

Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan 26.4.2023 antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun 2023-93 vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 927-407-8-33 Vihdin Jokikunnalla

Elinvoimalautakunta 16.05.2023 § 55
245/10.03.00.01/2023

Tausta

Kiinteistölle 927-407-8-33 haettiin MRL 72 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: ” Kun huomioidaan hakemuksen kohteena olevan kiinteistön etäisyys palveluista, ympärille muodostunut rakentaminen ja sijainti arvokkaaksi luokitellun pintavesistön rannalla, voidaan todeta käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sekä sen olevan epäsopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu etäälle olemassa olevista palveluista ja myönteinen poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle voisi johtaa käyttötarkoituksen muutoksiin laajemminkin ko. alueella, jolloin sen vaikutukset olisivat merkittävän haitallisia Vihdin kunnan yhdyskuntarakenteelle ja johtaisivat yhdyskuntarakenteen hajautumiseen.

Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty erityisiä syitä, joiden perusteella lupa voitaisiin myöntää. Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, eikä esimerkiksi taloudellisia tai hakijan henkilökohtaisia syitä. Mikäli hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun muillekin rantaan rajoituville kiinteistöille olisi myönnettävä lupa vakituisen asuinrakennuksen rakentamiselle tai vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle.

Koska poikkeamisen edellytykset kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiselle sekä vakituiseen asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen toteuttamiselle (MRL 171 §) eivät täyty ja hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä, haettua lupaa ei voida hakemuksen mukaisesti myöntää.”

Lisäksi kiinteistölle on haettu käyttötarkoituksen muutosta ensimmäisen kerran , jolloin päätös oli myös kielteinen (elinvoimajohtajan päätös 6.3.2019 § 8).

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Pyydän kumoamaan elinvoimajohtaja Petra Ståhlin 26.4.2023 tekemän kielteisen päätöksen poikkeamishakemukseeni osoitteessa Nokkelintie 344 A, 03430 Jokikunta, rek.no 927-407-8-33.

Poikkeamispäätös 2023-93.

Pyydän perusteellista tutustumista hakemukseni positiivisiin asumista tukeviin seikkoihin. Kuten aiemmin olen kertonut, rakennuskanta sopii käytännöllisyytensä ja luonnonläheisyytensä vuoksi erityisen hyvin vakituisen asumiseen. Hiidenveden läheisyyden huomioiden rakennusten harmaa- ja jätevesi käsitellään hallitusti Vihdin kunnan hyväksymän ja loppukatselmoiman jätevesisuunnitelman mukaisesti. Harmaa- ja jätevesi käsitellään bio-puhdistamolla ja WC-vesi menee umpisäiliöihin, josta se tyhjenetään loka-autolla. Tämäkin järjestely omalta osaltaan auttaa ylläpitämään Hiidenveden vedenlaatua. Käyttövesi otetaan omasta porakaivosta.

Tällä hetkellä koulutaksit vievät ja hakevat lapsia 3,4 kilometrin päästä Nokkelintien alusta. Jäteauto kerää jätteitä lähes kaikilta kiinteistöiltä tällä alueella.

Liikenneyhteydet ja palvelut on eritelty hyvin kunnan toimesta poikkeamishakemuksen päätöksessä.

Nokkelintien varrella olevilla Pietlassuontiellä, Kuninkaanlahdentiellä ja Myllylahdentiellä on jokaisella pysyvää ympärivuotista asutusta. Hakijalla ei ole tiedossa kiinteistöjen rekisterissä olevia statuksia, mutta asuminen on kiistatonta. Eikö ole parempi, että kiinteistö saatetaan virallisesti asumiskäyttöön? Näin saadaan asukkaiden asuminen normien mukaiseksi ja samalla pidetään huolta luonnosta kunnollisilla vaadittavilla jäteveden ja muiden jätteiden käsittelyllä.

Mielestäni päätöksen tulee olla asumisen salliva, edellä mainitut seikat huomioiden.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain § 72 ja § 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.

Rakennuspaikka sijaitsee Hiidenveden rannalla, jonka ekologinen tila on luokiteltu tyydyttäväksi. Lisäksi rakennuspaikka sijaitsee Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan valuma-alueella. Valuma-alueiden maankäyttö on suunniteltava siten, ettei vesistön käyttö raakaveden lähteenä ja virkistyskäytössä vaaranna. Vakituksen asutuksen muodostuminen arvokkaaksi luokitellun pintavesistön ääreen edellyttää, että mahdollisten jäte- ja harmaiden vesien puhdistukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakennuspaikka ei ole Vihdin veden toiminta-alueella, joten kiinteistö ei ole vesijohto- tai viemäriverkoston piirissä. Tällainen yhdyskuntarakenteen suunnitteleman muutos aiheuttaa lisäkuormaa Hiidenveden vesistölle, jolla on tärkeä rooli raakaveden lähteenä. Käyttötarkoituksen muutoksen salliminen yksittäisillä luvilla voisi johtaa myös ranta-alueella liian tiiviin ja liian lähellä rantaviivaa sijaitsevan vakinaisen asumisen suunnittelemaan kasvuun raakaveden lähteenä tärkeän Hiidenveden rannalla ja heikentää siten järven ekologista tilaa.

Haettu käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajanasunnosta vakituiseksi asunnoksi sijoittuu vapaa-ajanasunnoista koostuvaan ympäristöön, etäälle palveluluista ja yhdyskuntarakenteesta, joten voidaan katsoa, että se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ranta-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen ja omakotiasutuksen määrän lisääminen alueella tulisikin tutkia vaikutustensa vuoksi yksittäisiä kiinteistöjä koskevia lupia laajempaan kokonaisuutena ja kaavoituksella. Yksittäisillä poikkeamisluvilla ei alueelle voida ratkaista vakituista asumista.

Hakemuksen tueksi ei oltu myöskään esitetty erityisiä syitä, joiden perusteella lupa oltaisiin voitu myöntää. Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, eikä esimerkiksi taloudellisia tai hakijan henkilökohtaisia syitä. Mikäli hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun muillekin rantaan rajoituville kiinteistöille olisi myönnettävä lupa vakituisen asuinrakennuksen rakentamiselle tai vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle.

Alueen lähiympäristöön on haettu vain vapaa-ajanasutuksen suunnittelutarveratkaisu lupia, jotka ovat olleet alueella myönteisiä sekä kielteisiä. Kielteisiä vapaa-ajanasutuksen suunnittelutarveratkaisulupia on päätetty alueelle, koska kiinteistöillä on jo tapahtunut tiivistä ja korkeaan rantaviivamitoitukseen johtanutta rantatankentamista. MRL 73.1 §:n 3 mukaisesti ranta-alueille tulee jäädä yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Alueelle ei ole haettu vakituista asutusta.

Valmistelija	Roosa Saarela etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää, että elinvoimajohtajan 26.4.2023 antamaa MRL 72 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 927-407-8-33, ei muuteta.

Perustelut:

Mikäli haettuun käyttötarkoituksenmuutokseen suostuttaisiin, tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi suostua myös muiden alueella sijaitsevien vastaavien kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttamiseen. Koska kiinteistö sijaitsee tiivistä rakennetulla lomarakennuksista koostuvalla alueella, saattaisi käyttötarkoitusten

muuttamisilla olla merkittäviä vaikutuksia kunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen, yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Yllä selitetyn perusteella hanke ei täytä MRL 72 §:ssä ja 137 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Käsittely

Jäsen Saario ehdottaa Granlundin kannattamana seuraavaa:

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä elinvoimajohtajan antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun 2023-93 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 927-407-8-33 tehdyn oikaisuvaatimuksen ja kumoaa kielteisen suunnittelutarveratkaisun perusteettomana.

Mitä tulee MRL 137 § mukaisiin erityisiin edellytyksiin suunnittelutarvealueella, niitä arvioidaan vain MRL 16 § mukaisilla suunnittelutarvealueilla.

MRL 16.5 § mukaan suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä.

Käsiteltävänä olevassa tapauksessa ei ole kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta vaan ranta-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta, mitä ei ratkaista MRL 137§ mukaisilla säädöksillä.

Kysymys ei myöskään ole poikkeamisesta voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleis- tai asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

MRL 125 § 5. momentin mukaan loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen edellyttää aina rakennuslupaa. Mahdollisesti tarvittavaa ja MRL 171.1 § nojalla ja puitteissa myönnettävää poikkeamista asuinrakennukselle asetetuista rakentamismääräyksistä ei ole esitetty. Kunnan ympäristövalvonnan mukaan myös kohteen jätevesijärjestelmä täyttää kiinteistön vakituisen käytön vaatimukset, mikä ei heikennä Hiidenveden ekologista tilaa.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava asitys, asiasta äänestettiin.

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:
Jäsenet Purje, Terkoma ja varajäsen Saarni.

Saarion ehdotus EI, kannattivat:
pj Lehtiranta, jäsenet Saario, Granlund, Hacklin, Jussila.

Saarion ehdotus voitti.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä elinvoimajohtajan antamaan kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun 2023-93 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 927-407-8-33 tehdyn oikaisuvaatimuksen ja kumoaa kielteisen suunnittelutarveratkaisun perusteettomana.

Mitä tulee MRL 137 § mukaisiin erityisiin edellytyksiin suunnittelutarvealueella, niitä arvioidaan vain MRL 16 § mukaisilla suunnittelutarvealueilla.

MRL 16.5 § mukaan suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä.

Käsiteltävänä olevassa tapauksessa ei ole kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta vaan ranta-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta, mitä ei ratkaista MRL 137§ mukaisilla säädöksillä.

Kysymys ei myöskään ole poikkeamisesta voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleis- tai asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

MRL 125 § 5. momentin mukaan loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen edellyttää aina rakennuslupaa. Mahdollisesti tarvittavaa ja MRL 171.1 § nojalla ja puitteissa myönnettävää poikkeamista asuinrakennukselle asetetuista rakentamismääräyksistä ei ole esitetty. Kunnan ympäristövalvonnan mukaan myös kohteen jätevesijärjestelmä täyttää kiinteistön vakituisen käytön vaatimukset, mikä ei heikennä Hiidenveden ekologista tilaa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.5.2023

Eriävän mielipiteen asiaan jättivät

Esittelijä Ståhl
Jäsenet Purje, Terkoma ja varajäsen Saarni

Tiedoksi