

## Oikaisuvaatimus koskien suunnittelutarveratkaisua 2023-13, kiinteistöllä Peurakallio 927-408-1-274, Irjalassa

Elinvoimalautakunta 07.03.2023 § 27  
98/10.03.00.02/2023

### Tausta

Kiinteistölle Peurakallio (927-408-1-274) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 25.1.2023 on saatu oikaisuvaatimus.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

”Kohdekiinteistölle on haettu jo aiemmin vuonna 2019 suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Kielteiselle päätökselle on tehty vuonna 2019 oikaisuvaatimus kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle, mutta lautakunta pysytti kielteisen päätöksen voimassa. Tämän jälkeen kunnanvaltuusto on hyväksynyt maaseuturakentamisen uudet periaatteet (1.6.2021 § 21). Uusien periaatteiden mukaisesti laaditun tarkastelun perusteella voidaan todeta, että emätilan hajarakennusoikeus on käytetty ja jo reilusti ylitetty eikä uusia rakennuspaikkoja voida täten muodostaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta. Hakemukseen myöntyminen olisi siten vastoin kunnanvaltuuston 1.6.2021 § 21 tekemää päätöstä. Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttäisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti suostumista lähialueella myös muihin vastaaviin hankkeisiin. Tällöin rakentaminen voisi lisääntyä merkittävästi jo nykyisellään melko tiiviiksi muodostuneella alueella huomioiden, että kohdekiinteistön emätilalla käytetty hajarakennusmahdollisuus on jo reilusti ylitetty. Myöskään ympäristön muut olosuhteet eivät ole muuttuneet oleellisesti vuoden 2019 tilanteesta. Täten kun huomioidaan lähiympäristön kohtalaisen tiivis rakentaminen, emätilalla jo käytetty hajarakennusoikeus sekä vaatimukset maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, hankkeen toteuttamisen on katsottava aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamisen edellytykset tulisi tutkia yksittäistä lupakäsittelyä laajemmalla suunnittelulla eli kaavoituksella. Tällöin voidaan ottaa laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueen muun maankäytön järjestäminen.

Hanke ei täytä kaikkia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella (MRL 137 §).”

Kiinteistö 927-408-1-274 on rekisteröity vuonna 2006 ja se on pinta-alaltaan 3,066 ha. Omakotitalo ja talousrakennus on suunniteltu rakennettavan kiinteistöstä lohkottavalle noin 6 500 m<sup>2</sup>:n kokoiselle määrälle. Kiinteistö on rakentamaton.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimuksen perustelut (oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheismateriaalina):

Haemme myönteistä päätöstä suunnittelutarveratkaisulle omakotitalon rakentamiseen, sillä kielteiselle päätökselle ei ole lainmukaisia perusteita.

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 (13.11.2020). Kohde ei ole rantarakentamista.

Näemme, että hankkeemme on linjassa Vihdin kunnan virallisen strategian kanssa, jossa todetaan:

*Toivotamme uudet asukkaat tervetulleeksi niin taajaman palveluiden äärelle kuin maaseudun rauhaan. Kaavoitamme uusia asuinalueita taajamiin ja kylien rakentamista helpotetaan. Teemme tehokkaita ratkaisuja asuntotuotannossa ja maankäytössä, kaavoittaen koteja kaikille. Lisäksi helpotamme hajarakentamista purkamalla lainsäädännön ylittävää sääntelyä.*

Viitaten MRL 137§:ään katsomme, että hanke ei aiheuta haittaa asema- eikä yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hankkeemme täyttää ylläolevat kriteerit, mainittakoon myös, että:

- kiinteistölle on jo tie ja sähköliittymä valmiina.
- Irjalan alueelle ei ole vuosiin kohdistunut huomattavaa rakentamispainetta, ja voidaan ennakoida, että tilanne säilyy nykytilanteessa samanalaisena. Toisaalta rakentamisen salliminen tukee Vihdin kunnan virallista strategiaa mahdollistaa ja helpottaa hajarakentamista.
- Kohteena oleva kiinteistö sijaitsee suojaisessa paikassa, ja on luonnollinen rakennuspaikka rajoittuen naapurikiinteistöihin, metsään ja peltoon.
- Kiinteistö ei näy Irjalantielle, joten sillä ei ole vaikutuksia kylämaisemaan.
- Rakennushankkeemme täyttää kaikki Vihdin rakennusjärjestyksen vaatimukset.

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 siten 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 rakentamisperusteita. 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. Hakemusta ei ole käsitelty rantarakentamisena.

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.

Kuntastrategia on pitkän tähtäyksen päätöksentekoa ja toimintaa ohjaava tulevaisuuden suunta tai kantava idea, joka tarkistetaan valtuustokausittain. Suunnittelutarvehankinta ei perustu kunnan strategioihin vaan rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon määrittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti.

Tasapuolisen kohtelun vaatimuksen täyttymisen lisäksi suunnittelutarveratkaisuissa on olennaista johdonmukainen linja. Kyseiselle kiinteistölle on tehty jo aiemmin kielteinen suunnittelutarveratkaisu vuonna 2019. Kielteiselle päätökselle tehtiin oikaisuvaatimus kaavoitus- ja tekniselle lautakunnalle, mutta lautakunta pysytti kielteisen päätöksen voimassa.

Emätilan (Pölkki, 927-408-1-109) pinta-ala on 44,04 hehtaaria. Vihdin kunnassa käytössä olevan mitoitusmallin mukaisesti kyseinen pinta-ala tuottaa laskennallisesti 10-12 rakennuspaikkaa edullisuusvyöhykkeestä riippuen. Emätilasta on lohkottu vuoden 1959 jälkeen 25 kiinteistöä. Näistä valtaosa (yli kolme neljäsosaa) on rakennettuja, joten laskennallinen hajarakennusoikeus on käytetty ja jo reilusti ylitetty.

Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisiin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin. Haetusta rakennuspaikasta on 500 metrin säteellä 19 rakennettua kiinteistöä (11 asuinrakennusta ja 8 lomarakennusta) ja 1 km säteellä 78 rakennettua kiinteistöä (56 asuinrakennusta ja 22 lomarakennusta). Lisäksi lähiympäristössä on käsitelty useita lupahakemuksia 2000-luvulla. Alueella voidaan katsoa olevan rakentamispainetta.

Mikäli lähiympäristöön sallittaisiin johdonmukaisen linjan vuoksi samanlainen rakentamisen määrä kuin haetun rakennuspaikan emätilalle on muodostunut, aiheutuisi siitä huomattavaa pysyvän asutuksen suunnittelematonta lisääntymistä alueella. Suunnittelematon lisärakentaminen alueella aiheuttaisi entistä suurempaa painetta esimerkiksi liikenneväylien rakentamiseen, kunnossapitoon ja palveluiden järjestämiseen. Täten laajemmat vaikutukset huomioiden hankkeen voidaan katsoa aiheuttavan MRL 137 §:ssä tarkoitettua haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti tulisi suostua myös muihin, suunnittelematoman asutuksen lisääntymiseen johtaviin lähialueen hankkeisiin, mikä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Oheismateriaali

Viranhaltijapäätös, elinvoimajohtaja 2023-13  
Sijaintikartta  
Oikaisuvaatimus 6.2.2023  
MML kartta Peurakallio  
Asemapiirros

Valmistelija

Laura Pihlajakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 4675 219

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

## Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan 25.1.2023 antaman kielteisen päätöksen (2023-13) koskien kiinteistölle Peurakallio (927-408-1-274) haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

### Perustelut:

Hankkeen hyväksyminen ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittele mattomaan lisääntymiseen Hiidenveden ympäristössä, jossa 500 metrin etäisyydelle haetusta rakennuspaikasta sijoittuu 19 rakennettua kiinteistöä ja 1 km etäisyydelle 78. Tämä aiheuttaisi MRL 137 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Emätilan (Pölkki, 927-408-1-109) pinta-ala on 44,04 hehtaaria ja sen laskennallinen hajarakennusoikeus on 10-12 rakennuspaikkaa edullisuusvyöhykkeestä riippuen. Emätilasta on lohkottu vuoden 1959 jälkeen 25 kiinteistöä. Näistä valtaosa (yli kolme neljäsosaa) on rakennettuja, joten laskennallinen hajarakennusoikeus on käytetty ja jo reilusti ylitetty. Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tulisi suostua muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin, mikä voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittele mattomaan lisääntymiseen jo kohtalaisen tiiviisti rakentuneella alueella.

Hanke ei täytä MRL 137 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

## Käsittely

Jäsen Saario ehdottaa Jussilan kannattamana seuraavaa:

Koska Peurakallio ei sijaitse yhdelläkään Vihdin maaseudun rakentamisperiaatteiden mukaisesta kolmesta edullisuusvyöhykkeestä tai Vihdin rakennusjärjestyksessä osoitetulla suunnittelutarvealueella, Peurakalliolle rakentamisessa ei tule soveltaa emätilatarkasteluun perustuvaa vyöhyketarkastelua.

Vuoden 2019 jälkeen Vihdissä on hyväksytty (kv 21.9.2020) Vihdin strateginen yleiskaava eli Visy, rakennusjärjestys (voimaan 13.11.2020) sekä Maaseuturakentamisen uudet periaatteet (1.6.2021). Myös kunnan linjaukset, joita se kuntastrategiassa on tuonut esille, edustavat kunnan tahtotilaa.

Kunnan lailliset päätökset on otettava huomioon pohdittaessa perusteluita tämän hankkeen emätilatarkastelulle. Kyse ei ole rantarakentamisesta, jossa emätilatarkastelu perustuu säädöksiin. Visy:ssä määritetyt osayleiskaavoitettavat kyläalueet muodostavat maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaiset edullisuusvyöhykkeet 1 ja 2, joille Peurakallio ei sijoitu - kuten ei myöskään edullisuusvyöhykkeelle 3 tai asemakaavoitettujen alueiden lievealueelle tai alle 4 km etäisyydelle taajamissa sijaitsevista kouluista.

Elinvoimalautakunta hyväksyy hakijan oikaisuvaatimuksen koskien suunnittelutarveratkaisua 2023-13 kiinteistöllä 927-408-1-274 Peurakallio, vaikka koko suunnittelutarveratkaisu tässä tapauksessa on ilmeisen tarpeeton. Pysyvän haja-asutusluonteisen asutuksen suunnittelemattoman lisääntymisen mahdollisuus ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa suunnittelutarvetta ellei ole kyse rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi nimenomaisesti osoitetusta alueesta.

Koska tehtiin esittelijän ehdotuksesta poikkeava ehdotus, niin asiasta äänestettiin.

Esittelijän ehdotus JAA kannattivat:  
Terkomaa ja Saarni.

Saarion ehdotus EI kannattivat:  
Lehtiranta, Saario, Bonden, Granlund, Hacklin, Jussila, Purje.

Saarion ehdotus voitti.

Päätös

Lautakunta päätti seuraavasti:

Koska Peurakallio ei sijaitse yhdelläkään Vihdin maaseudun rakentamisperiaatteiden mukaisesta kolmesta edullisuusvyöhykkeestä tai Vihdin rakennusjärjestyksessä osoitetulla suunnittelutarvealueella, Peurakalliolle rakentamisessa ei tule soveltaa emätilatarkasteluun perustuvaa vyöhyketarkastelua.

Vuoden 2019 jälkeen Vihdissä on hyväksytty (kv 21.9.2020) Vihdin strateginen yleiskaava eli Visy, rakennusjärjestys (voimaan 13.11.2020) sekä Maaseuturakentamisen uudet periaatteet (1.6.2021). Myös kunnan linjaukset, joita se kuntastrategiassa on tuonut esille, edustavat kunnan tahtotilaa.

Kunnan lailliset päätökset on otettava huomioon pohdittaessa perusteluita tämän hankkeen emätilatarkastelulle. Kyse ei ole rantarakentamisesta, jossa emätilatarkastelu perustuu säädöksiin. Visy:ssä määritetyt osayleiskaavoitettavat kyläalueet muodostavat maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaiset edullisuusvyöhykkeet 1 ja 2, joille Peurakallio ei sijoitu - kuten ei myöskään edullisuusvyöhykkeelle 3 tai asemakaavoitettujen alueiden lievealueelle tai alle 4 km etäisyydelle taajamissa sijaitsevista kouluista.

Elinvoimalautakunta hyväksyy hakijan oikaisuvaatimuksen koskien suunnittelutarveratkaisua 2023-13 kiinteistöllä 927-408-1-274 Peurakallio, vaikka koko suunnittelutarveratkaisu tässä tapauksessa on ilmeisen tarpeeton. Pysyvän haja-asutusluonteisen asutuksen suunnittelemattoman lisääntymisen mahdollisuus ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa suunnittelutarvetta ellei ole kyse

rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi nimenomaisesti osoitetusta alueesta.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.3.2023.

Eriävät mielipiteet asiaan jättivät

Esittelijä Petra Ståhl

Jäsen Leila Terkomaa ja varajäsen Matti Saarni

Tiedoksi