

Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan 16.6.2022 antamaan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2022-161 omakotitalon ja varaston rakentamiseksi kiinteistölle 927-452-1-587 Vihdin Vihtijärvellä

Elinvoimalautakunta 23.08.2022 § 51
301/10.03.00.01/2022

Tausta

Kiinteistölle 927-452-1-587 on haettu MRL 171 §:n tarkoittamaa poikkeamista MRL 72 §:n tarkoittamasta rannan suunnittelutarpeesta omakotitalon ja varaston rakentamiseksi.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: ” Hanke aiheuttaa haittaa kunnan strategisen yleiskaavan toteuttamiselle, koska lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatiminen vaikeutuisi. Rakentamisen edellytykset tulee tutkia käynnistellä olevan Vihtijärven osayleiskaavatyön yhteydessä.”

Kiinteistön 927-452-1-587 pinta-ala on 8585 m² ja se on merkitty maarekisteriin 2/2008. Kiinteistö on rakentamaton.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Päätöksen 2022-161 saaja on jättänyt 29.6.2022 elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksen elinvoimajohtajan antamaan kielteiseen poikkeamispäätökseen.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

1. Päätöksen 2022-161 peruisteluissa ei ole esitetty, miten MRL 171 §:ssä mainitut luvan myöntämisen edellytykset jäisivät täyttymättä.
2. Kiinteistö Pikkuvesala 927-452-1-587 ei ulotu rantaan eikä sillä ole näinolle ole rantaviivaa.
3. Valmistelijan esittämä hypoteesi kiinteistöjen yhdistämisestä on hänen omaa ajatteluaan, eikä liity nyt ratkaistavana olevaan kiinteistön Pikkuvesala lupaharkintaan.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Vastineet asiakohdittain:

1. Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL 171§) erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteidensaavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksessä on mainittu, että hanke aiheuttaa haittaa kunnan strategisen yleiskaavan toteuttamiselle, koska lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatiminen vaikeutuisi. Rakentamisen edellytykset tulee tutkia käynnisteillä olevan Vihtijärven osayleiskaavatyön yhteydessä. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

2. Päätöksessä ei puhuta kiinteistön 927-452-1-587 rantaviivasta, vaan emäkiinteistön 927-452-1-210 rantaviivasta. Päätöksessä on mainittu sekä emäkiinteistön, että Lapoo-järven rantaviivamitoituksen ylittyvän. Tämän vuoksi rantavyöhykkeelle ei pitäisi uusia rakennuspaikkoja enää myöntää ilman kaavallista tarkastelua. Koko Lapoo-järven mitoitus on nyt 9 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Uudellamaalla on enimmäismitoituksena pidetty ilman kaavaa 4-6 omarantaista rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometrille.
3. Kielteinen päätös ei ole perustunut valmistelijan ajatukseen kiinteistöjen yhdistämisestä.

Oheismateriaali	Poikkeamispäätös, elinvoimajohtaja 2022-161 Oikaisuvaatimus, 29.6.2022
Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 6124 193
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää pysyttää voimassa elinvoimajohtajan 16.6.2022 antaman kielteisen päätöksen 2022-161 koskien kiinteistölle 927-452-1-587 haettua MRL 171 §:n tarkoittamaa poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta omakotitalon ja varaston rakentamiseksi.

Perustelut:

Rakentamisen edellytykset tulee tutkia käynnisteillä olevan Vihtijärven osayleiskaavatyön yhteydessä. Hanke aiheuttaa haittaa kunnan strategisen yleiskaavan toteuttamiselle, koska lain sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatiminen vaikeutuisi. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Käsittely:

Jäsen Granlund ehdottaa Jussilan kannattamana seuraavaa:

Oikaisuvaatimuksen tekijän perustelut ovat hyvät. Lisäksi vielä ei ole tietoa kuuluuko ko kiinteistö tulevan osayleiskaavan alueelle ja vaikka kuuluisikin, niin silloin kaikki rakennetut tilat tai kiinteistöt vain otetaan huomioon laadittaessa kaavaa. Lisäksi huomion arvoisena asiana että emätilan rakennusoikeutta on vielä käyttämättä. Eryitysmainintana että kiinteistölle on aikanaan myönnetty jopa rakennuslupa vuonna 2008.

Jäsen Terkoma ehdottaa Purjeen ja Saarnin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun.

Koska oli tehty poikkeavia ehdotuksia, lautakunta äänesti ensin Granlundin ja Terkomaan ehdotuksista

Granlundin ehdotus JAA, kannattivat:

Pj Lehtiranta, jäsenet Saario, Granlund, Hacklin, Jussila ja varajäsen Helanto

Terkomaan ehdotus EI, kannattivat:

Jäsenet Terkoma, Purje ja varajäsen Saarni

Toinen äänestys esittelijän ja Granlundin ehdotuksista

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:

Jäsenet Hacklin ja varajäsen Saarni

Granlundin ehdotus EI, kannattivat:

Pj Lehtiranta, jäsenet Saario, Granlund, Jussila, Purje, Terkoma ja varajäsen Helanto

Päätös

Lautakunta hyväksyi jäsen Granlundin ehdotuksen ja päätti seuraavaa:

Oikaisuvaatimuksen tekijän perustelut ovat hyvät. Lisäksi vielä ei ole tietoa kuuluuko ko kiinteistö tulevan osayleiskaavan alueelle ja vaikka kuuluisikin, niin silloin kaikki rakennetut tilat tai kiinteistöt vain otetaan huomioon laadittaessa kaavaa. Lisäksi huomion arvoisena asiana että emätilan rakennusoikeutta on vielä käyttämättä. Eryitysmainintana että kiinteistölle on aikanaan myönnetty jopa rakennuslupa vuonna 2008.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 31.8.2022.

Eriävä mielipide

Esittelijä Ståhl jätti eriävän mielipiteen asiaan.

Tiedoksi