asiakokonaisuuksittain

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 188.1 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Kuntalain (410/2015) 137.1 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen.

Valituksen jättäneillä on ollut valitusoikeus asiassa.

Valitusten viitteet

HAO:n diarinumerot: 21126, 21146, 21151, 21159, 21160, 21235, 22286, 22287, 22289.

Valmistelija

Jani Arponen, jani.arponen@vihti.fi, p. 044 467 5219
Olga Hagström, olga.hagstrom@vihti.fi, p. 050 3768 753
Viljam Jokinen, viljam.jokinen@vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon hyväksymistä ja toimittamista edelleen Helsingin hallinto-oikeudelle liittyen Vihdin strategisen yleiskaavan hyväksymispäätöksistä 1.6.2020, 24 § ja 21.9.2020, 37 § tehtyihin valituksiin:

Vihdin kunta vaatii valitusten hylkäämistä tässä lausunnossa esitetyin perustein. Vihdin kunta kiistää valittajien oikeudenkäyntikuluvaatimukset niiltä osin, kun valittajat ovat vaatineet oikeudenkäyntikulujensa korvaamista.

Perusteet valitusten hylkäämisen on jäsennelty valituksissa esitetyn mukaisesti teemoittain seuraavasti:

1) Virkistysrantavyöhykettä koskevan kaavamerkinnän/-määräyksen lainvastaisuus

Kaikkien valitusten mukaan kaavakartalla 2/3 Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys esitetty virkistysrantavyöhykettä koskeva kaavamerkintä olisi lainvastainen, koska se 1) aiheuttaa maanomistajalle huomattavaa haittaa, 2) on vastoin omaisuuden suojaa ja yksityisyydensuojaa.

Virkistysrantavyöhykkeen suunnittelumääräys on seuraava: *“Aluetta kehitetään laajempaa käyttäjäkuntaa palvelevaa virkistystoimintaa varten. Suunnittelussa tulee huomioida alueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen sekä yhteydet taajamaan sekä lähiseudun virkistysalueisiin. Kehittäminen vaatii asemakaavataso tarkastelua ja tapahtuu yhteistyössä maanomistajien ja muiden kuntalaisten kanssa.”*

Selostuksessa merkintöjen tavoitteita esittelevässä ja oikeusvaikutuksia täsmentävässä selostuksessa on kuvattu virkistysrantavyöhykkeen merkintää seuraavasti: *“Merkinnällä osoitetaan taajamien yhteydessä olevat rannat, joita kehitetään yleiseen kuntalaisten yhteiseen virkistyskäyttöön. Kehittäminen tapahtuu osallistamisen keinoin yhteistyössä maanomistajien ja muiden kuntalaisten kanssa. Koska tarkoituksena on tuottaa lähipalveluita taajamissa asuville sekä siellä vieraileville ihmisille, tulee panostaa erityisesti ranta-alueiden saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen. Mikäli tarkemmassa suunnittelussa päädyttäisiin konkreettisen virkistysyhteyden osoittamiseen alueelle, vaatii tämä maankäytön tarkastelua asemakaavatasolla, jossa maanomistajia osallistetaan monipuolisesti.”*

Edellä kuvatuista suunnittelumääräyksestä sekä selostuksen täsmennyksestä voi havaita, että virkistysrantavyöhykkeen merkintä on kehittämismerkintä. Sen tarkoitus on ilmentää kunnan tahtotila kehittää taajamien virkistysmahdollisuuksia ja taata taajamien oletettavasti kasvavan asukasmäärän riittävät virkistysmahdollisuudet tulevaisuudessa. On huomioitava, että strategisen yleiskaavan merkintä mahdollistaa tulevaisuuden kehittämisen suunnan, mutta ei itsessään käynnistä merkinnän mukaista kehittämistä. Näin ollen yleiskaavassa oleva virkistysrantavyöhykkeen merkintä ei itsessään johda rantojen avaamiseen virkistyskäyttöön. Merkintä ei myöskään rajoita rantojen nykyistä käyttöä, vaan ohjaa tulevia kehitystoimenpiteitä siten, että toimenpiteiden osana rantoja pyritään kehittämään virkistyskäyttöön. Strategisen yleiskaavan mittakaava huomioiden, tarkoituksenmukaista ei ole toteuttaa koko rannan matkalta vesirajassa kulkevaa yhtenäistä virkistysaluetta, vaan virkistyskäytön mahdollisuuksia tulee tutkia tilannekohtaisesti. Virkistysyhteyden jatkuvuus voidaan tarvittaessa osoittaa omarantaisten rakennettujen kiinteistöjen ulkopuolelta. Strateginen yleiskaava ei ole tarkkarajainen ja tarkastelu on suurpiirteistä, jolloin yksittäisiä kiinteistöjä tai niiden kokonaisuuksia ei toisaalta ole myöskään tarkoituksenmukaista rajata pois käyttötarkoituksmerkinnästä. Merkinnällä ilmaistaan tahtotila kehittää niin tulevia, olemassa olevia tai jo asemakaavoitettuja rantojen virkistysalueita laadukkaammiksi ja saavutettavammiksi, esimerkiksi ohjaamalla tulevaa suunnittelua ottamaan huomioon rannan virkistyskohteille tarvittavat paremmat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet.

Virkistysrantavyöhyke -merkinnän oikeusvaikutuksien laajuutta tulkittaessa on myös huomioitava strategisen yleiskaavan esitystapa. Yleiskaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:ssä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/199, MRA) 16 §:ssä. Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen yleiskaavan esitystapaa koskevat säännökset ovat hyvin yleispiirteisiä. MRA 16 §:n mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö. Valittavan mittakaavan lisäksi kaavan esitystavan tulee yleisesti vastata niitä oikeusvaikutuksia, joita kaavalla ja siihen sisältyvillä merkinnöillä ja määräyksillä on.

Virkistysrantavyöhyke -merkinnän osalta noudatetaan samaa yleispiirteistä ja kehittämistavoitteita korostavaa esitystapaa, jonka oikeusvaikutukset tarkentuvat merkintään liittyvässä kaavamääräyksessä. Näin ollen esitystapa myös virkistysrantavyöhyke -merkinnän osalta on yleispiirteinen eikä sitovia aluevarauksia yksittäisen kiinteistön osalta osoittava.

Konkreettisen virkistysyhteyden osoittaminen vaatii asemakaavatason tarkastelua, jossa maanomistajat osallistetaan kaavoitusprosessiin MRL 62 §:n mukaisesti. Kaavatyön edetessä on huomioitu maanomistajilta saatu suullinen ja kirjallinen palaute virkistysrantavyöhykkeen merkinnästä siten, että määräykseen sekä määräystekstin selitteeseen selostuksen puolella on lisätty erityinen kohta osallisuuden huomioimisen vaatimuksesta sekä asemakaavoittamisen ehdollisuudesta kehittämiselle. Strategisen yleiskaavan virkistysrantavyöhykkeen määräys painottaa vuorovaikutuksen merkitystä rantavyöhykkeiden kehittämisessä edellyttämällä, että vyöhykkeen *“Kehittäminen vaatii asemakaavatason tarkastelua ja tapahtuu yhteistyössä maanomistajien ja muiden kuntalaisten kanssa.”* Mahdolliset kehitystoimenpiteet tulee täten tehdä yhteistyössä maanomistajien kanssa tarkemman suunnittelun yhteydessä varmistaen, että maanomistajalle ei koidu kohtuutonta haittaa tai rajoitusta. Maanomistajiin ollaan yhteydessä siten, kuin maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus edellyttää. Kaava mahdollistaa merkinnän mukaisen kehittämisen, mutta ei edellytä sitä.

Koska merkintä virkistysrantavyöhykkeestä ei voi tällaisenaan vaikuttaa maanomistajien kiinteistöjen käyttöön, ei Vihdin kunta katso merkinnästä aiheutuvan maanomistajille huomattavaa haittaa tai sen uhkaavan maanomistajien omaisuudensuojaa ja yksityisyydensuojaa.

2) Strategisen yleiskaavan maakuntakaavan vastaisuus

Valitusten mukaan Vihdin strateginen yleiskaava on maakuntakaavan vastainen seuraavasti: 1) Vihdin kirkonkylälle ja tarkemmin kiinteistöjen 927-453-1-68, 927-453-1-70, 927-453-1-73 ja 927-453-1-74 alueelle osoitettu tiivistyvä taajama -merkintä ei vastaa maakuntakaavassa osoitettua taajamatoimintojen aluetta koskevaa merkintää ja 2) virkistysrantavyöhyke -merkintää ei voida osoittaa alueille, jotka eivät ole maakuntakaavassa osoitettua taajamatoimintojen aluetta.

Suunnitteluhierarkiassa yleiskaavan tulee noudattaa maakuntakaavaa, mutta koska maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma, tulee yleiskaavassa suunnitella kaava-alueen maankäyttö tarkemmin kunnan tahtotilan mukaisesti ja jalostaa maakuntakaavan kehittämisen suuntaviivat eteenpäin. Vihdin kirkonkylällä tiivistyvän taajaman merkintä ulottuu yleiskaavan hyväskymiskäsittelyn aikana voimassa olevan maakuntakaavan niin sanotulle valkoiselle vyöhykkeelle. Maakuntakaavakartan valkoisia alueita koskeva kehittämissuositus on seuraava:

“Uudenmaan alueilla, joille maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja. Alueilla, joille ei yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoiteta muuta käyttötarkoitusta, kehitetään ensisijaisesti maa- ja metsätaloutta, kalataloutta sekä niitä tukevia sivuelinkeinoja. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään ja otetaan huomioon maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä- ja muut luontoalueet sekä vältetään niiden tarpeetonta pirstomista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään ja otetaan huomioon myös maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot.”

Kehittämissuosituksen mukaan kunta voi osoittaa alueelle merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja, jolloin ns. valkoiselle alueelle voidaan osoittaa myös tiivistyvää taajama-aluetta.

Edellä mainitun lisäksi on huomioitava, että MRL 25.4 §:n mukaisesti maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Lisäksi maakuntakaavassa aluevaraukset osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavassa osoitetun taajamatoimintojen alueen merkintään kuuluvan suunnittelumääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen aluetta koskeva aluevarausmerkintä on Vihdin kirkonkylän osalta vahvasti sidoksissa nykyisiin asemakaavoitettuihin alueisiin. Kun maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta koskeva aluevaraus osoitetaan kuitenkin MRL 25.4 §:n mukaisesti tavalla, joka huomioi valtakunnalliset tai maakunnalliset tavoitteet tai useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen, ei tämän voida katsoa estävän taajamarakenteen vähäistä, pääosin paikallisista lähtökohdista tapahtuvaa laajentumista ja tiivistymistä. Maakuntakaavan MRL 32 §:n mukaisen ohjausvaikutuksen voidaan siis katsoa sallivan sen, että maakuntakaavassa esitetyt alueiden käytön periaatteet ja aluevaraukset tarkentuvat vasta kunnan yleis- ja asemakaavoituksessa ja aluevarausten laajuutta ja sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa muuttaa, mikäli ei poiketa maakuntakaavan keskeisimmistä periaatteista. Näin ollen tiivistyvä taajama -merkinnällä on mahdollista maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta koskevasta merkinnästä vähäisellä tavalla poiketen osoittaa suunta, johon taajaman suunnitellaan Vihdin kirkonkylän osalta laajentuvan ja tiivistyvän tulevaisuudessa.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys määrää varaamaan taajamatoimintojen alueella rakentamattomat rannat yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun

käyttöön. Strategisen yleiskaavan tiivistävä taajama ei ole yhtenevä merkintä maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen kanssa. Tiivistävä taajama -merkintä ottaa huomioon kunnan tahtotilan mukaisen taajama-alueen laajentumisen tavoitteen kaavan tavoitevuoteen 2050 mennessä. Yleiskaava pyrkii ottamaan maakuntakaavan suunnittelumääräyksen hengen mukaisesti huomioon yleisen virkistykseen varaamisen rakentamattomille rannoille myös tulevien taajama-alueiden osalta.

Vihdin kunta katsoo, että strategisen yleiskaavan valmistelussa maakuntakaavan ohjausvaikutus on huomioitu MRL 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

3) Voimassa olevan asemakaavan vastaisuus

Valituksen mukaan Vihdin strateginen yleiskaava on kiinteistön 927-401-1-128 kohdalla voimassa olevan Kopunmaan, Haakkoinmaan ja Harjun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (N68) vastainen, sillä kiinteistön kohdalle osoitettu virkistysrantavyöhykkeen osoittava merkintä ei ole linjassa asemakaavassa osoitetun erillispientalojen korttelialuetta koskevan AO-4 -merkinnän kanssa.

Vihdin strategiseen yleiskaavaan kuuluvissa kaavamääräyksissä todetaan virkistysrantavyöhykkeen osalta muun ohella, että kehittäminen vaatii asemakaavatasoisen tarkastelua. Jo kaavamääräys määrittää sen, että yleiskaavan nojalla ei voida osoittaa sitovasti määritettyä aluetta laajempaa käyttäjäkuntaa palvelevaksi virkistysrantavyöhykkeeksi. Maaniitunlahdelta Kopunlahdelle ulottuvissa asemakaavoissa (N156 Maaniitunlahti; N155 Haakkoinmaa; N77 Haakkoinmaan asemakaava ja asemakaavamuutos; N42 Haakkoinmaa-Kopunmaan asemakaava ja asemakaavamuutos; N81 Haakkoinmaa-Kopunmaan asemakaava ja asemakaavamuutos; N68 Kopunmaan, Haakkoinmaan ja Harjun asemakaava ja asemakaavamuutos) osoitettujen VL-, VU-, VP- ja VV-alueiden voidaan myös katsoa muodostavan pääosin yhtenäisen ja rakentamisesta vapaan käytävän, joka sijoittuu valtaosaltaan vesistön rantaan. Tämä on myös linjassa maakuntakaavan taajamatoimintojen kaavamerkintään liittyvän suunnittelumääräyksen kanssa, sillä asemakaavoissa osoitetut aluevaraukset turvaavat rantojen säilymisen pääosin rakentamattomina.

Kun edellä esitetyn lisäksi otetaan huomioon MRL 42.3 §, jonka mukaan yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta, voivat yleiskaavan oikeusvaikutukset toteutua ainoastaan asemakaavoituksen kautta. Strateginen yleiskaava ei näin ollen voi ohjata alueidenkäyttöä voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.

Vihdin kunta katsoo, että kiinteistön 927-401-1-128 alueella maankäyttö on jo ratkaistu asemakaavoituksen yhteydessä eikä strateginen yleiskaava tule aiheuttamaan tähän muutosta.

4) Strategisen yleiskaavan puutteellisuus koskien yleiskaavan sisältövaatimuksia

Valitusten mukaan strategista yleiskaavaa laadittaessa ei ole otettu huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista MRL 39.2 §:n 8 kohdan mukaisesti, sillä kiinteistöjen 927-453-1-68, 927-453-1-70, 927-453-1-73 ja 927-453-1-74 alueelle sijoittuvaa rakennuskantaa tai muuta rakennetuksi ympäristöksi katsottavaa ei ole otettu huomioon, kun alueelle on kaavassa asetettu virkistysrantavyöhyke -merkintä. Lisäksi virkistysrantavyöhyke -merkinnän katsotaan aiheuttavan alueen maanomistajille MRL 39.4 §:n mukaista kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset siten kuin mainitun lain 39.3 §:ssä säädetään. Strategisen yleiskaavan laadinnassa MRL 39.2 §:n 8 kohdan mukainen rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen on otettu huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttää. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että yleiskaava laaditaan ja sen esitystapa suhteutetaan muun muassa kyseisen kaavan tavoitteisiin ja tavoiteltuun ohjausvaikutukseen. Vihdin strateginen yleiskaava keskittyy alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen sen sijaan, että kaavalla pyritäisiin ohjaamaan maankäyttöä yksityiskohtaisesti. Ottaen huomioon strategisen yleiskaavan yleispiirteisyyden ja kaavan keskeiseksi tavoitteeksi asetetun kokonaiskuvan muodostamisen kunnan tavoitellusta maankäytön kehityksestä, ei rakennetun ympäristön tarkastelua yksittäisten kiinteistöjen tasolla voida pitää MRL 39.3 §:ssä säädetyn mukaisena tapana huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset kaavaa laadittaessa.

Kun arvioidaan kaavaratkaisun kohtuullisuutta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle ja edelleen näille kaavasta mahdollisesti aiheutuvaa haittaa, tulee arvioinnissa ottaa huomioon aluevarausten sekä muiden kaavamerkintöjen ja -määräysten muodostama kokonaisuus sekä näiden vaikutukset maanomistajan tai muun oikeuden haltijan asemaan. Lisäksi tulee muun muassa arvioida muuttuuko alueen käyttötarkoitus olennaisesti kaavassa osoitetun seurauksena ja tuleeko tämä aiheuttamaan kohtuutonta haittaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle. Virkistysrantavyöhyke -merkinnän ei voi katsoa aiheuttavan kiinteistöjen 927-453-1-68, 927-453-1-70, 927-453-1-73 ja 927-453-1-74 omistajille MRL 39.4 §:n mukaista kohtuutonta haittaa, sillä kyseistä kaavamerkintää koskevassa määräyksessä todetaan yksiselitteisesti, että alueen kehittäminen vaatii asemakaavatason tarkastelua. Näin ollen alueen käyttötarkoitus ei voi muuttua yksinomaan strategisen yleiskaavan nojalla. Mahdollisen asemakaavatasoisen tarkastelun yhteydessä alueelle sijoittuva rakennuskanta otetaan huomioon ja maanomistajien tai muiden oikeuden haltijoiden asema huomioidaan MRL 54.3 §:n edellyttämällä tavalla.

Vihdin kunta katsoo, että strateginen yleiskaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

5) Selvitysten puutteellisuus

Valitusten mukaan kaavaratkaisu pohjautuu puutteellisiin selvityksiin, sillä 1) kaavaa valmistellessa ei ole selvitetty, mitkä ovat rakennettuja ja mitkä rakentamattomia rantoja (valitukset kiinteistöiltä 927-453-1-68, 27-453-1-73 ja 927-453-1-79), 2) Kopun kartanon aluetta ei ole merkitty asianmukaisesti maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (valitus kiinteistöltä 927-401-1-128) ja 3) kiinteistöjen on tulkittu olevan taajamatoimintojen alueella, vaikka ne ovat maakuntakaavan osoittaman taajamatoimintojen alueen ulkopuolella (valitus kiinteistöiltä 927-453-1-68).

Vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa säädetään MRL 9 §:ssä, joka edellyttää mm., että kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan lisäksi huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Lisäksi on huomioitava MRL 39.3 §, jonka mukaan yleiskaavaa laadittaessa yleiskaavan sisältövaatimuksiksi säädettyt seikat on huomioitava ja selvitettävä siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:ssä säädetään yleiskaavan tarkoituksesta. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa tulisi esittää tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoittaa tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Vihdin strategisen yleiskaavan vaikutukset on selvitetty huomioiden kaavan tehtävä ja tarkoitus sekä yleiskaavan sisältövaatimukset siten kuin MRL 39.3 §:ssä edellytetään. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Kaava ei ole MRL 44.1 §:n mukainen rakentamista suoraan ohjaava yleiskaava. Täten ei ole ollut perusteltua edellyttää tarkempia ja kiinteistö- tai rakennuspaikkakohtaisia selvityksiä rakentamisen määrästä ja laadusta kaavan vaikutusten selvittämiseksi MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla.

Kopun kartanon sekä Luontolan ja Päivölän virkistyskodit käsittävä alue osoitetaan strategisessa yleiskaavassa merkinnällä Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Strategisessa yleiskaavassa osoitettu aluerajaus on vastaava kuin Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan kaavakartalla osoitettu kyseistä aluetta koskeva aluerajaus. Maakuntakaavassa vastaava merkintä on Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Strategisessa yleiskaavassa osoitettu Kopun kartanon sekä Luontolan ja Päivölän virkistyskodit käsittävä alue on vastaava kuin Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaan liittyvässä selvityksessä ”Missä maat ovat mainiommat”, jossa kyseinen alue on nimetty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Mainittu maakuntakaavaan liittyvä selvitys, jossa on tunnistettu Uudenmaan maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, on myös mukana strategisen yleiskaavan

valmistelua tukeneessa tausta-aineistossa, kuten strategiseen yleiskaavaan liittyvän kaavaselostuksen tausta-aineistoa kuvaavassa lähdeluettelossa on esitetty.

Kysymykseen, joka koskee Vihdin kirkonkylän kohdalle yhtäältä maakuntakaavassa osoitetun taajamatoimintojen alueen ja toisaalta strategisessa yleiskaavassa osoitetun tiivistyvä taajama -merkinnän mahdollista ristiriitaa, on otettu kantaa kohdassa 2.

Vihdin kunta katsoo, että kaavaratkaisu perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla.

6) Vuorovaikutuksen puutteellisuus

Kaikkien valitusten mukaan Vihdin strategisen yleiskaavan valmistelun vuorovaikutteisuus on ollut puutteellista sen vuoksi, että kaavaa valmisteltaessa vuorovaikutus ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 6 §:n edellyttämän mukaista sekä sen vuoksi, että valmistelun aikana kunta ei ole ollut yhteydessä yksittäisiin maanomistajiin eikä kaikkiin niihin, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Valituksissa esiin nousevaa, vuorovaikutuksesta ja kaavoituksesta tiedottamisesta säättävää maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:ää voidaan pitää lähinnä tavoitesäännöksenä, joka osaltaan tarkentaa mainitun lain 1 §:ssä ilmaistuja tavoitteita mm. jokaisen osallistumismahdollisuuksista, suunnittelun vuorovaikutteisuudesta ja avoimesta tiedottamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 8 luvussa, joka sisältää 62-67 §:t sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:ssä säädetään tarkemmin kaavoituksessa noudatettavasta menettelystä erityisesti valmistelun vuorovaikutteisuuuden osalta. Säännösten perusteella ei ilmene, että kaavaa laatiessa vuorovaikutuksen tulisi perustua yksittäisten maanomistajien kuulemiseen. Vuorovaikutus on toteutettava maanomistaja/-haltijakohtaisesti ja kirjallisesti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta näille tiedottaen vain siinä tapauksessa, jos yleiskaava laaditaan MRL 44.1 §:n mukaisesti ohjaamaan suoraan rakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp.) perustelujen mukaan kaavoitusmenettely, siihen liittyvä vuorovaikutus ja tiedottaminen voi tapahtua kunkin kaavahankkeen merkitys huomioon ottaen, kunnan parhaaksi katsomalla tavalla, kuitenkin sillä tavoin, että niillä, joiden oloihin suunnitelma saattaa vaikuttaa, on tosiasialliset mahdollisuudet arvioida hankkeen merkitystä ja vaikutuksia ja esittää mielipiteensä asiassa. Edelleen saman hallituksen esityksen mukaan tiedottaminen, tilaisuus mielipiteen ilmaisemiseen ja muu vuorovaikutus on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen edellyttämässä laajuudessa ja sopivalla tavalla. Vihdin strateginen yleiskaava kattaa koko kunnan alueen. Tällöin kaavan valmistelun yhteydessä toteutettavan vuorovaikutuksen osalta ei voida tukeutua siihen lähtökohtaan, että vuorovaikutus järjestettäisiin yksittäisten maanomistajien kuulemisiin

tukeutuen, sillä osallisten määrä on kaava-alueen laajuus huomioon ottaen huomattavan suuri. Kunnan on myös huomioitava osallisten tasapuolinen kohtelu. Mikäli vuorovaikutus pohjautuisi yksittäisten maanomistajien kuulemiseen, edellytettäisiin periaatteessa sitä, että kunnan olisi kuultava erikseen jokainen maanomistaja, jonka omistamalle kiinteistölle on kaavassa osoitettu esimerkiksi kehittämistavoitetta osoittava merkintä. Tätä ei voida kaava-alueen laajuus ja osallisten huomattavan suuri määrä huomioiden pitää tarkoituksenmukaisena ja sopivana tapana järjestää kaavan valmisteluun liittyvä vuorovaikutus.

Vihdin strategisen yleiskaavan suunnittelun vaiheet on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 2 (s. 11-14). Suunnittelun vaiheiden kuvauksessa on kuvattu myös kaavaprosessiin liittyvä vuorovaikutuksen järjestäminen. Kaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu 07.12.2017, jonka yhteydessä ilmoitettiin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut antaa palautetta koko kaavaprosessin ajan. Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ollut nähtävillä 7.11. – 7.12.2018. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.12.2019 – 16.01.2020. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta (kaavaluonnoksesta) sekä muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavaluonnoksesta annettujen mielipiteiden vaikutuksesta tehdyt muutokset kaavaan on esitetty kaavaselostuksen sivulla 12. Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta on laadittu palauteraportti, jossa on esitetty kunnan perusteltu kannanotto esitettyihin mielipiteisiin MRL 65 §:n toisen momentin mukaisesti sekä esitetty palautteen vaikutuksesta tehdyt muutokset kaavaan. Palauteraportti on hyväksytty kunnanvaltuustossa kaavan hyväksymiskäsittelyissä (1.6.2020 § 24 ja 21.9.2020 § 37) osana kaavan liiteaineistoa. Kaavan hyväksymisestä on lähetetty tieto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa (MRL 65 § ja MRL 67 §). Osallisille järjestettiin myös kaavan esittelytilaisuudet Kirkonkylän ja Nummelan kirjastoissa 07. ja 08.01.2020. Lisäksi suunnittelijoihin on voinut ottaa yhteyttä koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelijat ovat ottaneet vastaan palautetta kaavasta virallisten mielipiteiden ja muistutusten lisäksi puhelimitse, sähköpostitse, henkilökohtaisesti sekä otakantaa.fi -palvelun kautta.

Vihdin kunta katsoo täten, että kaavan valmisteluun liittyvä vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

7) Asianmukaisen tiedottamisen puutteet tehtäessä kaavaratkaisuun merkittäviä muutoksia

Valituksen (kiinteistö 927-453-1-68) mukaan strategiseen yleiskaavaan on tehty oleellisia muutoksia ilman, että osallisten kanssa olisi oltu asianmukaisessa vuorovaikutuksessa. Vihdin kirkonkylän alueelle sijoittuvaa Tiivistyvä taajama -merkintää kaavakartalle asetettaessa ei ole osallistettu kyseisen kaavamerkinnän alueelle jäävien kiinteistöjen omistajia.

Tiivistyvä taajama -merkintä on ollut mukana aikavälillä 7.11. - 7.12.2018 nähtävillä olleessa kaavan valmisteluaineiston kaavakartassa. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta. Tiivistyvä taajama -merkintä on ollut mukana aikavälillä 18.12.2019 - 16.01.2020 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksen yhdyskuntarakenteen ohjausta käsittelevässä kaavakartassa. Osallisilla on ollut mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavaluonnoksesta ehdotukseen tiivistyvä taajama -merkintä on muuttunut pikselimäiseksi ja lisäksi aluetta on laajennettu jonkin verran mm. Maaniitynlahdessa ja Kopussa. Valituksissa kohdistuville alueille merkinnän laajuus kartalla ei ole muuttunut. Vihdin strategisen yleiskaavan valmisteluun liittyvää vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin kohdassa 6). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville, jos sitä on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus ei ole muuttunut Vihdin kirkonkylää koskevan Tiivistyvä taajama -merkinnän osalta kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen jälkeen.

Vihdin kunta katsoo, että kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu Vihdin kirkonkylän aluetta koskevan Tiivistyvä taajama -merkinnän osalta kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen jälkeen. Kunnanvaltuuston päätöksen strategisen yleiskaavan hyväksymisestä ei voi näin ollen katsoa syntyneen kuntalain (410/2015) 135.2 §:n 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä.

Lausunnon yhteenveto:

Vihdin kunnanhallitus pyytää hallinto-oikeudelta valitusten hylkäämistä perusteettomina. Kunnanhallitus katsoo, ettei valituksissa ole esitetty laillisuusperusteita, joiden perusteella kunnanvaltuuston päätökset 01.06.2020, 24 § ja 21.09.2020, 37 § koskien Vihdin strategista yleiskaavaa tulisi kumota, muuttaa tai palauttaa uuteen valmisteluun. Vihdin strateginen yleiskaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset ja perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin mainitun lain 9 §:ssä edellytetyllä tavalla. Kunnanvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kunnanvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä päätös ole muutoin lainvastainen kuntalain 135.2 §:n tarkoittamalla tavalla. Kunnanhallitus pyytää valitusten jättämistä tutkimatta siltä osin kuin valitukset ovat kohdistuneet päätösten tarkoituksenmukaisuuteen.

Päätös

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 5

02.02.2021

Kaava N195, Nummela, korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos, Nummenjuohu (ent. Hoivarinne)/hyväksymisvaihe

Kaava N195, Nummela, korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos/ehdotusvaihe

68/10.02.03/2018

Kate 14.02.2018 § 13

Maakunnan asunnot Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille nro 1 Nummela, korttelissa 199, osoitteessa Nummenjuohu 1.

Kaavoituspäätös

Kaavamuutostyö sisältyy kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2019.

Kaavoitustilanne

Asemakaavaa muutettaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Vahvistetuissa Uudenmaan maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, jonka vuoksi on soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Asemakaavamuutoksen aluetta koskee asemakaava N 53: Nummela, Harju-Kuoppanummi. Kaava on hyväksytty Vihdin kunnanvaltuuston päätöksellä 25.10.1993. Kaavamuutos koskee kyseisen asemakaavan korttelin 199 tonttia 1 ja mahdollisesti katualuetta ja puistoa (VP). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuinrakennusten kortteli- aluetta (A-2) . Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta tontilla on yhteensä n. 3700 k-m²:ä, tehokkuudella e=0,30. Tämän lisäksi kaavamuutos saattaa koskea Nummenjuohun katualuetta ja sen lännenpuoleista puistokaistaa (VP).

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavamuutostyö on aloitettu laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.2.2018

Valmistelijä

Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4666

Esittelijä

kaavoituspäällikkö

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää:

- 1) merkitä tiedoksi Nummela, korttelin 199 tonttia 1 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavamuutoksen (kaava N 195) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Kate Liite,
- 2) kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä

3) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi kaavoitukselle tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivut 6-9, Kate Liite).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 19.03.2018 § 42

Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.2.2018

Liitteet

Kaavoitukselle asetetut tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivut 6-9)

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Nummelan korttelin 199 tonttia 1 koskevalle asemakaavamuutokselle (kaava N 195) asetetut tavoitteet.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kate 06.06.2018 § 43

Asemakaavan muutos N 195 on valmisteltu MRL 62 §:n tarkoittamaan vuorovai-
kutuskäsittelyyn.

Kaavoituspäätös

Kaavahanke on vuosien 2018-2018 kaavoitusohjelmassa (kv 11.12.2017)

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella, ja sijoittuu arvokkaan harjualueen sekä pohjavesi-
alue merkintöjen alueelle. Alueen luoteispuolella harjun laella on viheryhteystar-
ve -merkintä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kartalla hanke sijoittuu tiivis-
tettävän taajaman alueelle.

Vihdin yleiskaava -86:ssa (oikeusvaikutukseton) suunnittelualue on osoitettu
pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) joka sijoittuu pohjavesialueelle.

Kaavamuutosalueella on voimassa Harju-Kuoppanummi alueen asemakaava
(N 53), jossa alue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-2), jolle saa rakentaa ri-
vi- ja kerrostaloja. Rakennusoikeutta on tonttitehokkuudella $e=0.30$ n. 3700 k-
m²:ä.

Kaavan laatimisen tarkoitus ja sijainti

Asemakaavan muutoksella tutkitaan maanomistajan kaavamuutoshakemuksen
mukaisen rakentamisen mahdollisuutta. Hakemuksen tavoitteena oli purkaa 1970
-luvulla rakennetut vanhat parakkimaiset tilaelementeistä tehdyt kerros- ja rivita-
lot ja toteuttaa rakennuspaikalle n. 7000 k-m²:ä kerrostalorakentamista, josta
osa olisi senioriasumista/hoivapalvelurakentamista.

Hanke sijaitsee Nummelan terveystalokompleksin vieressä sen luoteispuolella Num-

melanharjun etelärinteellä n. 1,3 kilometrin päässä Nummelan Pisteeltä.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavamuutostyötä on jatkettu laatimalla kaavan valmisteluaineistoa vuorovaikutuskäsittelyä varten.

Maaomistajan valitsema suunnittelija on laatinut ehdotuksen rakennuspaikan uudisrakentamiseksi, jossa on kolme kerrostaloa, joista yksi olisi varattu senioriasumiselle. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnitelmassa 7200 k-m²:ä. Tämän luonnoksen pohjalta on kunnassa laadittu kaavaluonnos merkintöineen.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Koska kaavamuutoksella esitetään runsaasti lisärakennusoikeutta yksityiselle maalle on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 19.3.2018 § 40. Sen mukaan maanomistajalta peritään kaavan muuttamisen kustannukset ja myöhemmin tehtävään maankäyttösopimukseen perustuvat kustannukset. Ne voidaan arvioida tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Oheismateriaali

Kaava N 195, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kate 14,2,2018 § 13)
Kaava N 195, asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto, kaavaselostus ja kaavaluonnoksen kartta

Valmistelija

Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. p 044 767 4666

Esittelijä

kaavoituspäällikkö

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää

- 1) hyväksyä Nummelan korttelin 199 rakennuspaikkaa 1 koskevan asemakaavamuutoksen, kaava N 195, valmisteluaineiston asetettavaksi vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville 14 vuorokauden ajaksi ja
- 2) pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Caruna Oy
Elisa Oyj
Auris Kaasunjakelu Oy
Nummelan Aluelämpö
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto
Rosk'n Roll Oy Ab
Nummelan Kilta
Vihdin Vesi
ja Vihdin kunnan
rakennusvalvonta
ympäristövalvonta
kunnallistekniikka
mittaustoimi
museotoimi
sivistystoimi
vanhusneuvosto
vammaisneuvosto
nuorisofoorumi

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituksen vaihe

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 20.6.-3.7.2018. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksesta saatiin kuusi lausuntoa. Saadut palautteet on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Suunnittelun edetessä maanomistaja on teettänyt valitsemallaan suunnittelijalla uuden ehdotuksen alueen toteutuksesta, jonka pohjalta kaavaehdotuksen laadintaa on jatkettu.

Kaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa kaava-aineisto on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §) ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asuinrakennusten korttelialue (A). Asuinrakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai palveluasumisyksikön. Rakentaminen sijoittuu porrastetusti harjunrinteen mukaisesti. Kaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta 2579 k-m². Alueen tehokkuus kasvaa e=0,3:sta e=0,5:een.

Kaavamuutokseen on ehdotusvaiheessa otettu mukaan Nummenjuohu -katu sekä Nummenjuohu -kadun vieressä sijaitseva puistoalue (VP). Kaavaehdotuksen yhteydessä tutkitaan Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan siirtämistä kadun toiselle puolelle. Alueella sijaitsee nykyisinkin ajoyhteys kiinteistölle. Yhteys on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ajo-merkinnällä. Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan kääntäminen vapauttaa noin 160 m² suuruisen alueen, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu osaksi korttelia 199.

Puistoalue on muutettu lähivirkistysalueeksi. Kapeahko puistokaistale palvelee viher- ja virkistysyhteytenä Nummelanharjulle, jolloin kaavamerkintä lähivirkistysalue (VL) on asianmukainen. Lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää harjualueelle tyypillisenä metsänä.

Kaavamääräykset ovat täydentyneet luonnosvaiheen jälkeen. Määräyksillä on otettu luonnosvaihetta tarkemmin huomioon alueen sijainti pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella. Tämän päivän tarpeita vastaamaan on lisätty määräykset mm. polkupyöräkatoksista ja lyhytkestoisesta palvelupysäköinnistä.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan keskusta-alueelle kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Kaavamuutoksen myötä alueella voisi asua arviolta 120 asukasta. Kaavamuutosalue sijaitsee hyvällä etäisyydellä Nummelan keskustan palveluista ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavamuutos tukee väestönkasvutavoitteita sekä ilmastotavoitteita. Kaavamuutosalue sijoittuu pohjavesialueelle ja vedenottamon suoja-alueelle. Kaavamuutoksen ja alueen uudistumisen myötä huomioidaan pohjaveden suojelumääräykset nykytilannetta paremmin.

Kaavamuutos sijoittuu pääasiassa yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta, josta kunta saa tuloja. Kaavamuutoksen myötä on tarpeen tehdä Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan uusiminen sekä alueen infraa on tarve päivittää. Alueelle on tarpeen jatkaa kunnan hulevesiverkostoa.

Oheismateriaali	Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuskartta määräyksineen, päivätty 6.10.2020. kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuksen selostus liitteineen (sis. OAS), päivätty 6.10.2020.
Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää 1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 6.10.2020), kaava N195, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet) Uudenmaan liitto Länsi-Uudenmaan museo Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos Lohjan kaupungin Vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto Perusturvakuntayhtymä Karviainen Nummelan aluelämpö Gasum Oy Auris Kaasunjakelu Oy Caruna Oy Rosk'n Roll Oy Ab Elisa Oyj Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry Vihti-Seura ry Nummelan Kilta ry SuurVihdin Kilta ry Vihdin luonto ry Vihdin kunnan: rakennusvalvonta ympäristövalvonta kunnallistekniikka mittaustoimi tilapalvelu museotoimi sivistystoimi vanhusneuvosto vammaisneuvosto nuorisovaltuusto Vihdin vesi
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali	- Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuskartta määräyksineen, päivätty 6.10.2020. - Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuksen selostus liitteineen (sis. OAS), päivätty 6.10.2020.
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 6.10.2020), kaava N195, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi; ja 2) pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 5
42/10.02.03.00/2021

Kaavoituksen vaihe

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla 28.10.-27.11.2020. Nähtävilläolokaudena kaavamutoksesta saatiin viisi pyydettyä lausuntoa, joista yksi saapui myöhässä. Näihin on laadittu vastineet, kaavaselostuksen liite 5.

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella on tehty tarkennuksia. Kaavamääräykset on muutettu vastaamaan paremmin kunnan yleistä linjaa sekä pohjavesialueelle ja vedenottamon suoja-alueelle laadittuja määräyksiä. Kaavaselostukseen on päivitetty mm. uudet pohjavesialuetiedot. Maanomistajan kanssa käydyn neuvottelun jälkeen asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on tehty ohjeellinen tonttijako ja tonttinumerointi on päivitetty. Tonttijako ei muuta ehdotusvaiheen kaavaratkaisuja tai määräyksiä.

Kaavamuutos on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn. Ennen kaavamutoksen käsittelyä kunnanhallituksessa tulee maanomistajan ja kunnan välille laatia maankäytösopimus.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan keskusta-alueelle kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Kaavamuutoksen myötä alueella voisi asua arviolta 120 asukasta. Kaavamuutosalue sijaitsee hyvällä etäisyydellä Nummelan keskustan palveluista ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavamuutos tukee väestönkasvutavoitteita sekä ilmastotavoitteita. Kaavamuutosalue

sijoittuu pohjavesialueelle ja vedenottamon suoja-alueelle. Kaavamuutoksen ja alueen uudistumisen myötä huomioidaan pohjaveden suojelumääräykset nykytilannetta paremmin.

Kaavamuutos sijoittuu pääasiassa yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta, josta kunta saa tuloja. Kaavamuutoksen myötä on tarpeen tehdä Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan uusiminen sekä alueen infraa voi olla tarve päivittää.

Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se: 1) hyväksyy laaditut vastineet lausuntoihin, ja 2) esittää Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutoksen, kaava N195 (päivätty 2.2.2021), kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 6

02.02.2021

**Oikaisuvaatimus koskien poikkeamispäätöstä 2020-335/lupatunnus LP-927-2020-00481
omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen määräalalle 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 määräalalle 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 keinotekoisia 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 hakemuksen kohteena 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.

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 2020-335, 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 kumoo 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.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 7

02.02.2021

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 perustein. 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 päivätyyn 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 huominkin 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 tyypillisesti Iso Myllylammen kokoisten vesistöjen rantaviivamitoitus on maksimissaan 4-5 rantarakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Koska emätilalla itsessään ei ole rantarakentamisoikeutta, ei lohdekiinteistökohtainen 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 riittävistä 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 rakentamatonta 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 lohkiinteistöllä 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 tyyppillisesti 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 kumoa 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 julkisanon jälkeen 12.2.2021.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 8

02.02.2021

Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätöksestä 2020-374 koskien kiinteistöä Uutela, 927-452-7-254

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 8
57/10.03.00.01/2021

Hakija vaatii oikaisua elinvoimajohtajan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2020-374 / lupatunnus LP-927-2020-00725. Hakemus on koskenut käyttötarkoituksen muutosta talousrakennuksen muuttamista lomarakennukseksi kiinteistöllä Uutela 927-452-7-254, Vihtijärvi.

Päätös on ollut kielteinen seuraavin perustein: Kun huomioidaan alueen rakentamistilanne ja hakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä koskeva muodostumisketju sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun yleiset periaatteet, aiheuttaisi uuden rakennuspaikan muodostaminen määräälle kiinteistöllä Uutela (kiinteistötunnus 927-452-7-254) haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamisen edellytyksiä ei voida ratkaista yksittäisellä luparatkaisulla, vaan asia tulee ratkaista kaavoittamalla, jolloin voidaan tarkastella suunnitelmallisesti laajempi aluekokonaisuus. Koska poikkeamisen edellytykset (171 §) eivät täyty, lupaa ei voida myöntää.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen sisältö referoituna, oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan käsittelyn oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kielteinen poikkeamislupa virheellisesti talousrakennukseksi määritetyn rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle kumotaan.

Perusteluina vaatimukselle on esitetty

- 1) Kysymyksessä ei olisi uusi rakennushanke, koska kyseessä on rantaan toiseen riviin vuonna 1987 rakennusluvalla rakennettu loma-asunto.
- 2) Kiinteistö on jaettu kahteen hallinta-alueeseen ja hallinta-alue B:n haltijan rakentamishankkeen luvituksella ei olisi pitänyt voida mitätöidä hallinta-alue A:n haltijan oikeuksia.
- 3) Päätöstä olisi perusteltu vain haitalla kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön järjestämiselle. Päätöksen tulisi perustua ympäristöstä ja tulevasta kaavoituksesta johtuviin maankäytöllisiin seikkoihin.
- 4) Asema- ja yleiskaavoitusta ei olisi näköpiirissä, koska alue ei olisi suunnittelutarvealuetta, jossa kaavoituskynnys olisi ylittynyt. Kyseessä ei olisi myöskään rantavyöhykkeen suunnittelutarve.
- 5) Päätöksen kohdalla ”Koska on haettu uuden rakennuspaikan muodostamista, tulee maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi suorittaa emätilatarkastelu.” ei olisi juridisia perusteita, koska rakennuspaikka ei sijaitisi suunnittelutarvealueella.

6) Emätilan rakennuspaikkoja on muodostettu vain kuusi päätöksessä annetun seitsemän sijaan, koska kiinteistö Kievari (927-452-7-253) on pääosin muodostunut Kaitilasta.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Hakija on perustellut päätökseen virheellisyyttä sillä, ettei kyseessä ole uusi rakennushanke. Tällä tarkoitettaneen uuden rakennuspaikan käsittelyä.

Koska kyseisessä lupakäsittelyssä on haettu käyttötarkoituksen muutosta talousrakennuksesta lomarakennukseksi, tulee tutkia uuden rakennuspaikan muodostamisen mahdollisuudet. Kiinteistöllä on jo yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikka on muodostettu kiinteistölle vuonna 1993 valmistuneen lomarakennuksen myötä, mutta tämä rakennuspaikka on siirretty samalle kiinteistölle rakennetulle ympärivuotiselle omakotitalolle vuonna 2006, jolloin samalla lomarakennus on muutettu talousrakennukseksi.

Toisena perusteluna oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen hallinnoimalle alueelle ei olisi voitu tehdä oikeuksien mitätöintiä toisen hallintoalueen rakennushankkeen myötä. Hänen hallinnoiman puolen rakennuksen käyttötarkoitusta ei olisi saanut muuttaa talousrakennukseksi hänen tietämättään.

Kiinteistöllä voi kerrallaan olla vain yksi rakennuspaikka, jolloin uuden loma- tai asuinrakennuksen rakennushankkeen yhteydessä tulee olemassa oleva rakennuspaikka siirtää tai vaihtoehtoisesti kiinteistö tulisi jakaa kahdeksi kiinteistöksi ja tutkia uusi rakennushanke uutena rakennuspaikkana. Kyseisessä tapauksessa olemassa olevaa rakennuspaikkaa ei ole haettu jaettavaksi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi, vaan suora rakennuslupa on koskenut uuden omakotitalon rakentamista ja samalla lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista talousrakennukseksi. Rakennusvalvonnan asiakirjoja tutkimalla selvisi, että vastaaja on ollut tietoinen käyttötarkoituksen muutoksesta. Asiakirjat ovat rakennuslupapäätös omakotitalolle (06-624-R) sekä sille haettu lupahakemus (06-624-R). Molemmat asiakirjat ovat käsittelyn liitteinä. Rakennuslupaa on haettu 24.11.2006 ja hakemuksen on allekirjoittanut molempien kiinteistön hallinnollisten alueiden omistajat – sekä omakotitalon omistaja, että oikaisuvaatimuksen tekijä. Rakennusluvassa on haettu omakotitalon rakentamista sekä lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta talousrakennukseksi. Myös rakennusluvassa on myönnetty sekä rakennushanke että käyttötarkoituksen muutos. Rakennuslupa on myönnetty 01.03.2007. Täten voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksen tekijä on tiennyt käyttötarkoituksen muutoksesta ja asiaa ei ole syytä tutkia enempää.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan, että päätös olisi tehty ainoastaan emätilatarkastelun perusteella eikä siten olisi pätevä ja päätöksen tulisi

perustua myös ympäristöstä ja tulevasta kaavoituksesta johtuviin maankäytöllisiin seikkoihin.

Poikkeamisen edellytyksissä maankäyttö ja rakennuslain 171 §:ssä määrätään, että kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen, mutta sitä ei saa kuitenkaan myöntää, jos yksikään seuraavista kohdista täyttyy eli jos poikkeaminen

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseisessä luvassa täyttyy ensimmäinen kohta ja jo pelkästään siitä syystä poikkeamista ei voida myöntää.

Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate taas pyritään turvaamaan emätilaperiaatetta noudattamalla.

Oikaisuvaatimuksen mukaan alueella ei olisi ranta-alueen suunnittelutarvetta, koska rakennus ei olisi rantavyöhykkeellä.

Luvan rakennus kohdistuu Penikkalammen ranta-alueeseen sijaiten toisessa rivissä noin 90 metrin päässä lammesta. Täten alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen ranta-alueita koskeva suunnittelutarve, jolloin meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alue on lisäksi Vihdin rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Käsitellyn poikkeamisen menettelyn pohjalta kiinteistölle ei voida myöntää enempää rakennuspaikkoja, vaan rakennuspaikan mahdollisuutta tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti suunnitellummin ranta-asemakaavalla.

Kiinteistö kuuluu emätilaan Uutela 927-452-7-105 ja on sen kantakiinteistö. Emätilan maapinta-ala on ollut 22,27 ha. Siitä on muodostettu kahdeksan voimassa olevaa kiinteistöä, joista seitsemälle on muodostettu rakennuspaikka. Oikaisuvaatimuksen tekijä on huomioinut, että yksi emätilan kiinteistöistä Kievari 927-452-7-253 on pääosin muodostunut toisesta emätilasta Kaitilasta. Kievari on lohkottu vuonna 2000 Uutelan, ja Kaitilan emätiloista. Vanhojen painettujen karttojen mukaan emätilat on erottanut toisistaan meandroiva Vihtijoki ja on nähtävissä, että kiinteistön päärakennus sijaitsee Kaitilan emätilan puolella ja saunarakennus Uutelan emätilan puolella. On tulkinnanvaraista, kumman emätilan puolelle Kievarin rakennusoikeus tulisi laskea. Kuitenkin,

vaikka Kievari laskettaisiin Kaitilan puolelle, tulee Uutelan maa-alasta poistaa vähintäänkin Kaitilan puoleinen maa-ala. Tällöin emätilalaskeman mukaisen taulukon vaihteluvälin mukaan Uutelan emätilalle kuuluisi vain kuusi rakennuspaikkaa seitsemän sijaan. Nämä kuusi rakennuspaikkaa on jo käytetty. Täten, vaikka Kaitilan emätilan puoleinen maa-ala ja siten myös rakennuspaikka laskettaisiin pois, ovat emätilan laskennalliset rakennusoikeudet nykyisellään ylitetyt.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että elinvoimajohtajan tekemä päätös on tehty MRL:n säännösten mukaisesti, eikä kielteistä poikkeamispäätöstä ole syytä muuttaa.

Valmistelija	Olga Hagström, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, 050 376 8753
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoa elinvoimajohtajan poikkeamispäätöstä (pätös 2020-374), koska elinvoimajohtajan asiassa tekemä päätös ei ole oikaisuvaatimuksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen.
Käsittely	Jäsen Saario ehdottaa Granlundin kannattamana, että oikaisuvaatimus hyväksytään Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja kumota elinvoimajohtajan kielteisen poikkeamisluvan 2020-374. Uutelan kiinteistön Hallinta-alue A:lla sijaitseva vapaa-ajan asunto ei sijaitse sellaisella MRL 72 §:n 1. tai 2. momentin mukaisella suunnittelutarvealueella, jolla yksittäisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatisi ranta-asemakaavan laatimisen. Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, niin asiasta äänestettiin Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat: von Wehrt, Pulkkinen, Ikonen, Säiläkivi ja Ruostesaari-Solja Saarion ehdotus EI, kannattivat: Granlund, Mäntyvaara ja Saario Tyhjää: Kontio
Päätös	Lautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.2.2021.

Kaavoitus- ja tekninen
lautakunta

§ 9

02.02.2021

Kuoppanummen koulun tilaelementtien hankinta

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 9
8/02.08/2021

Taustaa

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päätti 14.5.2019 kilpailutuksen perusteella tilaelementtien hankkimisesta Kuoppanummen koulukeskuksen tarpeisiin. Elementit vuokrattiin ajalle 1.8.2019 – 5.6.2024. Ne käsittävät neljä opetustilaa aputiloihin. Elementtihankinnan yhteydessä perustamisratkaisu valittiin niin, että se mahdollistaa toisen kerroksen asentamisen ensimmäisen elementtikerroksen päälle, mikäli koulun tilatarve kasvaisi.

Sivistystoimi on indikoinut tilapalvelulle tarpeen toisen tilaelementtikerroksen vuokraamisesta niin, että se saataisi opetuskäyttöön syyslukukauden alussa 2021. Tilapalvelu on varautunut vuoden 2021 talousarviossa tähän järjestelyyn. Ulkoinen laskutus tapahtuu tilatoimittajan ja tilapalvelun välillä.

Tilanne

Lasten ja nuorten lautakunta käsitteli toisen elementtikerroksen asiaa kokouksessaan 19.1.2021. Asia jäi pöydälle.

Elementtitoimituksen aikataulun kannalta ollaan tilanteessa, että päätöksenteon siirtyminen vaarantaa tavoitellun toimitusaikataulun. Riski elementtien toimituksen siirtymisestä syyslukukauden alun jälkeen on olemassa.

Tilaelementtien toimittaja

Toisen kerroksen hankkiminen esitetään tehtäväksi samalta toimittajalta, jolta ensimmäinen kerros hankittiin. Tilaelementtien liittäminen olemassa vuokratun tilaelementin päälle edellyttää teknisten ja hallinnollisten tekijöiden vuoksi hankkimista em. toimittajalta.

Vuokra-aika

Tilaelementit vuokrataan ajalle 1.8.2021 – 5.6.2024, tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Irtisanomisaika on toistaiseksi voimassaolevana sopimusaikana vuokralaisella 3 kk ja vuokranantajalla 6 kk. Tilaelementtitoimittajan tulee purkaa ja kuljettaa ra-

kennus pois kahden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisajan jälkeen, jollei yhteisesti ole muuta sovittu.

Kokonaisvuokrahinta kuukautta kohden, vuokra-ajan ollessa 1.8.2021 – 5.6.2024 on 7500,00 euroa (alv 0 %). Kuukausivuokra sisältää myös rakennuksen purku- ja poiskuljetuskustannukset sekä vuokrauskohteen sijaintipaikan ennalleen saattamisen sopimuksen mukaisesti vuokra-ajan päätyttyä.

Hallinnollinen käsittely:

Vihdin kunnan hallintosäännön 20 §:n mukaan kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää kunnan omistuksessa tai hallinnassa olevien rakennusten ja muiden tilojen vuokralle antamisesta ja ottamisesta, kunnan omistamista asunnoista ja niiden vuokralle antamisesta sekä käyttää kunnan päätösvaltaa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä.

Vihdin kunnan toimintasäännön 21 §:n mukaan Tilapalvelun kiinteistöisännöitsijä päättää Tilapalvelun hallinnassa olevien kiinteään omaisuuteen liittyvien laitteiden, rakennusten, rakennelmien, asuntojen ym. omaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta sekä käyttö- ja rasiteoikeuksista lukuun ottamatta toiminnan kannalta merkittävää vuokraamista tai käyttöoikeuksien antamista silloin kun vuokralle annettavan kohteen vuokran määrä on enintään 60 000,00 euroa/vuosi.

Oheismateriaali	pohjapiirros ja tarjous ovat nähtävillä kokouksessa
Valmistelija	Anna-Maria Kivikangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 574 1913
Esittelijä	Tilapäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää ehdolla, että lasten ja nuorten lautakunta päättää tilaelementtien hankinnan olevan tarpeen, 1) vuokrata Kuoppanummen koulukeskuksen kouluparakit M-Partners Oy Ab:ltä tarjouksen mukaiseen kuukausivuokraan 7500,00 €/kk, alv 0% Vuosivuokra 90 000,00 euroa, alv 0%. 2) valtuuttaa kiinteistöisännöitsijän allekirjoittamaan päätöksen kohdassa 1 mainittujen vuokrausehtojen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla Vihdin kunta vuokraa parakit koulukäyttöön sekä muuhun kunnan toimintaan. Sopimukseen voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä teknisiä korjauksia tai muutoksia, jotka eivät merkittävästi heikennä kunnan asemaa sopijaosapuolena.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje/oikaisuvaatimus koskee pykälää: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n nojalla tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje/oikaisuvaatimus koskee pykälä: § 6, § 7, § 8**Hallintovalitus julkipanon jälkeen, Kaavoitus- ja tekninen lautakunta****Päätöksen antopäivä: 12.2.2021****Valitusviranomainen ja valitusaika**

Helsingin hallinto-oikeus 30 päivää

Valitusaika alkaa päätöksen antopäivästä sitä päivää kuitenkin lukuun ottamatta.

Valituskirjelmä

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä
- perusteet joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan ja kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan ja asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21 §)

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon, osoitteeseen Radanrakenta-jantie 5, 00520 Helsinki. Valitus voidaan toimittaa myös sähköpostina osoitteeseen: helsinki.hao@oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tiedoksianto asianosaiselle

Lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun päätös on annettu.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Vihdin kunnan kirjaamosta.

Yhteystiedot:

postiosoite: Vihdin kunta, kirjaamo, PL 13, 03101 Nummela

käyntiosoite: Asemantie 30, Nummela

sähköpostin: kunnanvirasto@vihti.fi

puhelinnumero: (09) 4258 3000

kirjaamon aukioloaika: maanantai - torstai klo 8.00 – 15.30, perjantaisin ja arkipyhien aattoina klo 8.00 – 14.00.

Muutoksenhakuohje/oikaisuvaatimus koskee pykälää: § 9**Yleinen hankintaoikaisuohje valitusosoitus**

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje**Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde**

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksianto sähköisesti

Jos hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Jos hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneensa tiedon myöhemmin.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

hankintayksikkö: Vihdin kunta Kaavoitus- ja tekninen lautakunta

PL 13, 03101 Nummela

käyntiosoite Asemantie 30, 03100 Nummela

sähköposti kunnanvirasto@vihti.fi

Vihdin kunnanviraston aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 08.00 – 15.30 sekä perjantaina ja arkipyhien aattona klo 08.00 – 14.00.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Tiedoksianto sähköisesti

Jos hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Jos hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusajaksi.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden osoite:

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

Asianosaisille lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaisille tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty:

Päätös on annettu asianosaisille tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty: