

## Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan 6.4.2022 tekemään kielteiseen poikkeamispäätökseen 2022-51 loma-asunnon rakentamiseksi kiinteistölle 927-445-3-431 Vihdin Tervalammelle

Elinvoimalautakunta 10.05.2022 § 35  
159/10.03.00.01/2022

### Tausta

Kiinteistölle Tervapirtti (927-445-3-431) haettiin MRL 72.1 §:n rantarakentamisen säännöksistä poikkeamista loma-asunnon rakentamista varten. Kiinteistöllä on tällä hetkellä sauna, mutta kiinteistö ei ole rakennuspaikka.

Tervalammen alueen osayleiskaavan kaavaluonnos oli nähtävillä v. 2016 ja kaavaehdotusta laaditaan parhaillaan.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: *Kun huomioidaan Tervalammen rantaan sijoittuvilla kiinteistöillä jo tapahtunut tiivis ja verrattain korkea rantaviivamitoitukseen johtanut rakentaminen, poikkeamishakemuksessa esitetyn hankkeen sijoittuminen selvästi erilleen muusta Tervalammen rantaan sijoittuvasta vapaa-ajan asunnoista ja omakotitaloista koostuvasta rakennuskannasta sekä hankkeen sijoittuminen vireillä olevan Tervalammen osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle, voidaan poikkeamishakemuksen mukaisen rakentamisen katsoa aiheuttavan MRL 171.2 §:n 1 kohdan mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisen mahdollisuudet kiinteistön alueella tulee ratkaista osayleiskaavalla.*

Kyseessä on entisen Helsingin kaupungin Tervalammen työlaitoksen vanha saunaranta, jossa sijaitsee vuonna 1991 rakennettu n. 104 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus. Hakijan kiinteistö on muodostettu erottamalla määräala, jolla saunarakennus sijaitsee, kiinteistöstä Eriksberg vuonna 2021. Kiinteistötoimituksella ei voitu muodostaa rakennuspaikkaa, koska alueella oli vain saunarakennus.

### Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Anomme muutosta tähän päätökseen. Perusteluna esitämme:

1. Kielteinen päätös perustuu MRL 171 §:n määräykseen, jonka mukaan poikkeamaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Käsityksemme on, että poikkeusluvan myöntäminen ei aiheuta mitään edellä mainituista haitoista.
2. Rakentamisesta ei aiheudu maisemallista tai luontoarvoihin kohdistuvaa haittaa.
3. Tontin koko on 12 000 m<sup>2</sup> ja sillä on omaa rantaviivaa 300 m. Mielestämme loma-asunnon estäminen, omistamallamme tontille on vastoin ranta-alueiden omistajien tasapuolista kohtelua.
4. Kunnallistekniset ratkaisut ovat määräysten mukaisia.
5. Tervalammen osayleiskaavaluonnoksen mukaan Vihdin kunta pitää loma-asuntorakentamista kaava-alueelle suotavana
6. Tervapirtin kiinteistö ei ole ollut, eikä tule olemaan maa- tai metsätalouskäytössä. Kiinteistön sijainti vesistön ja pellon välissä suojelee Tervalammen vesistöä.

7. Kielteinen viranhaltijapäätös aiheuttaa tontin omistajille kohtuutonta, huomattavaa haittaa.

### **Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Vastineet oikaisuvaatimuksen asiakohdittain:

- 1) Kun poiketaan MRL 72.1 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta MR 171 §:n, MRL 136 ja MRL 116 ja MRL 73 §:n tarkoittamilla edellytyksillä, on kyse kaavoituksen korvaavasta yksittäisestä lupapäätöksestä. Tällöin tulee arvioida aiheuttaako hanke haittaa kaavoitukselle. Koska yleiskaavatyö on käynnissä, tätä edellytystä tulee pohtia tarkemmin kuin sellaisella alueella, jolla kaavoitus ei ole käynnissä. Kaavoitushaitan arvioinnissa on syytä ottaa huomioon myös alueelle jo tehty maankäytön suunnittelu. Osayleiskaavan luonnoksen kartalla hanke sijoittui maa- ja metsätalousalueelle ja maatalousalueelle. Koska hankkeen alueella jo silloin oli rakennettuna tavanomaista suurempi saunarakennus, jossa rakennusluvan mukaan on suuri oleskelutila, eikä aluetta kaavaluonnoksessa silti osoitettu rakennuspaikaksi, lienee maa- ja metsätalousalueen käyttötarkoitus alueen osalta ollut harkittu.

Kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle aiheutuvaa haittaa arvioidaan myös maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun kautta. Tätä selvitetään sekä emäkiinteistön hajarakenusoikeuden, että rantaviivan pituuteen (ns. mitoitusrantaviiva) perustuvan emäkiinteistötarkastelun avulla. Onko emäkiinteistön alueella käyttämätöntä rannan rakennusoikeutta, ja jos on, voidaanko sitä käyttää hankkeen alueella. Rantarakentamisessa tulee kuitenkin myös ottaa huomioon emäkiinteistöä laajemmin vesistön (Tervalampi) rannoille jo rakennettujen kiinteistöjen määrä suhteessa järven ns. mitoitusrantaviivaan. Koska koko pienen järven rantaviivan mitoitusluku on jo jopa kaavoituksella yleisesti hyväksyttyä suurempi (yli 7 rp/mitoitusrantaviiva) ja vaikka emäkiinteistöllä rantaviivan perusteella rantarakennusoikeutta olisikin, niin poikkeamisluvalla ei saisi vaarantaa tai estää lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Tässä tapauksessa emäkiinteistön vapaata rantaa varaavat kahden saunan alueet, yhteensä n. 80-100 m, joista toinen on nyt hakemuksen kiinteistön alueella. Lisäksi on korostettava sitä, että emäkiinteistötarkasteluun liittyvällä varovaisuusperiaatteella ja kaavoitusvaran jättämisellä pyritään varmistamaan, että yksittäisillä poikkeamispäätöksillä ei kavenneta ranta-alueitaan vielä rakentamattomien maanomistajien oikeutta hyödyntää heille mahdollisesti vielä kuuluvaa rakennusoikeutta. Hanke sijoittuu lisäksi vireillä olevan Tervalammen osayleiskaavan alueella huomattavasti erillään muusta, pääosin Tervalammen länsi- ja etelärannoille sijoittuvasta, rakennuskannasta.

- 2) Rakentamisen aiheuttama maisemallinen haitta lienee vähäinen, sillä uudisrakennus on esitetty rakennettavaksi rantapuuston suojaan,

ainakin osittain pellolle.

- 3) Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle edellyttää MRL 72.1 §:n mukaan MRL 171 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta tutkitaan mm. emäkiinteistö- ja rantaviivamitoituksella, kts. kohta 1.  
Lisäksi, jos lupa myönnettäisiin loma-asunnolle, olisi vanha saunarakennus 34 m<sup>2</sup>:ä suurempi kuin mitä rakennusjärjestys sallii kiinteistön talous-/saunarakennuksille yhteensä (70 k-m<sup>2</sup>) ja yksittäiselle rakennukselle erikseen (40 k-m<sup>2</sup>) rantarakentamisen osalta, tämä edellyttäisi poikkeamista rakennusjärjestyksen 24 §:n määräyksestä, jota ei haettu alkuperäisellä luvalla, eikä sitä ollut tarpeen käsitellä, koska luvan muut poikkeamisen ehdot eivät täytyneet.
- 4) Kiinteistön jätevesi oli tarkoitettu johdettavaksi entisen työlaitoksen piha-alueella olevaan viemäriin kiinteistökohtaisen pumppaamon avulla.
- 5) Tervalammen osayleiskaavan luonnoksessa ei esitetty yhtään loma-asunnon rakennuspaikkaa Tervalampi-järven rannoille, Huhmarjärven ja Poikkipuoliaisen rannoille on kaavaluonnoksessa esitetty loma-asutusta mutta valtaosa kaavassa esitetyistä rakennuspaikoista on omakotitaloille varattu AO-korttelialueita.
- 6) Tervapirtin kiinteistön alue oli ennen lohkomista saunarantaa (n. 2000 m<sup>2</sup>) lukuun ottamatta maa- ja metsätalousaluetta. Se, että rannassa oli sauna Eriksbergin, yli 600 ha suuruisella kiinteistöllä, ei muodostanut saunarannasta omaa rakennuspaikkaa, ja toisaalta kun maanmittaustoimisto erotti puheena olevan määräalan Tervapirtti -nimiseksi kiinteistöksi, ei sekään muuttanut uuden kiinteistön statusta rakennuspaikaksi.
- 7) Koska määräalan ostaja ei ole ennen kiinteistökauppaa ja määräalan lohkomista selvittänyt, saako alueelle rakentaa loma-asunnon, niin siihen nähden ostaja ei ole turvannut rakentamismahdollisuuttaan etukäteen. Olemassa olevan saunan koon (ja rakennuslupapiirroksen) perusteella voi hyvin kuvitella rakennusta käytettävän loma-asunnon tavoin, onhan se suurempi pinta-alaltaan kuin monet rantamökit yleensä ovat.

Oheismateriaali

Poikkeamispäätös, elinvoimajohtaja 2022-51  
Oikaisuvaatimus, 20.4.2022  
Hankkeen sijainnin osoittava kartta

Valmistelija

Matti Hult etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 342

Esittelijä Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus Elinvoimalautakunta päättää, että elinvoimajohtajan MRL 72.1 §:n tarkoittamasta rakennuskiellosta 6.4.2022 tekemää kielteistä MRL 171 §:n tarkoittamaa poikkeamispäätöstä loma-asunnon rakentamiseksi kiinteistölle Tervapirtti (927-445-3-431) Vihdin Tervalammella, ei muuteta.

Perustelut:

Hankkeen hyväksyminen saattaa aiheuttaa haittaa vireillä olevalle Tervalammen osayleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska hanke sijoittuu kaavaluonnoksessa maa- ja metsätalousalueelle ja maatalousalueelle sekä huomattavalla tavalla erilleen muusta, pääosin Tervalammen länsi- ja etelärannoille sijoittuvasta, rakennuskannasta. Hakemuksen alueella oli kaavaluonnoksen laatimisen aikaan jo rakennettuna suuri saunarakennus, eikä aluetta silti kaavaluonnoksessa osoitettu rakennuspaikaksi, joten maa- ja metsätalousalueen käyttötarkoitus alueen osalta oli harkittu.

Alueiden käytön muuta järjestämistä selvitetään mm. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumisella. Rantarakentamisessa on otettava huomioon emäkiinteistöä laajemmin vesistön (Tervalampi) rannoille jo rakennettujen kiinteistöjen määrä suhteessa järven ns. mitoitusrantaviivaan. Koska koko pienen järven rantaviivan mitoitusluku on jo nyt tavanomaisesti hyväksytty suurempi (yli 7 rp/mitoitusrantaviiva) ja vaikka emäkiinteistöllä rantaviivan perusteella rantarakennusoikeutta onkin, niin poikkeamisluvalla ei saa vaarantaa tai estää lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista. Emäkiinteistötarkasteluun liittyvällä varovaisuusperiaatteella ja kaavoitusvaran jättämisellä pyritään myös varmistamaan, että yksittäisillä poikkeamispäätöksillä ei kavenneta niiden maanomistajien, jotka eivät ranta-alueilleen vielä ole rakentaneet, oikeutta hyödyntää heille mahdollisesti kuuluvaa rakennusoikeutta.

Yllä selitetyn perusteella hanke ei täytä MRL 171 §:ssä tarkoitettuja poikkeamisen edellytyksiä.

Päätös Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.5.2022.