

**Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan 16.6.2022 antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun 2022-173 vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 927-407-1-16 Vihdin Jokikunnassa**

Elinvoimalautakunta 23.08.2022 § 53  
299/10.03.00.02/2022

Tausta

Kiinteistölle 927-407-1-16 haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: ” Koska haettu käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajanasunnosta omakotitaloksi sijaitsee pääsääntöisesti vapaa-ajanasunnoista koostuvassa ympäristössä, voidaan katsoa, että haetun toimenpiteen toteutuminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Mikäli käyttötarkoituksenmuutokseen suostuttaisiin, siitä seuraisi se, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaaviin käyttötarkoituksenmuutoksiin olisi suostuttava myös muiden alueella ja vastaavissa olosuhteissa olevien vapaa-ajanasuntojen osalta, jolloin ko. käyttötarkoituksen muutoksella voidaan nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia kunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen kannalta. Näistä edellä mainituista syistä käyttötarkoituksenmuutoksen voidaan nähdä olevan sopimatonta myös yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Jokikunnan alue on määritelty Vihdin strategisessa yleiskaavassa osayleiskaavoitettavaksi alueeksi, jonka tarkka raja-alue määritellään osayleiskaavatyön edetessä. Haettu toimenpide sijoittuu osayleiskaavoitustarpeen rajalle, joten on hyvin mahdollista, että alueen käyttötarkoitus tulee tutkia kaavoituksen keinoin.

Lisäksi toimenpide saattaisi vaikeuttaa maakuntakaavassa ja strategisessa yleiskaavassa tunnistetun kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen turvaamista, mikäli se johtaisi alueella olevien vapaa-ajanasuntojen laajamittaisempaan muutokseen omakotitaloiksi.”

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

”Olemme olleet yhteydessä rakennusvalvontaan vuodesta 2003, loma-asunnon mahdollisesta muuttamisesta vakituiseen asumiseen sopivaksi, jolloin olemme saaneet tiedon, ettei siihen olisi mitään estettä, kunhan määrätyt asiat on kunnossa. Saimme ns.listan mitkä asiat vaikuttavat luvan saamiseksi. Olemme ajan kuluessa, vuosien aikana remontoineet kiinteistöä tätä ajatellen.

Sauna on täysin peruskorjattu samoin asuin rakennus sisältä päin. Ovet ja ikkunat on uusittu, pinnat, lämmitys ja se on sähkö sekä varaavat takat ja ilmalämpöpumppu, lämminvesi sekä kylpyhuone rakennettu, talossa on kaksi WC, kiinteistössä on 5m<sup>3</sup> jätevesisäiliö sekä kolme renkainen

imeytyskaivot. Oma porakaivo sekä, lisäksi yhteiskäytössä lähdekaivo. Saamiemme tietojen mukaan alueella ei ole mitään estettä, jos kiinteistö muutetaan vakituisesti asunnoksi. Talo ja kiinteistö ovat olleet olemassa jo -70 luvulta asti. Se ei estä mitään tai tule rikkomaan mitään.

Haettu toimenpide sijaitsee alueella, jolla Vihdin kunnan Destialta tilaaman selvityksen mukaan loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Jokikunta on ko. selvityksessä esitetty keskittymänä, jonka soveltuvuus rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen olisi kunnan ja yhdyskuntarakenteen kehittymisen näkökulmasta harkinnanarvoista. Myös Vihdin kunnan strategia tukee asutuksen säilyttämistä ja lisäämistä kyläalueilla.

Toisekseen toimenpiteen ei asiantuntijalausunnon (Länsi-Uudenmaan museo) mukaan nähdä vaikeuttavan arvokkaan Vanjokilaakson alueen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman säilymistä - toisin kuin päätöksessä spekuloidaan.”

#### Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain § 137 pykälän mukaan rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla 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
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittu Vihdin kunnan Destialta tilaama Paikkatietoanalyysit ja selvitys vapaa-ajan asumisen käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksista Vihdissä-raportti (Destia, 22.12.2017), jonka tarkoituksena oli tuottaa Vihdin kunnalle objektiivista, paikkatietoanalyysiin perustuvaa tietoa vapaa-ajan asumisen sijoittumisesta, volyymistä ja vaikutuksista. Työn tuloksia hyödynnettiin strategisen yleiskaavan laatimisessa sekä kunnan rakennusjärjestyksen päivittämisessä.

Raportissa Jokikunnan keskittymä oli arvioitu harkinnanarvoiseksi. Haettu toimenpide sijoittuu raportin yhteenvedossa soveltuvan ehkä lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennuksiksi. Arviointikriteereinä yhteenvedossa käytettiin sekä infrastruktuuria, luonto- ja kulttuuriarvoja sekä palveluiden saavutettavuutta. Kuitenkin raportissa infrastruktuurin ja arjen sujuvuuden kannalta kiinteistö oli määritelty ei soveltuvalla alueella.

Jokikunnan alue on määritelty Vihdin strategisessa yleiskaavassa osayleiskaavoitettavaksi alueeksi, jonka tarkka rajausta määrittämään osayleiskaavatyön edetessä. Koska hanke sijoittuu ko. osayleiskaavoituksen tarpeessa olevan alueen rajalle, tulisi hankkeen toteuttamisen edellytykset yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava rakentamiseen oikeuttavassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa kohdekiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Kiinteistö sijaitsee Jokikunnan keskittymän eteläosassa, joka on tiivisti rakennettu ja pääosin lomarakennuksista koostuvalla alueella. Mikäli haettuun käyttötarkoituksenmuutokseen suostuttaisiin, tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi suostua myös muiden alueella sijaitsevien vastaavien kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttamiseen, joilla saattaisi olla merkittäviä vaikutuksia kunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen kannalta. Näistä edellä mainituista syistä käyttötarkoituksen muutoksen voidaan nähdä olevan sopimatonta myös yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Länsi-Uudenmaan museo on todennut lausunnossaan, ettei museolla ole kommentoitavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman näkökulmista.

Oheismateriaali	Suunnittelutarveratkaisu, elinvoimajohtaja 2022-173 Oikaisuvaatimus, 28.6.2022 Perustelut, 27.7.2022 ja 1.8.2022
Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää, että elinvoimajohtajan 16.6.2022 antamaa MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituisesti asunnoksi kiinteistöllä 927-407-1-16, ei muuteta.

Perustelut:

Mikäli haettuun käyttötarkoituksenmuutokseen suostuttaisiin, tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi suostua myös muiden alueella sijaitsevien vastaavien kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttamiseen. Koska kiinteistö sijaitsee tiivisti rakennetulla ja pääosin lomarakennuksista koostuvalla alueella, saattaisi käyttötarkoitusten muuttamisella olla merkittäviä vaikutuksia kunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen, yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Jokikunnan alue on määritelty Vihdin strategisessa yleiskaavassa osayleiskaavoitettavaksi alueeksi, jonka tarkka rajausta määrittämään

osayleiskaavatyön edetessä. Koska hanke sijoittuu ko. osayleiskaavoituksen tarpeessa olevan alueen rajalle, tulisi hankkeen toteuttamisen edellytykset yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava rakentamiseen oikeuttavassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa kohdekiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

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

Käsittely:

Jäsen Saario ehdottaa Hacklinin kannattamana seuraavaa:

Esitän, että oikaisuvaatimus hyväksytään ja suunnittelutarveratkaisu 2022-173 hyväksytään myönteisenä.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hajautumiskehitystä vaan päinvastoin: se tiivistäisi kylärakennetta, varsinkin, jos mm. Kesämiestentien alueelle muodostuisi Destian selvityksessä kaavailtu asutuskeskittymä.

Olemassa olevien loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittävää uutta hajautumiskehitystä tai haittaa Jokikunnan osayleiskaavoitusta eikä se myöskään heikennä kunnan taloutta. Kunta ei tule rakentamaan infraa Kesämiestentielle.

Vihdin strategisen yleiskaavan valmistelutyötä varten tehdyn, Destian tekemän selvityksen mukaan ko. kiinteistö sijaitsee alueella, joka luonto- ja kulttuuriarvojen, arjen sujuvuuden ja infrastruktuurin perusteella soveltuu hyvin tai vähintäänkin kohtuullisesti käyttötarkoituksen muuttamiseen. Destian selvityksessä käyttötarkoituksen muuttamista puoltavat mm. seuraavat seikat: tieverkko, palveluiden läheisyys sekä se, että alueella on jo vakituista asutusta.

Kiinteistön omistaja on noudattanut aiemmin kunnalta saamaansa ohjeistusta ja toteuttanut kalliit talotekniset parannukset kiinteistössä, tavoitteenaan ympärivuotinen asuminen. Kyseinen kiinteistö ei sijaitse Vanjokilaakson arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella tai maisema-alueella, joka muodostaisi esteen asunnon ympärivuotiselle käytölle. Vihdin kunnan strategia tukee asutuksen säilyttämistä ja lisäämistä kyläalueilla, koska kyliä ei olla autoittamassa. Asutaan siellä, missä eletään!

Päätös

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Saarion ehdotuksen ja päätti, että oikaisuvaatimus hyväksytään ja suunnittelutarveratkaisu 2022-173 hyväksytään myönteisenä.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hajautumiskehitystä vaan päinvastoin: se tiivistäisi kylärakennetta, varsinkin, jos mm. Kesämiestentien alueelle muodostuisi Destian selvityksessä kaavailtu asutuskeskittymä.

Olemassa olevien loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittävää uutta hajautumiskehitystä tai haittaa Jokikunnan osayleiskaavoitusta eikä se myöskään heikennä kunnan taloutta. Kunta ei tule rakentamaan infraa Kesämiestentielle.

Vihdin strategisen yleiskaavan valmistelutyötä varten tehdyn, Destian tekemän selvityksen mukaan ko. kiinteistö sijaitsee alueella, joka luonto- ja kulttuuriarvojen, arjen sujuvuuden ja infrastruktuurin perusteella soveltuu hyvin tai vähintäänkin kohtuullisesti käyttötarkoituksen muuttamiseen. Destian selvityksessä käyttötarkoituksen muuttamista puoltavat mm. seuraavat seikat: tieverkko, palveluiden läheisyys sekä se, että alueella on jo vakituista asutusta.

Kiinteistön omistaja on noudattanut aiemmin kunnalta saamaansa ohjeistusta ja toteuttanut kalliit talotekniset parannukset kiinteistössä, tavoitteenaan ympärivuotinen asuminen. Kyseinen kiinteistö ei sijaitse Vanjokilaakson arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella tai maisema-alueella, joka muodostaisi esteen asunnon ympärivuotiselle käytölle. Vihdin kunnan strategia tukee asutuksen säilyttämistä ja lisäämistä kyläalueilla, koska kyliä ei olla autioittamassa. Asutaan siellä, missä eletään!

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 31.8.2022.

Eriävä mielipide

Esittelijä Ståhl jätti eriävän mielipiteen asiaan.