

Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan suunnittelutarvepäätökseen 2022-263, kiinteistöille 927-425-1-97 ja 927-425-1-98

Elinvoimalautakunta 01.11.2022 § 89
427/10.03.00.02/2022

Tausta

Yhdistettäväksi aiotuille kiinteistöille Koivurinne (927-425-1-97) ja Röllilä (927-425-1-98) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamista varten.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: ”Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti palvelujen saavutettavuuden kannalta ja vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, voidaan katsoa hankkeen toteuttamisen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei täytä rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella (MRL 137 §), joten suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää.”

Kiinteistö 927-425-1-97 on rekisteröity 27.7.2010 ja sen pinta-ala on 3520 m². Kiinteistö 927-425-1-98 on rekisteröity 27.7.2010 ja sen pinta-ala on 2980 m². Kiinteistöt ovat rakentamattomia.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Kiinteistöjen omistajien puolesta on Pasi Siistonen (arkkitehti SAFA, Arkkitehtitoimisto Pasi Siistonen Oy) jättänyt 6.10.2022 kuntaan saapuneella sähköpostilla oikaisuvaatimuksen elinvoimajohtajan antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun.

Oikaisuvaatimuksen perustelut (oikaisuvaatimus ja hakuvaiheessa jätetty lisäselvitys kokonaisuudessaan oheismateriaalissa):

”Lupa omakotitalolle tulee myöntää, sillä kielteiselle päätökselle ei ole lainmukaisia perusteita. Lisäksi tulee korjata päätöksen rakennuspaikka -kohdassa kerrottu kiinteistöjen yhteispinta-ala, joka on 6 500 m², eikä 3 520 m². Perustelut on esitetty tarkemmin liitteenä olevassa lisäselvityksessä, joka toimitettiin esittelijälle ja elinvoimajohtajalle käsittelyn yhteydessä. ” Hakuvaiheessa jätetyssä lisäselvityksessä (29.9.2022) esitettiin mm. rakennuspaikan soveltuvuuteen liittyviä perusteluita sekä perusteluita, miksi hankkeessa ei tulisi soveltaa emätilatarkastelua.

”Päätöksessä on kirjattu: rakentamisen voidaan arvioida olevan ympäristöönsä sopivaa maisemalliselta kannalta. Haettu rakennuspinta-ala on rakennuspaikan kokoon nähden hyvin maltillinen. Kaavoitukselta hakuvaiheessa saadun tiedon mukaan olisi voitu hakea 10% rakennuspaikan pinta-alasta, siis yhteensä 650 m². Haettu on vain 250 m² sekä talousrakennukset.

Maanomistajien tasapuolisessa kohtelussa tulee lähteä nykytilanteesta, perustuslaista ja maankäyttö- ja rakennuslaista. Katsomme, että emätilatarkastelun perusteella rakennusoikeutta ei voida evätä kohteelta, joka sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan täyttää hyvän rakennuspaikan vaatimukset. Emätilatarkastelu ei perustu lakiin eikä siitä ole mainintaa Vihdin rakennusjärjestyksessä.

Kohde ei ole rantarakentamista, sillä alueella oleva umpeenkasvava kosteikko on syntynyt vanhalle pellolle mullankaivun seurauksena ja täyttynyt hulevedellä. Tämä todettiin ja varmennettiin viranomaiskäsittelyssä jo hakemusta sisään jätettäessä.

Viitaten MRL 137§:ään katsomme, että hanke ei aiheuta haittaa asema- eikä yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle (kohta1). Haettu rakentaminen on sopivaa verkostojen, väylien, palvelujen saatavuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta (kohta2). Hanke on sopiva maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistysarvojen turvaamista (kohta 3). Hanke ei myöskään johda alueella merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta alueellaan. Oikeuskäytännöissä on todettu (esim. KHO 2016:119), että kunta voi tähän perustuen laatia aluekohtaisia mitoitusperiaatteita, joita käytetään apuvälineenä arvioitaessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamista yksittäistä suunnittelutarveratkaisua koskevassa harkinnassa. Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt (1.6.2021 § 21)

”Maaseuturakentamisen uudet periaatteet – suunnittelutarveratkaisujen käsittelyperusteet” suunnittelutarveratkaisujen käsittelyn toimintaohjeeksi kunnassa. Periaatteissa on esitetty edullisuusvyöhykkeiden määräytymisen perusteet poikkileikkausvuoden 1959 emätiloille. Lupavalmistelu on tehty näiden periaatteiden mukaisesti. Myönteinen suunnittelutarveratkaisu olisi vastoin kunnanvaltuuston linjausta.

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.

Edullisuusvyöhykkeiden ja emätilaperiaatteen käyttäminen toteuttaa perustuslain yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta.

Rakentamismahdollisuuksien osoittamisen periaatteet on sovittu ja niiden perusteella on kunkin tilan rakentamismahdollisuudet todennettavissa. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen

sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavissa olosuhteissa olevien emätilojen rakentamiseen. Vihdissä vertailussa on hyödynnetty Otalampi - Härkälä ym. kylien osayleiskaavassa käytettyä mitoitus- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti. Mitoitus on testattu osayleiskaavan mukana oikeusasteissa ja sillä on siten oikeudellinen pohja.

Suunnittelutarveratkaisuharkinta perustuu rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon määrittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti. Prosessiin ei sisälly tarkoituksenmukaisuusharkintaa vaan kyse on laillisuusharkinnasta, eli ratkaisu on myönteinen mikäli kaikki edellytykset täyttyvät ja kielteinen, mikäli edellytykset eivät kokonaisuudessaan täyty. Mitoitusperusteilla arvioidaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista yksittäisessä rakennushankkeessa suunnittelutarvealueella tai laajemmin osayleiskaavatyössä. Maanomistajien tasapuolista kohtelua arvioidaan osana maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1. momentin kohdan 1 mukaisten edellytysten täyttymisen arviointia: ”Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle”. Tästä kohdasta alueiden käytön muu järjestäminen viittaa erityisesti juuri muihin maanomistajiin kohdistuviin vaikutuksiin.

Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisperiaatteet perustuvat paikallisiin olosuhteisiin ja lähtötietoihin, jolloin ne ilmentävät kyseisen alueen erilaisia vyöhykkeitä rakentamisen kannalta. Vihdin kunnan maaseuturakentamisen periaatteiden laadinnassa vyöhyketarkastelun muutosten tarkoituksena on ollut siirtää lupaharkinnan painoarvoa suunnittelullisempaan suuntaan siten, että harkinnassa otetaan entistä paremmin huomioon mm. yhdyskuntarakenteelliset näkökohdat, liikenneturvallisuus ja maisemalliset kysymykset.

Esitetyn rakentamisen on 5.10.2022 tehdyssä päätöksessä todettu olevan maisemaan soveltuva. Hanketta ei myöskään ole käsitelty rantarakentamisena. Päätöksen ”rakennuspaikka”-kohtaan oli jäänyt tekninen virhe rakennuspaikan koosta toisen kiinteistön pinta-alan puuttuessa. Tällä ei kuitenkaan ole ollut vaikutusta ratkaisuun, koska rakennuspaikkaa on käsitelty päätöksenteossa kahdesta kiinteistöstä muodostuvana ja ratkaisun lähtökohdissa mainittu, että rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimus täyttyy.

Tasapuolisen kohtelun vaatimuksen täyttymisen lisäksi suunnittelutarveratkaisuissa on olennaista johdonmukainen linja. Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisesti esiin tuleviin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin. Tämä aiheuttaisi pysyvän asutuksen suunnittelematonta lisääntymistä alueella, jossa 500 metrin säteelle haetusta rakennuspaikasta sijoittuu jo 29 rakennettua kiinteistöä (20 omakotitaloa ja 9 lomarakennusta). Kahdelle samasta emätilasta muodostuneelle kiinteistölle on tehty kielteinen suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös vuonna 2015. Näiden lisäksi lähiympäristössä (alle 1 km säteellä haetusta rakennuspaikasta) on annettu vuodesta 2010 viisi kielteistä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä, joista yksi on

käynyt läpi Helsingin hallinto-oikeuden käsittelyn (päätös 27.4.2015: hallinto-oikeus hylännyt valituksen). Lisäksi lähiympäristössä tehty kaksi myönteistä suunnittelutarveratkaisua, jotka ovat kumoutuneet oikeusasteissa (Helsingin hallinto-oikeus 17.12.2010, Korkein hallinto-oikeus 18.11.2011). Alueelle on kohdistunut niin huomattavaa rakentamispainetta, että alueella rakentaminen ei ole arvioitavissa oikaisuvaatimuksessa viitatusti niin harvoin tapahtuvaksi, että emätilatarkastelu ei olisi tarpeen.

Oikeusasteiden päätösten perusteluissa on tuotu esille lähialueen hankkeissa mm. että perustuslailla turvattu omaisuudensuoja ei luo kiinteistönomistajalle ehdotonta oikeutta käyttää kiinteistöään rakentamiseen ja että tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti tulisi suostua myös muihin, suunnittelemattoman asutuksen lisääntymiseen johtaviin lähialueen hankkeisiin, mikä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Emäkiinteistön Lamminpää IV (927-425-1-21) pinta-ala on noin 4,2 ha ja sen laskennallinen rakennusoikeus yhteensä kolme (3) rakennuspaikkaa. Emätilan alueella on nykyään viisi (5) rakennettua kiinteistöä, joista kolmelle sijoittuu omakotitalo ja kahdelle lomarakennus. Laskennallinen hajarakennusoikeus on jo ylitetty.

Voimassa olevassa Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa (lv 19.10.2020) esitetty rakennuspaikka sijoittuu maaseutuelinkeinojen alueelle, kaavamääräys: ”Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista sekä olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista.” Aiottu rakentaminen ei ole elinkeinoihin liittyvää, kyliä täydentävää asumista tai vapaa-ajanasumista vaan haja-asutusluonteista. Hankkeelle luvan myöntäminen voisi johtaa suunnittelemattoman rakentamisen lisääntymiseen, kuten edellä todettu.

Rakennuspaikka sijaitsee etäällä, noin 8-9 kilometrin päässä koulusta ja muista kunnan keskuspalveluista. Turuntiellä on linja-autopysäkit Sokialammentien liittymän läheisyydessä, mutta vuoroja Nummelaan ja Huhmarnummen koululle kulkee Matkahuollon aikatauluhaun mukaan vain arkisin ja päiväaikaan klo 7-16 välillä. Maantie 110 on luokiteltu vaaralliseksi tieksi 1-6 luokkien oppilaille.

Valmistelija	Teija Liuska-Eloranta etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää, että elinvoimajohtajan 5.10.2022 päättämää MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua 2022-263 omakotitalon rakentamiseksi kiinteistöille Koivurinne (927-425-1-97) ja Röllilä (927-425-1-98), ei muuteta.

Perustelut:

Hankkeen hyväksyminen ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittelemaan lisääntymiseen etäällä palveluista alueella, jossa 500 metrin etäisyydelle haetusta rakennuspaikasta sijoittuu jo 29 rakennettua kiinteistöä. Tämä aiheuttaisi MRL 137 § mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Emäkiinteistön Lamminpää IV (927-425-1-21) pinta-ala on noin 4,2 ha ja sen laskennallinen rakennusoikeus kolme (3) rakennuspaikkaa. Emätilan alueella on nykyään viisi (5) rakennettua kiinteistöä, joista kolmelle sijoittuu omakotitalo ja kahdelle lomarakennus. Laskennallinen hajarakennusoikeus on jo ylitetty.

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

Käsittely

Puheenjohtaja Lehtiranta ehdottaa Granlundin kannattamana, että lautakunta hyväksyy hakijan oikaisuvaatimuksen ja elinvoimajohtajan päätös kumotaan.

Hakijan perustelut ovat hyvät ja seikkaperäiset. Lisäksi lautakunnan mielestä kohteessa ei olisi pitänyt tehdä suunnittelutarveratkaisuharkintaa vaan myöntää suora rakennuslupa.

Koska tehtiin esittelijän ehdotuksesta poikkeava ehdotus, asiasta äänestettiin.

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:
Purje, Terkomaa ja Väyrynen

Lehtirannan ehdotus EI, kannattivat:
Lehtiranta, Saario, Helanto, Granlund, Hacklin ja Jussila

Lautakunta hyväksyi Lehtirannan ehdotuksen.

Päätös

Lautakunta päätti, että lautakunta hyväksyy hakijan oikaisuvaatimuksen ja elinvoimajohtajan päätös kumotaan.

Hakijan perustelut ovat hyvät ja seikkaperäiset. Lisäksi lautakunnan mielestä kohteessa ei olisi pitänyt tehdä suunnittelutarveratkaisuharkintaa vaan myöntää suora rakennuslupa.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 9.11.2022.

Eriävät mielipiteet

Eriävät mielipiteet asiaan jättivät:
esittelijä Ståhl
jäsenet: Purje, Terkomaa ja Väyrynen

Tiedoksi