

Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan 13.4.2022 antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun 2022-65 omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle 927-440-4-52 Vihdin Siipooseen

Elinvoimalautakunta 07.06.2022 § 42
171/10.03.00.02/2022

Tausta

Kiinteistölle Simola (927-440-4-52) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamista varten.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: *”Kun huomioidaan hankkeen sijainti maantien melualueella ja alueella tapahtunut rakentaminen tulisi uuden rakentamisen perustua kaavalliseen suunnitteluun. Emäkiinteistön hajakennusoikeus on jo ylitetty, eikä hakemuksen kiinteistölle voida osoittaa uutta rakentamista maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vaarantumatta.”*

Kiinteistö on muodostettu 1977 ja sen pinta-ala on 5050 m²:ä. Kiinteistö on rakentamaton.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Sirkka Lindströmin kp:n puolesta on Markku Lindström jättänyt 27.4.2022 kuntaan saapuneella kirjeellä oikaisuvaatimuksen elinvoimajohtajan antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun.

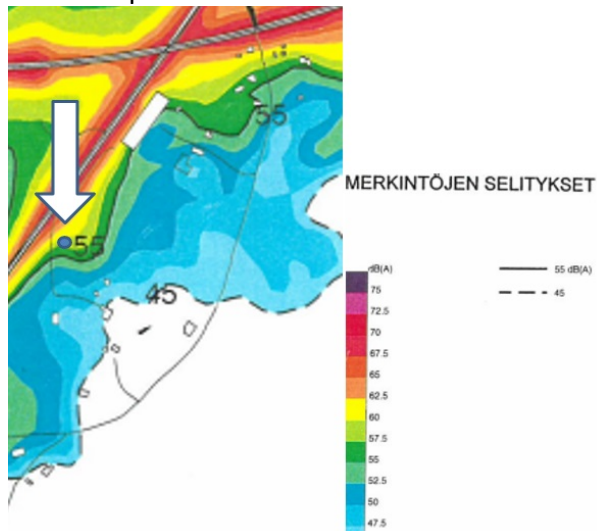
Oikaisuvaatimuksen perustelut (kokonaisuudessa oheismateriaassa):

1. Uusimaa-kaava 2050 ja strateginen yleiskaava mahdollistavat kyseisellä alueella rakentamista kyliin ja kyliin täydentävää rakentamista, eikä kyseisten kaavojen mukaan alueelle ole tulossa kaavoitusta.
2. Kiinteistö ei sijaitse alueella, jolla uusien rakennuspaikkojen tulee perustua asemakaavoitukseen.
3. Meluselvityksen osalta sanotaan, että päätöksen tulee perustua faktatietoon. Metsäkaistale vaimentaa melua ja epävirallisesti vaikuttaa siltä ettei 55 dB:n arvio ylity. Ennen päätöstä olisi tullut pyytää meluselvitys, koska tämä näyttelee suurta roolia. Maanomistaja olisi voinut sen teettää ja tehdä tarvittaessa toimet sallitun melutason saavuttamiseksi.
4. Emätilalaskelma on tarkoitettu rantarakentamiseen eikä ole lakiin perustuva laskentamalli ja sitä on arvosteltu siitä syystä, ettei se kohtelee tasapuolisesti maanomistajia
5. Suunnittelutarveratkaisun tekstissä mainittu, että aikaisempi lupahakemus on evätty muttei ole mainittu, että kiinteistöllä on ollut rakennuslupa, joka on mennyt vanhaksi ja että kiinteistö on jo kerran katsottu soveltuvaksi rakentamiseen.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Vastineet asiakohdittain:

1. Uusimaa-kaava 2050 (Maakuntakaava) ja kunnan strateginen yleiskaava ovat sellaisia ylempien asteen kaavoja, joiden perusteella ei myönnetä rakentamisen lupia. Niiden tarkoituksena on ohjata alemman asteista kaavoitusta (osayleiskaavat ja asemakaavat) ja niiden oikeusvaikutukset yksittäiseen lupakäsittelyyn rajoittuvat lähinnä MRL 33 §:n ja 43 §:n ja LSuojL:n rakentamisrajoituksien määriteltyihin alueisiin.
2. Rakentamisen ei tule perustua asemakaavoitukseen, mikäli hanke täyttää kaikki MRL 137 §:ssä mainitut erityiset edellytykset, mutta jos ne, tai yksikin niistä, eivät täyty tarkoittaa se sitä, että jotta rakentamista alueella voisi harkita tulisi rakentamisen ja alueen muun suunnittelun tapahtua kaavoittamalla. Alueella jo tapahtunut rakentaminen ja siihen liittyvä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumattomuus ovat myös syynä siihen, että rakentaminen alueella edellyttäisi kaavallisten selvitysten tekemistä ja vaikutusten arviointia, joitten perusteella päädyttäisiin tutkittuun kaavaratkaisuun. Siksi st-ratkaisun päätöksessä on lause: ” Kun huomioidaan hankkeen sijainti maantien melualueella ja alueella tapahtunut rakentaminen tulisi uuden rakentamisen perustua kaavalliseen suunnitteluun.”
3. Vihdin tieliikenteen meluselvityksen 1998 (jossa päiväliikenne n. 4300 ajon./vrk, Väyläviraston mukaan nykyinen ajoneuvomäärä vuorokaudessa on n. 3500) mukaan hanke sijaitsee 57,5-60 dB(A):n liikennemeluvyöhykkeellä. Rakennuksen sisätilat saataisiin varmaankin rakentamisella melun ohjearvojen alapuolelle mutta melulta suojatun piha-alueen osalta tarvittaisiin meluaidan tai -vallin suojaa ja sellaisen tulisi näissä maasto-olosuhteissa sijaita lähellä ajorataa ja varsin pitkällä matkalla. Vaikka päätöksen perusteluissa on mainittu myös hankkeen sijainti melualueella, ei se yksin, eikä edes tärkeimpänä seikkana, ollut kielteisen ratkaisun peruste. Jos st-ratkaisu hyväksyttäisiin, ei se tarkoittaisi automaattisesti sitä, että hankkeelle voitaisiin myöntää rakennuslupa, koska MRL 117 §:n ja MRA 50.2 §:n 5 kohdan määräykset tulee voida toteuttaa rakennuspaikalla.



4. Perustuslain 6 §:n mukaan ihmisiä tulee kohdella yhdenvertaisesti. Hajarakentamisen lupakäsittelyissä tämä tarkoittaa sitä, että jollain tavalla tulee selvittää se, kuinka paljon rakentamista sallitaan verrattaessa muihin alueen maanomistajiin. Tätä varten on kehitetty emäkiinteistötarkastelu (jollaista käytetään kautta Suomen) mm. suunnittelutarvealueiden rakentamisen määrää selvittäessä. Vihdissä tätä menetelmää on käytetty koko maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolo ajan vuodesta 2000 lähtien ja jo sitä ennen rakennuslain mukaisia yleiskaavoja laadittaessa sekä hajarakentamisen poikkeuslupia käsiteltäessä. Vaikka emäkiinteistötarkastelu ei perustu suoraan lakiin, on siihen vedoten kuitenkin tehty useita korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä, jotka myös ohjaavat ennakkoratkaisuina viranomaistoimintaa.

Tässä tapauksessa emäkiinteistön Kontula 927-440-4-15 laskennallinen hajarakennusoikeus on ylitetty jo yhdellä rakennuspaikalla ja jos tämä st-ratkaisu ja sen perusteella mahdollisesti hyväksytty rakennuslupa toteutuisi, ylitys olisi 2 rakennuspaikkaa. Tämä seikka luvan epäämiselle oli perustavampi kuin melutilanne kiinteistöllä. Emäkiinteistöstä on erotettu 15 kiinteistöä, joista 6 on rakentamattomia. Pitäisikö siis myös näille kaikille myöntää rakentamisen luvat maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi, jolloin verrattuna alueen muihin emäkiinteistöihin laskennallisen rakennusoikeuden ylitys olisi 7 rakennuspaikkaa?

5. Kiinteistölle on myönnetty rakennusluvut 1989-7 ja 2002-395 omakotitaloille, kummatkin luvat ovat rauenneet käyttämättöminä. Se, että kiinteistö joskus on hyväksytty rakennuspaikaksi (ilmeisesti vuonna 2002 on myönnetty suora rakennuslupa, eikä aluetta ole määritelty suunnittelutarvealueeksi, koska rakennuslupaa ennen ei ole tehty st-ratkaisua), ei tarkoita sitä, että tilanne aina säilyisi samana. Nyt alue on suunnittelutarvealuetta ja lupahakemukset käsitellään st-ratkaisuina.

Lisäksi kiinteistölle on haettu st-ratkaisua vuonna 2012, joka on evätty emäkiinteistötarkastelun perusteella.

Oheismateriaali	Poikkeamispäätös, elinvoimajohtaja 2022-65 Oikaisuvaatimus, 27.4.2022 Hankkeen sijainnin osoittava kartta
Valmistelija	Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää, että elinvoimajohtajan 13.4.2022 antamaa MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle Simola (927-440-4-52) Vihdin Siipooseen ei muuteta.

Perustelut:

Hankkeen hyväksyminen aiheuttaa haittaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumiselle.

Alueiden käytön muuta järjestämistä selvitetään mm. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumisella. Emäkiinteistön Kontula 927-440-4-15 laskennallinen hajarakennusoikeus on 7 kpl ja siitä on erotettu 15 kiinteistöä, joista kuudella on omakotitalot, kahdella teollisuusrakennukset ja 6 on rakentamattomia kiinteistöjä. Laskennallinen hajarakennusoikeus on jo ylitetty.

Lisäksi hanke sijaitsee MT 120:n 57,5-60 dB(A):n liikennemelualueella, joka vaikeuttaa melulta suojatun piha-alueen muodostamista kiinteistölle.

Yllä selitetyn perusteella hanke ei täytä MRL 137 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Käsittely

Jäsen Granlund Jussilan kannattamana ehdottaa, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, asiasta äänestettiin

Esittelijän ehdotus JAA kannattivat:
Jäsenet Purje, Terkoma ja Väyrynen

Granlundin ehdotus EI kannattivat:
pj Lehtiranta, jäsenet Granlund, Hacklin, Jussila

Näin ollen lautakunta hyväksyi Granlundin ehdotuksen

Päätös

Lautakunta hyväksyi Granlundin ehdotuksen ja hyväksyi oikaisuvaatimuksen.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.6.2022.

Eriävät mielipiteet

Esittelijä Ståhl
Jäsenet Purje, Terkoma ja Väyrynen

Jakelu

Luvan hakija ja oikaisuvaatimuksen tekijä
Uudenmaan ELY-keskus