

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 2023-115, kiinteistöllä 927-408-2-10 Vihti

Elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 81
292/10.03.00.01/2023

Tausta

Kiinteistölle Koivuranta (927-408-2-10) on haettu MRL 72 §:n tarkoittamaa poikkeamispäätöstä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen (2023-115) on saapunut oikaisuvaatimus 30.05.2023.

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, sen olevan epäsopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

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 (MRL 171 §) eivät täyty ja hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä, haettua lupaa ei voida hakemuksen mukaisesti myöntää.”
Kiinteistö sijaitsee Hiidenveden rannalla, noin kuuden kilometrin päässä Vihdin kirkonkylästä. Kiinteistö on rekisteröity 27.10.1992 ja se on pinta-alaltaan noin 1,075 hehtaaria. Kiinteistön ympäristö koostuu sekä vapaa-ajan asunnoista sekä vakituisesta asutuksesta. Hakemukseen saapui yksi huomautus naapurikiinteistöltä, johon hakija laati vastineen.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

”Hain Vihdin kunnalta poikkeamislupaa loma-asuntomme (927-408-2-10) käyttämiseen ympärivuotiseen asumiseen. Elinvoimalautakunta hylkäsi hakemuksen 24.5.2023. Olen tähän päätökseen tyytymätön ja haen siihen oikaisua seuraavilla perusteilla.

Poikkeamislupaa piti hakea sähköisesti strukturoidulla kaavakkeella, jossa en voinut esittää kaikkia asiaan kuuluvia taustatietoja. Uskon, että taustatietojen puutteellisuus myötävaikutti hakemuksen hylkäämiseen.

Seuraavassa kuvaan talon rakentamisprosessin eri lupavaiheineen tarkasti, ja kaikki tieto on tarkistettavissa kunnan rakennusvirastosta.

TAUSTATIEDOT

Ostimme noin 8000 neliön määräalan 1987 sillä ehdolla, että määräalalle myönnetään rakennuslupa. Määräalan myyjät hakivat kunnalta ennakkopäätöstä, joka käsiteltiin kunnanhallituksessa 21.12.1987 ja rakennuslautakunnassa 11.02.1988. Päätöksessä todetaan, että noin 6000 neliön määräalaa voidaan käyttää ”joko OMAKOTITALON tai loma-asunnon rakentamiseen edellyttäen, ETTÄ RAKENNUS SIJOITETAAN VÄHINTÄIN 120 METRIN ETÄISYYDELLE RANTAVIIIVAST”. Tämähän periaatteessa olisi sallinut heti omakotitalon rakentamisen, jos olisimme ymmärtäneet hakea sille rakennuslupaa.

Elämä oli tuossa vaiheessa hektistä, vain loma-asuntoa halusimme siinä elämäntilanteessa. Koska taloa ei saanutkaan sijoittaa perinteisesti ja alkuperäisen toiveemme mukaisesti rantaviivan läheisyyteen, siirsimme talon paikan 150 m päähän rannasta sopivalla mäntykumpareelle. Tässä vaiheessa ranta oli puuston peittämä, ja saadaksemme edes jonkinlaisen näköyhteyden järveen, haimme lupaa kaksikerroksiselle talolle. Talon nyt sijoittuessa tontin ylärajalle jouduimme laajentamaan tonttia ostamalla noin 2000 neliötä lisämaata Helena Huttuselta (lohkomistoimitus 212432-4), joten tontin lopulliseksi kooksi tuli 1,075 hehtaaria. Nyt halusimme rakentaa, ei perinteistä loma-asuntoa, vaan Vihdin maaseutumaisemaan sopivan talon vanhaan Vihti-Virkkala- rakennustyyliin , johon kuului myös manzardikatto. Talo istuikin niin hyvin maisemaan, että monet ensimmäistä kertaa talon nähneet ihastelivat, miten hyvin ” vanha talo” on korjattu. Talo rakennettiin täysin 1990 luvun omakotitalo-vaatimusten mukaisesti.

Myöhemmin rakensimme myös manzardikattoisen kaksikerroksisen autotalli-puuvarastorakennuksen. Kokonaisuus ei ole ”lomarakennus”, vaan aito vihtiläinen vanhan ajan omakotitalo.

Laitan virastolle eri postina talon kuvan.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI (MRL)

Lupa-asia tulee ratkaista MRL :n perusteella. Kuten kielteisessä päätöksessäkkin todetaan, tämä laki sallii erityisistä syistä poikkeusluvan myöntämisen. Primaariperusteluna poikkeusluvan myöntämiseen on Vihdin kunnan rakennuslautakunnan päätös 11.02.1988 ja sen seurauksena tapahtunut OMAKOTITALON rakentaminen. Päätöshän pakotti meidät luopumaan perinteisestä ranta-asunnosta ja rakentamaan kuvatus OMAKOTITALON kauas rantaviivasta.

Toisena syynä mainitsen henkilökohtaiset asiat. Niitähän kunnan päätöksessä vähätellään, mutta kyllä MRL niin kuin kaikki muutkin lait on säädetty viime kädessä ihmisiä varten. Lahjoitimme Helsingissä sijaitsevan osakehuoneiston lapsille 2022 ja nyt me kerta kaikkiaan tarvitsemme luvan muuttaa tuohon OMAKOTITALOON.

MRL mainitsee neljä syytä, jolloin poikkeamislupaa ei saisi myöntää. Mikään niistä ei päde meidän tapauksessa.

”Mahdollinen haitta kaavoitukselle, kaavan toteutukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle”.

Alueella on voimassa yleiskaava eikä ole olemassa mitään suunnitelmaa rakentaa uutta jo valmiiksi rakennetulle alueelle.

”Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.”

Päätöksessä arvellaan myönteisen päätöksen huonontavan Hiidenveden ekologista tilaa. Korostan sitä, että ratkaisua haetaan meidän talosta, ei yleisestä rantarakentamisesta. Meidän 150 m rannasta sijaitseva talo ei vaaranna Hiidenveden ekologiaa millään tavoin, sillä myös harmaat vedet kulkevat kolmen saostuskaivon kautta isoon imeytyskenttään. Vihdin Vedellä tai Ympäristöterveydellä eivät vastusta poikkeuslupan myöntämistä. Yleisesti voisin todeta, että Hiidenveden viherlevälautat johtuvat meistä ja muista loma-asukkaista riippumattomista syistä, joita voivat olla esim. aikoinaan järveen lasketut Karkkilan puhdistamattomat jätevedet ja isot pellot, joilta fosforia edelleen huuhtoutuu järveen.

”Vaikeuttaa rakennetun ympäristönsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista”.

Tiedossani ei ole tuolla alueella kohteita, joita suunniteltaisiin suojeltaviksi.

”Johtaa vaikutuksiltaan merkitsevään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia”

Tätä kohtaa päättäjät korostaa ja minusta se nousee eväämisen tärkeimmäksi syyksi. Päättäjät pelkää, että meidän lupa johtaisi hallitsemattomaan rakentamiseen/luvattamiseen tuolla alueella niin sanotun yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi.

Haluan ensinnäkin korostaa, että tässäkin kohdassa päättäjän tulee ratkaista asia meidän tapauksen tietojen perusteella eikä vedota tulevaisuudessa mahdollisesti ilmeneviin yleisiin syihin. Tämähän on yleinen lainkäytön perusta.

Meidän talolle myönnettiin jo 11.02.1988 periaatteellinen rakennuslupa. Tuolla rannalta ei ole yhtään loma-asuntoa, joka olisi rakennuslautakunnan vastaava lupa ja joka olisi rakennuslautakunnan päätöksellä sijoitettu 150 m päähän rantaviivasta. Näin ollen meidän mahdollinen lupa ei missään tapauksessa muodostuisi sellaiseksi ennakkopäätökseksi, johon muut voisivat yhdenvertaisuus- periaatteen perusteella vedota. Jos he niin tekisivät, kunnan olisi helppo, niin halutessaan, evätä hakemus, koska meidän tapaus poikkeaa täysin perinteisten loma-asuntojen lupa- ja muista käytännöistä, kuten edellä on kuvattu.

On hyvä todeta, että meidän talon molemmin puolin on rantaviivassa taloja, joilla on ympärivuotinen rakennusoikeus. Korostan vielä että nämä talot, päinvastoin kuin meidän talo, sijaitsevat rannalla. Lain käytön kannalta on toisarvoista, milloin näille taloille on asumisluvat myönnetty. Kunta korostaa vahvasti mahdollisten tulevien hakijoiden oikeutta

yhdenvertaiseen kohteluun. Tämä saa minut kysymään, eikö jo myönnetty käyttöoikeudet loukkaa minun oikeutta saada yhdenvertainen kohtelu Vihdin kunnalta.

Olen edellä selvittänyt kaikki hakemukseen liittyvät taustatiedot, joiden puutteet saattoivat myötävaikuttaa hakemuksen hylkäämiseen. MRL sallii luvan myöntämisen erityisistä syistä, ja kaksi sellaista olen esittänyt. Olen myös perustellut, että lakiin perustuvia luvan eväämisen syitä ei ole. Siksi pyydän, että elinvoimalautakunta oikaisi aiemman päätöksen ja myöntäisi haetun poikkeusluvan.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 72 § mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 171 § mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä 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 tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Hiidenveden rannalla, jonka ekologinen tila on luokiteltu tyydyttäväksi. Rakennuspaikka sijaitsee myös Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan valuma-alueella, jonka maankäyttö on suunniteltava siten, ettei vesistön käyttö raakaveden lähteenä ja virkistyskäytössä vaarannu.

Käyttötarkoituksen muutoksen salliminen yksittäisillä luvilla voi johtaa vakinaisen asumisen suunnittelemattomaan kasvuun raakaveden lähteenä tärkeän Hiidenveden rannalla ja heikentää siten järven ekologista tilaa. 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.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on entuudestaan luvitettu vapaa-ajanasumiseen. Kiinteistön eteläpuoleinen rantaviiva on pääasiassa vapaa-ajan asutusta ja lähes kaikki rantaan rajautuvat kiinteistöt ovat nykyisellään vapaa-ajan asutukseen tarkoitettuja, lukuun ottamatta paria kiinteistöä pohjoispuolella, joiden päärakennukset on rakennettu 1970 ja 1980-luvuilla.

Kun poiketaan MRL 72§:n mukaisesta rantojen suunnittelutarpeesta yksittäisellä, kaavoituksen korvaavalla lupapäätöksellä, tulee arvioida, millaisin edellytyksin hankkeen mukainen rakentaminen voidaan alueelle osoittaa.

Alueen lähiympäristöön on haettu MRL 72§:n mukaisia poikkeamia käyttötarkoituksen muutoksille, sekä suunnittelutarveratkaisua omakotitalolle. Päätökset ovat olleet kielteisiä. Mikäli nyt oikaisuvaatimuksen mukainen hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaava poikkeamislupa tulisi myöntää myös muille vastaaville lähialueen rantakiinteistöille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää erityisestä syystä. Hakemuksen tueksi ei ole esitetty MRL 171§:n mukaisia erityisiä syitä, joiden perusteella haettu lupa voitaisiin myöntää. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, ei esimerkiksi taloudellisia tai henkilökohtaisia. Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi alueen maankäytön toteutumisen edistäminen, tai määräysten ja ympäristön tilanteen muuttuminen.

Koska hakemuksen tueksi ei ole esitetty erityisiä syitä, eikä poikkeamisen edellytykset kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiselle täyty (MRL 171 §), haettua lupaa ei ole voitu viranhaltijapäätöksellä 2023-155 myöntää.

Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0406124193
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan 24.5.2023 antaman kielteisen päätöksen (2023-115) koskien maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) pykälän 72 § mukaista poikkeamista kiinteistölle 927-408-2-10.

Hankkeen voidaan valmistelijan vastineessa mainituin perustein todeta aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sekä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisäksi hankkeelle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n edellyttämiä erityisiä syitä.

Käsittely

Jäsen Hacklin ehdottaa Jussilan kannattamana seuraavaa:

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä elinvoimajohtajan antamaan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2023-115 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 927-408-2-10 Koivuranta tehdyn oikaisuvaatimuksen ja kumoaa kielteisen poikkeamispäätöksen.

Oikaisuvaatimuksessaan hakija on tuonut esille seikkoja, jotka voidaan nähdä erityisinä syinä. Hakijan kiinteistö eroaa selkeästi etelänpuoleisen rantaviivan naapuruston loma-asunnoista sekä rakennustavaltaan että etäisyydeltään rantaviivaan nähden. Hakijan omakotitalo on saanut omakotitalon tai loma-asunnon” rakentamisluvan aikanaan Vihdin rakentamislautakunnalta, mikäli se rakennetaan 120 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Mansardikattoinen, vanhantyylinen talo rakennettiin kuitenkin vielä kauemmas rantaviivasta. Riittävä etäisyys rantaviivasta osaltaan eliminoi tehokkaasti mahdollista vesistövaikutusta - verrattuna mainittuihin naapurien lomarakennuksiin, jotka sijaitsevat 1/2 lähempänä rantaviivaa.

Alueella oikeusvaikutteisen Vihdin strategisen yleiskaavan mukaan alueelle voi sijoittua mm. olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajan asumista. Haettu käyttötarkoituksen muutos ei ole kaavan vastainen.

Kunnanvaltuusto on lisäksi 11.11.2019 linjannut, että vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiseksi asunnoiksi helpotetaan kaikin kunnallisen päätöksenteon piiriin kuuluvien keinoin.

Kiinteistön 927-408-2-10 Koivuranta käyttötarkoituksen muutoksen ympärivuotiseen asuinkäyttöön ei voida todeta aiheuttavan MRL 171§ 2. momentin mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään, ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseen kiinteistöllä 927-408-2-10 Koivuranta myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Päätös

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Hacklinin ehdotuksen.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 24.8.2023.

Eriävä mielipide

Esittelijä Ståhl jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Tiedoksi

Hakija
Poikkeamispäätökseen huomautuksen jättänyt