

Oikaisuvaatimus koskien elinvoimajohtajan viranhaltijapäätöstä 21.10.2021, suunnittelutarveratkaisu 2021-370 vapaa-ajan asunnon (n. 15 m2) sekä talusrakennuksien rakentaminen kiinteistölle Lammentausta (927-401-1-90)

Elinvoimalautakunta 14.12.2021 § 63
555/10.03.00.02/2021

Vihdin elinvoimalautakunnalle osoitetussa oikaisuvaatimuksessa esitetään, että suunnittelutarveratkaisua koskevaa päätöstä tulisi harkita uudelleen. Lisäksi tuodaan esiin pyyntö siitä, että kohdekiinteistölle jo rakennetut rakennukset, joille nyt jälkepäin haetaan suunnittelutarveratkaisua, voisivat edelleen säilyä paikallaan.

Suunnittelutarveratkaisu on ollut kielteinen seuraavin perustein:

Kun huomioidaan kohdekiinteistön lähialueen tiivis rakentaminen, emätilan alueelle jo muodostettujen rakennuspaikkojen määrä sekä kunnassa käytössä olevat mitoitusperiaatteet, joiden avulla arvioidaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamista yksittäistä suunnittelutarveratkaisua koskevassa harkinnassa, on hankkeen toteuttamisen katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137.1 §:n 1 kohdan mukaista haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava rakentamiseen oikeuttavassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa kohdekiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen perustelut alla referoituna (oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheismateriaalina):

1. Tieliittymä

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että nykyinen kohdekiinteistölle johtava tieliittymä on ollut samassa kohdassa jo kauan. Liittymä ei myöskään vaaranna liikenneturvallisuutta. Naapurin esittämälle muistutukselle ei näin ollen ole perusteita.

2. Yhdenvertainen kohtelu

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että on erikoista, jos emätilasta lohkotulle noin 2,6 hehtaarin suuruiselle kohdekiinteistölle ei ole annettu lainkaan rakennusoikeutta. Mikäli näin on, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei toteudu.

3. Muut perustelut

Oikaisuvaatimuksessa esitetään lisäksi muita perusteluita. Perusteluissa tuodaan esiin luvan myöntämistä puoltavia seikkoja, jotka jakaantuvat pääkohdittain seuraavasti: 1) naapurit suhtautuvat positiivisesti siihen, että rakennukset ovat kiinteistöllä 2) kohdekiinteistön piha-alue pidetään

hyvässä kunnossa 3) rakennukset ovat ainoastaan kesäkäytössä ja yöpymistarkoitukseen 4) suunnitteilla on lohkomistoimitus, jolla kohdekiinteistö jaettaisiin kahteen osaan.

4. Kiinteistölle jo rakennetut rakennukset

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa esitetyt rakennukset ovat jo kiinteistöllä. Rakennuksiin on investoitu sekä aikaa että rahaa. Lisäksi tuodaan esiin, että kunnan rakennusvalvonnasta on aiempaan ajankohtana viestitetty, että rakennukset voivat olla kiinteistöllä, mikäli naapurit eivät niistä valita.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Vastineet suunnittelutarveratkaisun hakijan oikaisuvaatimuksessa esittämiin perusteluihin käydään seuraavassa läpi yksitellen, noudattaen oikaisuvaatimuksen aiemmassa referoinnissa käytettyä järjestystä.

Kohdassa 1 on kyse naapurin jättämästä muistutuksesta. Kohdassa 2 ja 3 käsitellään uuden rakennuspaikan muodostamisen edellytyksiä erityisesti MRL 137 §:ssä säädetyn kannalta. Kohdassa 4 käydään läpi kiinteistölle ilman rakennuslupia rakennettujen rakennusten tilanne erityisesti sen osalta, miten rakennukset on mahdollista säilyttää paikallaan.

1. Tieliittymä

Tieliittymästä esitetään huomautus kohdekiinteistön naapurin toimittamassa muistutuksessa. Tieliittymä ei ole mukana päätöksen kielteisyyttä tukevilla perusteluilla. Liittymän sijainnilla ei ole ollut vaikutusta siihen, onko suunnittelutarveratkaisu myönteinen vai kielteinen.

2. Yhdenvertainen kohtelu

Yleiset edellytykset

Suunnittelutarveratkaisu on oikeusharkintainen lupa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kaikkien MRL 137 §:n mukaisten edellytysten on täytyttävä, jotta suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää.

Suunnittelutarveratkaisun kielteisyys tai myönteisyys voidaan perustaa ainoastaan mainitussa lainkohdassa esiin tuotuihin edellytyksiin.

Suunnittelutarveratkaisun, kuten myös muiden hallintopäätösten, oikeudellisiin edellytyksiin kuuluu lisäksi se, että viranomaisten on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Maankäyttöä koskevissa asioissa tasapuolisuutta, so. yhdenvertaisuutta, tulkitaan tyypillisesti maanomistusyksiköittäin.

Suunnittelutarveratkaisuharkinnassa tulee myös ottaa huomioon päätöksen kaavoituksen korvaava luonne. Suunnittelutarveratkaisu korvaa rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen tai

rakennusluvan perusteena käytettävän yleiskaavoituksen. Suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää rakennushankkeelle, jota ei olisi mahdollista osoittaa tällaisissa kaavoissa. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu olisi turvattava myös, mikäli alue kaavoitettaisiin.

Mitoitusperiaatteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta alueellaan. Mainitun lainkohdan perusteella kunta voi laatia mitoitusperiaatteita, joita käytetään apuvälineenä arvioitaessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamista suunnittelutarveratkaisuharkinnassa. Vihdin kunta on toiminut näin, kun kunnanvaltuusto on 1.6.2021 hyväksynyt maaseuturakentamisen uudet periaatteet. Mainittuja periaatteita on sovellettu myös tähän ratkaisuun.

Käsillä olevassa tapauksessa suunnittelutarveratkaisun myöntäminen muodostaisi uuden rakennuspaikan. Kun muodostetaan uutta rakennuspaikkaa MRL 16 §:ssä tarkoitetulle suunnittelutarvealueelle, on Vihdissä vakiintuneen hallintokäytännön mukaisesti tehty emätilatarkastelu. Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohtana käytetään vuotta 1959. Poikkileikkausajankohdan jälkeen emätilan alueelle muodostetut rakennuspaikat katsotaan emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Emätilan alueelle potentiaalisesti sijoitettavaan rakennuspaikkojen määrään vaikuttaa emätilan pinta-ala sekä sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa; aiemmin mainittujen mitoitusperiaatteiden perusteella emätilalle lasketaan enimmäismäärä rakennuspaikkoja, jonka emätila voi pinta-alansa ja sijoittumisensa perusteella saada. Emätilatarkastelulla maanomistajien yhdenvertaista kohtelua voidaan tarkastella yhtäältä emätilojen välillä ja toisaalta samasta emätilasta muodostettujen lohkotilojen välillä.

Kohdekiinteistö Lammentausta (927-401-1-90) on aiemmin mainittuna poikkileikkausajankohtana kuulunut kiinteistöön Kuusela (927-401-1-18), joka katsotaan emätilaksi. Emätilan alueelle sijoittuville, nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisille kiinteistöille sijoittuu tällä hetkellä viisi (5) rakennuspaikkaa. Muodostettujen rakennuspaikkojen määrä ylittää jo tällä hetkellä mitoitusperiaatteiden kyseiselle emätilalle mahdollistaman määrän. Mikäli emätilan alueelle muodostetaan uusi rakennuspaikka, tulee alueelle muodostettujen rakennuspaikkojen määrä edelleen nousemaan ja poikkeamaan vielä selvemmin mitoitusperiaatteiden mahdollistamasta määrästä.

Vaikka mitoitusperiaatteilla ei ole suoraa oikeudellista sitovuutta, voidaan niiden avulla turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vastaavanlaisissa tapauksissa, sekä varmistua päätöksenteon johdonmukaisuudesta pidemmällä aikavälillä. Viranomaisen on noudatettava pidemmälläkin aikavälillä yhdenmukaista ratkaisulinjaa, jos toimintaa ohjaava normisto pysyy samana. 1.6.2021 hyväksytyihin,

päätöksentekoa yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen osalta ohjaaviin mitoituseriaatteisiin ei ole tullut muutoksia, joiden perusteella aiemmin omaksuttua ratkaisulinjaa olisi syytä muuttaa. Nyt oikaisuvaatimusmenettelyssä käsiteltävässä tapauksessa ei myöskään esiinny seikkoja, jotka puoltaisivat sitä, että mitoituseriaatteista tulisi poiketa.

Lisäksi asiassa on kiinnitettävä huomiota siihen, että kohdekiinteistöllä Lammentausta (927-401-1-90) on jo tällä hetkellä vapaa-ajan asunto, joten maanomistajalla on jo ollut mahdollisuus käyttää omistamaansa kiinteistöä yksityiseen rakennustoimintaan. Näin ollen myös maanomistajan mahdollisuus käyttää omistamaansa maanomistusyksikköä kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla on turvattu. Edelleen on huomattava, että kohdekiinteistön emätilan alueelle sijoittuu neljä (4) rakentamatonta kiinteistöä, joiden mahdollisiin rakentamistarpeisiin ei pystytä ottamaan kantaa tämän luparatkaisun yhteydessä. Mikäli kohdekiinteistölle myönnetään suunnittelutarveratkaisulla mahdollisuus muodostaa uusi rakennuspaikka, muodostaa se tilanteen, jossa emätilan yhden lohkotilan alueella on kaksi (2) rakennuspaikkaa ja vastavuoroisesti neljällä (4) lohkotilalla ei ainoatakaan rakennuspaikkaa.

3. Muut perustelut

Vastineen kohdassa 2 esitetyn mukaisesti suunnittelutarveratkaisuharkinta voidaan perustaa ainoastaan MRL 137 §:ssä esitettyihin edellytyksiin. Oikaisuvaatimuksen referoinnin kohdissa 1-4 esiin tuodut perusteet eivät ole seikkoja, joiden myötä edellä mainitussa lainkohdassa esitetyt rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyisivät. Lisäksi on huomattava, että mahdollisesti vireille tuleva kiinteistönmuodostamislain 4 luvun mukainen lohkomistoimitus ei itsessään muodosta rakennuspaikkaa; rakennuspaikan muodostamisen edellytykset on tutkittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä.

4. Kiinteistölle jo rakennetut rakennukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa esitetyt rakennukset on rakennettu kiinteistölle ilman rakennuslupia. Kun rakennuksille ei ole asianmukaisia lupia, ei rakennusten voi katsoa muodostavan olemassa olevaa rakennuspaikkaa.

Kohdekiinteistöllä on jo tällä hetkellä yksi olemassa oleva vapaa-ajan asunto. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa esitetty rakentaminen voidaan tulkita olemassa olevaan vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaan liittyväksi talousrakentamiseksi, mikäli rakennukset ovat ominaisuuksiensa puolesta talousrakennuksiksi katsottavissa ja Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisia. Jos rakennukset voidaan tulkita olemassa olevaan vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaan liittyväksi

talousrakentamiseksi, estettä rakennusten paikallaan säilymiselle ei ole. Suunnittelutarveratkaisun hakijaa on ohjeistettu olemaan yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan, joka ohjeistaa siinä, minkälaisia kiinteistölle ilman rakennuslupia rakennettujen rakennusten tulee ominaisuuksiensa puolesta olla, jotta ne voidaan tulkita olemassa olevaan vapaa-ajan asuntoon liittyväksi talousrakentamiseksi.

Yhteenveto

Vastineen kohdissa 1-3 esiin tuoduilla perusteilla suunnittelutarveratkaisuhakemuksessa esitetty rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Vastineen kohdassa 4 käsiteltiin kohdekiinteistölle ilman rakennuslupia rakennettujen rakennusten tilannetta. Jotta nämä rakennukset voidaan tulkita kohdekiinteistöllä sijaitsevaan vapaa-ajan asuntoon liittyväksi talousrakentamiseksi, on niiden oltava ominaisuuksiensa puolesta talousrakennuksiksi katsottavissa ja Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisia. Luvanhakijaa ohjeistetaan tarvittaessa asiassa.

Oheismateriaali	Suunnittelutarveratkaisu, Elinvoimajohtaja 2021-370 Oikaisuvaatimus, 30.10.2021 Hankkeen sijainnin osoittava kartta
Valmistelija	Viljam Jokinen, etunimi.sukunimi@vihti.fi , p. 050 3024 695
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää, että lautakunta ei kumoja elinvoimajohtajan suunnittelutarveratkaisua koskevaa päätöstä 2021-370, sillä hankkeen toteuttaminen aiheuttaa MRL 137.1 §:n 1 kohdan mukaista haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei täytä MRL 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.12.2021.