

## Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien Susan Sankkilan ja Ari Setälän valitusta elinvoimalautakunnan päätöksestä § 36

Elinvoimalautakunta 05.10.2021 § 36

Elinvoimajohtajan viranhaltijapäätökseen 18.8.2021 § 4 liittyen on saatu oikaisuvaatimus. Päätös on ollut kielteinen suunnittelutarveratkaisuhakemus uuden ympärivuotisen kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Kauppilankallio, kiinteistötunnus 927-412-1-66. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kielteisen suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan erityisten edellytysten uudelleen arvioimista MRL 16 §:n ja MRL 137 §:n mukaisesti siten, että ensisijaisesti haetaan myönteistä suunnittelutarveratkaisua hakemuksen mukaisesti ja toissijaisesti haetaan myönteistä suunnittelutarveratkaisua ehdoilla.

Hakijakiinteistön kaksi naapurikiinteistöä oli jättänyt hankkeeseen liittyen huomautuksen. Huomautuksissa vastustetaan rakentamista ja rakentamisen määrää perustellen maiseman pilaantumisella ja ympäristö- sekä asumishaitoilla, joita erityisesti naapureille koituisi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on jättänyt hankkeeseen liittyen lausunnon, jossa erityisesti hankkeen rakentamisen määrä nähdään ongelmalliseksi Suontaan viljelymaiseman sekä Olkkalan-Kourlan kulttuurimaiseman osalta.

Suunnittelutarveratkaisu on ollut kielteinen seuraavin perustein:

Kun huomioidaan alueen rakentamis- ja kaavoitustilanne, etäisyys palveluista ja hakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä koskeva muodostumisketju sekä naapureiden tasapuolisen kohtelun yleiset periaatteet, nyt haettuun hankkeeseen suostuminen kiinteistön Kauppilankallio, kiinteistötunnus 927-412-1-66, muodostamiseksi uudeksi rakennuspaikaksi johtaisi vähäistä merkittävämpään rakentamiseen sekä aiheuttaisi haittaa alueidenkäytön järjestämiselle. Kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lisäksi emätila- ja vyöhykemallitarkastelun perusteella emätilasta lohkottujen kiinteistöjen rakentamismahdollisuudet ovat käytetyt. Hankkeen toteuttaminen edellyttäisi siis sellaista laajemman alueen maankäytöllistä suunnittelua, jota ei yksittäisellä luparatkaisulla voida ratkaista.

Koska rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, MRL 137 §, eivät täyty, ei haettua suunnittelutarveratkaisua voida myöntää.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen sisältö on alla referoituna. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on oheismateriaalina.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee alueella, johon Vihdin strategisen yleiskaavan mukaan voi sijoittua olemassa olevia kyliä

täydentävää asumista sekä vapaa-ajan asumista. Lisäksi rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella, lähistöllä kulkee keskeinen ulkoilureitti ja samoin lähistöllä oleva Vanha Porintie on merkitty joukkoliikenteen käytäväksi. Rakennushanke on kaavan mukainen liittyen olemassa olevaan kyläasutukseen. Uutta tilaa ei hankkeen johdosta muodosteta, vaan se toteutettaisiin yli 40 vuotta sitten lohkotulle tilalle. Rakentamisella ei ole vaikutusta em. ulkoilureittiin, ja uusi rakennus liittyy myös maisemallisesti olemassa olevaan asutukseen. Uutta rakennusta ei ole sijoitettu tilan korkeimmalle kohdalle. Rakennuslupa voidaan kirjata ehto rakennuksen korkeudesta ja tarkastella muutoinkin rakennuksen sopivuutta ympäristöönsä. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen kannalta eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tilan muodostaneelle määräalalle oli myönnetty rakennuslupa omakotitalolle 19.11.1976 lupatunnuksella 409/1976. Tila on myös laskennallinen rakennuspaikka, koska se on muodostettu ennen vuotta 2000 eli nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Päätöksessä ei ole esitetty tarkempaa laskelmaa emätiloista eikä emätilan pinta-alaa. Emätilatarkastelu perustuu lähtökohtaisesti vesistöjen suojeluun ja vapaan rantaviivan säilyttämiseen. Hankkeessa ei ole kysymys rannalle tai asemakaavan lievealueelle rakentamisesta. Mikäli lautakunta katsoo parhaaksi niin hyväksyn omakotitalon kerrosalaksi enintään 280 neliometriä sekä kerroskorkeudeksi enintään 1,5 kerrosta.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen MRL 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 137 §:n säännökset tarkoittavat sitä, että jos kaikki edellytykset täyttyvät, lupa tulee myöntää, mutta jos yksikin em. edellytyksistä ei täyty, ei lupaa voida myöntää.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan esimerkiksi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaaraantumiseen haja-asutusalueen rakentamismahdollisuuksia arvioitaessa. Yhdenvertaisen kohtelun periaate suunnittelutarveratkaisuissa on johdettu hallintolaista ja perustuslaista.

Hallintolaki 6 §: Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Perustuslaki 6 §: Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

Suunnittelutarveratkaisun käsittelyn yhteydessä tulee siis varmistua siitä, että ratkaisu on yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukainen. Yhdenvertainen kohtelu varmistetaan yleisesti käytössä olevalla emätilatarkastelulla. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavissa olosuhteissa olevien emätilojen rakentamiseen.

Vihdissä käytössä oleva emätilatarkastelun malli pohjautuu kunnanvaltuuston 1.6.2021 § 21:ssä hyväksymiin maaseuturakentamisen uusiin periaatteisiin. Periaatteiden mukaisesti selvitetään emätilan rakentamistilanteen ohella hakijakiinteistön sijainti suhteessa osayleiskaavoitettavien kylien kyläkeskuksiin sekä asemakaavoitettuihin taajama-alueisiin. Näiden periaatteiden mukaisesti on myös arvioitu käsiteltävänä olevan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä. Emätilatarkastelun periaatteet on esitetty hakijalle alkuperäisessä suunnittelutarveratkaisupäätöksessä.

Emätilan pinta-ala sekä rakennusluvan erityiset edellytykset on tarkistettu oikaisuvaatimuksen perusteella. Maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti Vihdissä noudatetaan emätilojen rakentamistilanteen arvioinnissa poikkileikkausajankohtaa 1.7.1959 (rakennuslain voimaantuloajankohta). Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön Kauppilankallio, 927-412-1-66, emätila on 1.7.1959 ollut Mustamäki 1, 927-412-1-22. Tilan Mustamäki 1 pinta-ala on tuolloin ollut 8,728 hehtaaria. Emätilan pinta-alasta ei ole tehty vähennyksiä.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön emätila Mustamäki 1 on lakannut 16.9.1971, ja siitä on 1.7.1959 jälkeen lohkottu kaikkiaan 12 kiinteistöä hakijakiinteistö mukaan lukien. Näistä kaikkiaan kolmelle kiinteistölle on rakennettu joko vakituinen asuinrakennus tai lomarakennus. Vihdin kunnassa käytössä olevan mitoitusmallin mukaisesti emätilan Mustamäki 1 pinta-ala tuottaa laskennallisesti 3 rakennuspaikkaa, koska kiinteistöltä on yli 4 kilometrin matka maanteitse lähimpiin kyläkeskuksiin, ja kiinteistö ei sijoitu asemakaavoitetun taajaman lievealueelle. Täten emätilan rakentamismahdollisuudet ovat jo käytetyt eikä maaseuturakentamisen periaatteiden mukaisesti ole mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Myös aiemman ennen 1.6.2021 käytössä olleen Vihdin hajarakentamisen mitoitusmallin mukaisesti laskettuna tulos olisi ollut sama eli uusia rakennuspaikkoja ei olisi voinut muodostaa.

Tarkistettaessa rakennusluvan erityisiä edellytyksiä MRL:n 137 §:n mukaisesti voidaan todeta alueelle muodostuneen asutuksen olevan siksi runsasta, että uusien rakennuslupien myöntäminen johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hakijan lupahakemuksessaan esittämä varsin suuri rakentamisen määrä on herättänyt huolta hakijakiinteistön naapureissa ja myös museoviranomaisissa koskien maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilymistä mikäli haettu rakentaminen kiinteistöllä toteutuisi. Täten rakentaminen kiinteistöllä on maisemalliselta ja ympäristövaikutusten kannalta ongelmallista.

Hakijan oikaisuvaatimuksessaan vetoamaan tilan lohkomisajankohtaan sekä sen ja aiemman luvan käyttämiseen rakennusoikeuden perusteena ei voida vedota, koska emätilatarkastelu tehdään poikkileikkausajankohdalla 1.7.1959. Tilan lohkominen on tehty lähes 20 vuotta kyseistä ajankohtaa myöhemmin, joten tila ei itsessään muodosta emätilaa, jolla olisi suoraan rakennusoikeus. Emätilatarkastelu ei myöskään, toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään, liity rantarakentamiseen vaan

nimenomaan maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta huolehditaan siten, että lupaprosessissa kaikkia luvan hakijoita kohdellaan yhdenvertaisesti. Lupaprosessiin liittyvä emätilatarkastelu tehdään aina luvanhakuhetken tilanteen perusteella, koska rakentamistilanne alueilla elää jatkuvasti. Mikäli suunnittelutarveratkaisuissa tai luvissa tehtäisiin poikkeuksia perustuen esimerkiksi aiemmin myönnettyihin rakennuslupiin tai myönteisiin suunnittelutarveratkaisuihin, ei maanomistajien yhdenvertaista kohtelua voida taata eikä kunnanvaltuuston hyväksymiä maaseuturakentamisen periaatteita noudatettaisi.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija | Jani Arponen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Esittelijä   | Elinvoimajohtaja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ehdotus      | <p>Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan tekemän päätöksen 21.8.2021 koskien kiinteistölle 927-412-1-66, Kauppilankallio, haettua suunnittelutarveratkaisua ympärivuotisen kaksikerroksisen omakotitalon (400 neliömetriä) ja talousrakennuksen rakentamiseksi ja hylkää hakijan oikaisuvaatimuksen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Käsittely    | <p>Keskustelun kuluessa jäsen Jussila ehdottaa Granlundin kannattamana seuraavaa:</p> <p>Koska haettu rakentaminen on sopivaa palvelujen saavutettavuuden kannalta, liikenteellisesti edullisessa paikassa eikä aiheuta maankäytöllisiä esteitä Vihdin strategisen yleiskaavan toteuttamiselle kiinteistön Kauppilankallio sijaitessa alle 1 km etäisyydellä Herrakunnan kulttuurikylän ytimestä, voidaan mitoituksessa perustellusti käyttää Maaseuturakentamisen periaatteiden Vyöhykettä 3 edullisemman vyöhykkeen lukuja, jolloinka emätilalla olisi vielä rakennusmahdollisuuksia käyttämättä.</p> <p>Haettu rakentaminen on myös maisemallisesti sopivaa eikä johda muutoinkaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli hakija vähentää selkeästi aiotun rakentamisen määrää: omakotitalon kerrosalaa enintään 280 kem:iin ja kerroskorkeutta enintään 1,5 kerrokseen.</p> <p>Oikaisuvaatimus voidaan näin ollen hyväksyä.</p> <p>Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava ehdotus, asiasta äänestettiin.</p> <p>Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:<br/>Jäsenet Purje, Terkomaa ja Väyrynen</p> <p>Jäsen Jussilan ehdotus EI, kannattivat:<br/>Puheenjohtaja Saario, Granlund, Hacklin, Jussila ja varajäsen Helanto</p> <p>Jäsen Jussilan ehdotus hyväksyttiin.</p> |

## Päätös

Lautakunta päätti seuraavasti:

Koska haettu rakentaminen on sopivaa palvelujen saavutettavuuden kannalta, liikenteellisesti edullisessa paikassa eikä aiheuta maankäytöllisiä esteitä Vihdin strategisen yleiskaavan toteuttamiselle kiinteistön Kauppilankallio sijaitessa alle 1 km etäisyydellä Herrakunnan kulttuurikylän ytimestä, voidaan mitoituksessa perustellusti käyttää Maaseuturakentamisen periaatteiden Vyöhykettä 3 edullisemman vyöhykkeen lukuja, jolloinka emätilalla olisi vielä rakennusmahdollisuuksia käyttämättä.

Haettu rakentaminen on myös maisemallisesti sopivaa eikä johda muutoinkaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli hakija vähentää selkeästi aiotun rakentamisen määrää: omakotitalon kerrosalaa enintään 280 kem:iin ja kerroskorkeutta enintään 1,5 kerrokseen.

Oikaisuvaatimus voidaan näin ollen hyväksyä.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.10.2021.

Eriävän mielipiteen asiaan jättivät

Esittelijä Ståhl  
Jäsenet Purje ja Terkoma

Elinvoimalautakunta 14.12.2021 § 64  
461/10.03.00.02/2021

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle koskien Susan Sankkila ja Ari Setälän valitusta elinvoimalautakunnan 5.10.2021 päätöksestä § 36: Olli Wäreän oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan viranhaltijapäätökseen 18.8.2021 § 4 suunnittelutarveratkaisuasiassa, uuden ympärivuotisen kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Kauppilankallio (kiinteistötunnus 927-412-1-66), Herrakunta.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää elinvoimalautakuntaa antamaan lausuntonsa Susan ja Ari Setälän tekemän valituksen johdosta 3.11.2021 mennessä. Lausunnon antamiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 15.12.2021 saakka.

Susan Sankkila ja Ari Setälä ovat valittaneet Helsingin hallinto-oikeuteen elinvoimalautakunnan 5.10.2021 tekemästä päätöksestä § 36. Päätöksellä lautakunta on kumonnut elinvoimajohtajan 18.8.2021 § 4 tekemän kielteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen Olli Wäreän hakemukseen kaksikerroksisen ympärivuotisen omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle Kauppilankallio (kiinteistötunnus 927-412-1-66), Vihdin Herrakunnalla.

Susan Sankkila ja Ari Setälä vaativat elinvoimalautakunnan 5.10.2021 § 36 päätöksen kumoamista sekä elinvoimajohtajan 18.8.2021 § 4 tekemän päätöksen jättämistä voimaan.

Valituksen sisältö ja perustelut ovat alla referoituna. Valitus kokonaisuudessaan on oheismateriaalina:

- Perusteena asiassa viitataan elinvoimajohtajan päätöksessä olevaan valmistelu- osion sisältöön.
- Em. seikkojen lisäksi katsomme, että vähennettynäkin (280 kerrosneliötä) rakentaminen johtaa vähäistä merkittävämpään rakentamiseen ja vaarantaa maiseman ja luonnon erikoispiirteiden säilyttämisen.
- Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella ja olisi siis maisemalliselta ja ympäristövaikutusten kannalta ongelmallista. Rakentaminen jyrkkään rinteeseen aiheuttaisi massiivisen hakkuun sekä heikentäisi jäljelle jäävän puuston kasvua ja arvoa esimerkiksi myrskytuhojen kasvun myötä.
- Jos lupa myönnetään, oikeuttaa se alueella lisärakentamista/mökkien suurentamista ja muuttamista ympärivuotiseen käyttöön. Siinä tapauksessa yhdenvertaisuus ei alueella toteudu.
- Olemme saaneet elinvoimalautakunnan päätöksestä käsityksen, että MRL:n 16 §, 137 § periaatteet sekä emätilatarkastelu halutaan sivuuttaa soveltamalla kunnan omien maaseuturakentamisen periaatteiden mukaisiin lukuihin verrattuna edullisemman rakentamisvyöhykkeen lukuja.
- Lähimpään palveluita tarjoavaan kyläkeskukseen on suunnitellulta rakennuspaikalta yli 4 kilometrin matka. Herrakunnan kulttuurikylän ytimessä ei ole palveluita, toisin kuin lautakunta lausuu. Suunniteltu rakennuspaikka ei myöskään sijoitu asemakaavan lievealueelle. Emätila sijoittuu täten Vihdin maaseuturakentamisen periaatteiden mukaisesti 3.vyöhykkeelle, jolloin sen laskennalliset rakentamismahdollisuudet ovat käytetyt. Hankkeen toteutus edellyttäisi siis laajemman alueen maankäytöllistä suunnittelua yksittäisen luparatkaisun sijaan.
- Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Yhdenvertainen kohtelu lupaprosesseissa varmistetaan yleisesti käytössä olevalla emätilatarkastelulla. Vihdissä käytössä oleva emätilatarkastelun malli pohjautuu Vihdin kunnanvaltuuston 1.6.2021 § 21:ssä hyväksymiin periaatteisiin. Niin uusien kuin vanhojenkin, ennen 1.6.2021 käytössä olleiden periaatteiden, mukaisesti päätös olisi ollut kielteinen eli uusia rakennuspaikkoja ei olisi voitu muodostaa.

#### Elinvoimalautakunnan lausunnon valmistelu

Alkuperäinen viranhaltijapäätös on ollut kielteinen seuraavin perustein:

Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Alkuperäiseen suunnittelutarveratkaisupäätökseen on kirjattu, että hanke aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestämiselle ja johtaisi vähäistä merkittävämpään rakentamiseen.

Alueidenkäytön järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisen tärkeää on arvioida maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

Vähäistä merkittävämmällä rakentamisella viitataan esimerkiksi rakennushankkeeseen, joka kokonsa, muotonsa tai käyttötarkoituksensa johdosta poikkeaa huomattavasti ympäröivästä rakennuskannasta, ja voi toteutuessaan aiheuttaa negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi maisemalle, luonnonympäristölle tai naapurikiinteistöille, ja jonka vaikutukset esimerkiksi liikenne- ja palveluverkkoon sekä myöhempään alueiden käytön suunnitteluun ovat vähäistä merkittävämmät.

Kiinteistön Kauppilankallio emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila 927-412-1-22, Mustamäki 1. Kyseinen kiinteistö on ollut kokonaispinta-alaltaan 8,728 hehtaaria, ja se on lakannut 16.9.1971. Emätilasta on muodostettu kaikkiaan nykyhetkeen mennessä 12 kiinteistöä. Näistä kiinteistöistä tällä hetkellä on olemassa 7 kiinteistöä, Kauppilankallio mukaan lukien. Näistä seitsemästä olemassa olevasta kiinteöstä vakituksia asuin- tai lomarakennuksia on kaikkiaan kolmella kiinteistöllä. Neljä kiinteistöä on siis tällä hetkellä rakentamattomia. Kiinteistöllä 927-412-1-55 sijaitsee 1 lomarakennus. Kiinteistöllä 927-412-1-56 sijaitsee ympärivuotisesti asuttu omakotitalo. Tilalla 927-412-1-96 sijaitsee niin ikään ympärivuotisesti asuttu omakotitalo.

Vihdissä käytössä oleva emätilatarkastelun malli pohjautuu kunnanvaltuuston 1.6.2021 § 21:ssä hyväksymiin maaseuturakentamisen uusiin periaatteisiin. Periaatteiden mukaisesti selvitetään emätilan rakentamistilanteen ohella hakijakiinteistön sijainti suhteessa Vihdin lainvoimaisen strategisen yleiskaavan mukaisiin osayleiskaavoitettavien kyläalueisiin sekä asemakaavoitettuihin taajama-alueisiin ja näiden lievealueisiin. Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti on myös arvioitu käsiteltävänä olevan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä. Vihdin kunnassa käytössä olevan mitoitusmallin mukaisesti emätilan Mustamäki 1 pinta-ala tuottaa laskennallisesti 3 rakennuspaikkaa, koska kiinteistöltä on yli 4 kilometrin matka maanteitse lähimmästä osayleiskaavoitettavasta kyläalueesta, ja kiinteistö ei sijoitu kunnan rakennusjärjestyksessä määritellyn asemakaavoitetun taajaman lievealueelle. Kiinteistön sijaintikylä Herrakunta ei lukeudu osayleiskaavoitettaviin kyläalueisiin. Myös aiemman, ennen 1.6.2021 käytössä olleen Vihdin hajarakentamismallin, mukaisesti kiinteistö sijoittuu vyöhykkeelle 3, koska tällöin rakentamisvyöhykkeiden kriteerinä olleen lähimmän alakoulun sijaintipaikkaan on maanteitse yli 4 kilometriä.

Koska tarkasteltavan emätilan alueelle on jo muodostettu kolme käytössä olevaa rakennuspaikkaa, ei emätilatarkastelun perusteella eikä kiinteistön rakentamisvyöhykkeiden mukaisen sijainnin perusteella voida muodostaa



uusia rakennuspaikkoja vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Hankkeen voidaan todeta toteutuessaan aiheuttavan haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle myös siten, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi vastaavissa sijainneissa tulisi myös muualla kunnan alueella olevat mahdolliset suunnittelutarveratkaisut ratkaista myönteisinä, mikä johtaisi MRL:n 137 §:n mukaiseen vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantumisen ohella.

Suunnitellun rakennushankkeen suureen kokoon suhteessa ympäristöönsä ja sen mukanaan tuomiin vaikutuksiin maisemalle ja luonnonympäristölle on kiinnitetty huomiota hankkeen aiemmissa käsittelyvaiheissa. Valituksen tehneiden ohella myös Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on kiinnittänyt huomiota hankkeen suureen kokoon verrattuna ympäristöönsä ja esittänytkin rakennuspaikan siirtoa sekä rakentamisen määrän vähentämistä kiinteistöllä. Täten rakentamisella voidaan katsoa toteutuessaan olevan myös vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia ympäristöönsä.

Elinvoimalautakunta on kokouksessaan 5.10.2021 nähnyt asian toisin suhteessa edellä mainittuihin perusteisiin ja päätenyt siihen, että hakijan oikaisuvaatimus voitiin hyväksyä. Elinvoimalautakunta on katsonut, että rakentaminen kyseiselle rakennuspaikalle on sopivaa palvelujen saavutettavuuden kannalta, aiottu rakentaminen sijaitsee liikenteellisesti edullisessa paikassa eikä aiheuta maankäytöllisiä esteitä Vihdin strategisen yleiskaavan toteuttamiselle kiinteistön Kauppilankallio sijaitessa alle 1 km etäisyydellä Herrakunnan kulttuurikylän ytimeästä. Täten elinvoimalautakunnan mukaan asian ratkaisussa voitiin perustellusti soveltaa edullisempaa määritelmää verrattuna Vihdin kunnan maaseuturakentamisen periaatteiden mukaiseen rakentamisvyöhykkeeseen. Elinvoimalautakunnan mukaan, mikäli hakija vähentää selkeästi aiotun rakentamisen määrää: omakotitalon kerrosalaa enintään 280 kem:iin ja kerroskorkeutta enintään 1,5 kerrokseen, rakentaminen ei johda vähäistä merkittävämpään rakentamiseen eikä aiheuta negatiivisia vaikutuksia ympäristöönsä.

|              |                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija | Jani Arponen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219                          |
| Esittelijä   | Elinvoimajohtaja Petra Ståhl                                                         |
| Ehdotus      | Elinvoimalautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon: |

Huomioiden valituksessa esitetyt asiakohdat, alkuperäisessä suunnittelutarveratkaisussa esitetyt kielteisen päätöksen perustelut, asian aiemmat käsittelyvaiheet sekä elinvoimalautakunnan kokouksessaan 5.10.2021 päätökselleen esittämät perustelut, elinvoimalautakunta esittää Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Elinvoimalautakunta katsoo, että koska haettu rakentaminen on sopivaa palvelujen saavutettavuuden kannalta, sijoittuu liikenteellisesti edulliseen

paikkaan eikä aiheuta maankäytöllisiä esteitä Vihdin strategisen yleiskaavan toteuttamiselle kiinteistön Kauppilankallio sijaitessa alle 1 km etäisyydellä Herrakunnan kulttuurikylän ytimeä, voidaan mitoituksessa perustellusti käyttää Maaseuturakentamisen periaatteiden Vyöhykettä 3 edullisemman vyöhykkeen lukuja, jolloinka emätillä olisi vielä rakennusmahdollisuuksia käyttämättä. Haettu rakentaminen on myös maisemallisesti sopivaa eikä johda muutoinkaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli hakija vähentää selkeästi aiotun rakentamisen määrää: omakotitalon kerrosalaa enintään 280 kem:iin ja kerroskorkeutta enintään 1,5 kerrokseen.

Lausuntoaikataulun vuoksi asia tulisi tarkastaa kokouksessa.

#### Käsittely

Jäsen Saario ehdottaa Granlundin kannattamana, että lausuntoon lisätään seuraava teksti:

Vaikka kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella, se ei kategorisesti merkitse rakennuskieltoa, kuten ei myöskään hakkuukieltoa alueen kiinteistöillä. Käsillä olevassa suunnittelutarveratkaisussa omakotitalon kerrosala on rajoitettu enintään 280 kerrosneliömetriin ja kerroskorkeus enintään 1,5 kerrokseen. Varsinaisen rakennusluvan yhteydessä tulee huolehtia, että rakennukset koon, muodon, sijoittelun ja ulkoasun osalta sopeutuvat ympäristöön ja alueella noudatettuun rakentamistapaan kuten Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä (20§) määrätään.

Vihdin maaseuturakentamisen 1.6.2021 hyväksytyjen periaatteiden lähtökohtana oli myös Vihdin kunnanvaltuuston linjaus 11.11.2019 (§ 81), että yksittäisen rakennuspaikan etäisyys kunnan palveluverkosta rakennusoikeuden kriteerinä poistetaan.

Koska tehtiin esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, asiasta äänestettiin.

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:

Jäsen Purje ja varajäsen Saarni

Saarion esitys EI, kannattivat:

Pj Lehtiranta, jäsenet Saario, Bonden, Granlund, Hacklin ja Jussila

Tyhjää:

Jäsen Terkoma

Näin ollen lautakunta hyväksyi lausuntoon Saarion esittämän lisäyksen.

## Päätös

Elinvoimalautakunta päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Huomioiden valituksessa esitetyt asiakohdat, alkuperäisessä suunnittelutarveratkaisussa esitetyt kielteisen päätöksen perustelut, asian aiemmat käsittelyvaiheet sekä elinvoimalautakunnan kokouksessaan 5.10.2021 päätökselleen esittämät perustelut, elinvoimalautakunta esittää Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Elinvoimalautakunta katsoo, että koska haettu rakentaminen on sopivaa palvelujen saavutettavuuden kannalta, sijoittuu liikenteellisesti edulliseen paikkaan eikä aiheuta maankäytöllisiä esteitä Vihdin strategisen yleiskaavan toteuttamiselle kiinteistön Kauppilankallio sijaitessa alle 1 km etäisyydellä Herrakunnan kulttuurikylän ytimestä, voidaan mitoituksessa perustellusti käyttää Maaseuturakentamisen periaatteiden Vyöhykettä 3 edullisemmän vyöhykkeen lukuja, jolloinka emätilalla olisi vielä rakennusmahdollisuuksia käyttämättä. Haettu rakentaminen on myös maisemallisesti sopivaa eikä johda muutoinkaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli hakija vähentää selkeästi aiotun rakentamisen määrää: omakotitalon kerrosalaa enintään 280 kem:iin ja kerroskorkeutta enintään 1,5 kerrokseen.

Vaikka kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella, se ei kategorisesti merkitse rakennuskieltoa, kuten ei myöskään hakkuukieltoa alueen kiinteistöillä. Käsillä olevassa suunnittelutarveratkaisussa omakotitalon kerrosala on rajoitettu enintään 280 kerrosneliömetriin ja kerroskorkeus enintään 1,5 kerrokseen. Varsinaisen rakennusluvan yhteydessä tulee huolehtia, että rakennukset koon, muodon, sijoittelun ja ulkoasun osalta sopeutuvat ympäristöön ja alueella noudatettuun rakentamistapaan kuten Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä (20§) määrätään.

Vihdin maaseuturakentamisen 1.6.2021 hyväksytyjen periaatteiden lähtökohtana oli myös Vihdin kunnanvaltuuston linjaus 11.11.2019 (§ 81), että yksittäisen rakennuspaikan etäisyys kunnan palveluverkosta rakennusoikeuden kriteerinä poistetaan.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Eriävät mielipiteet asiaan jättivät

Jäsenet Leila Terkomaa ja Teemu Purje.