

Oikaisuvaatimukset elinvoimajohtajan 26.4.2023 antamaan myönteiseen poikkeamisluparatkaisuun 2023-143 kiinteistöllä 927-427-1-207 Vihdin kirkonkylällä

Elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 82
355/10.03.00.01/2023

Kiinteistölle 927-427-1-207 haettiin MRL 171 §:n tarkoittamaa poikkeamisluparatkaisua, koska rakennuspaikalle haettiin poikkeamista asemakaavasta ja sen määräyksistä. Hakija haki kiinteistölle uuden poistuloliittymän sijoittamista huoltoajolle. Voimassa olevassa asemakaavassa on liittymäkielto uuden liittymän kohdalla.

Myönteisen päätöksen perusteluna oli: *"Huoltoajon liikennöintiin osoitettu liittymä tulee merkitä selkeästi ympäristöön ja sen tulee palvella vain huoltoajoa sekä vain ulosajoa kiinteistöltä. Hakemuksen mukaisilla poikkeamisilla ei ole vaikutusta ympäristöön.*

Hanke täyttää MRL 171 § mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Oikaisuvaatimukset ja niiden perustelut

Päätökseen on saapunut kaksi oikaisuvaatimusta.

1)

ASIA: Poikkeamispäätös 2023-143, kiinteistöllä 927-427-1-207, Niuhalanraitti 3, 03400 VIHTI, "Uusi yksisuuntainen ajoneuvoliittymä Niuhalanraitilta huoltoliikennettä varten"

VAATIMUS ja PERUSTELUT: Poikkeamispäätös tulee kumota. Vihdin kirkonkylä on valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö ja maisemakokonaisuus. Kiinteistö 927-427-1-207 on jo nyt ahdas ja parkkipaikat ovat etenkin myymälän uudistamisen jälkeen jatkuvasti 'kortilla', niitä on yksinkertaisesti liian vähän ja myymälässä asioivat käyttävät lisäksi naapurikiinteistön parkkipaikkoja. Istutuksia ja puustoa EI ole riittävästi kiinteistöllä, joka kieli selkeästi siitä ettei kaavamääräyksiä ole tähänkään asti noudatettu. Vihdin kirkonkylän historiallinen rakennus Kuntala, nykyinen museo sijaitsee Niuhalanraitin miljöössä, jonka arvoa ei tule heikentää SOK:n kiinteistön muutoksilla enää enempää kuin jo on tehty. Puustoa, maisemallisesti arvokasta, varjostavaa koivukujaa ei tule kiinteistöltämyöskään poistaa, ei ainuttakaan puuta vaan pikemminkin istuttaa puustoa lisää parkkipaikan ympäristöön. Varjostamaan kuumuudelta ja paahteelta niin ruokakaupassa tehtyjä ostoksia kuin myös asiakkaita, etenkin iäkkäitä ihmisiä.

Koivukuja on ainoa varjostava paikka koko parkkipaikalla ja sen huomaa myös kesähelteillä, kun kaikki ajavat autonsa alueelle!

"Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa kaavasta tai muista maankäyttö- ja rakentamislain säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös."

"Poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Lähde: Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu

Lopuksi totean, että on jälleen valitettavaa huomata, kuinka aktiivisesti ja objektiivisesti kunta osallistaa kuntalaisia, alueen asukkaita ja naapurikiinteistöjäkin myöntämällä lupia kesälomia vasten sopivasti niin ettei niihin joko ehditä reagoimaan tai sitten kunnasta ei ole ketään vastaamassa lupatiedusteluihin.

2)

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl on tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen 2023-143 tässä poikkeamislupa- asiassa 21.06.2023.

Pyydämme elinvoimalautakuntaa käsittelemään päätöksen uudelleen. Poikkeuslupaa tarvitaan ja haetaan asemakaavan liittymäkiellosta. Kaavaa laadittaessa on katsottu liikenneturvallisuuden ja maastosuhteiden vuoksi tärkeäksi, ettei tähän kohtaan sijoiteta liittymää.

Olemme saaneet rakennusvalvonnasta käyttöömmä asemakaavan 1:1000 A4-koossa "Kirkonkylän keskusta asemakaavamuutos" pvm. 17.2.2022, nro 42, KV 15.03.2010 ja sen kaavamerkinnot.

Lisäksi olemme saaneet A3-pienennöksen poikkeuslupapiirustuksista pvm. 18.4.2023 / RIT-Arkkitehdit (asemapiirros 1:500).

Haluamme lausua suunnitelmista ja poikkeamispäätöksestä seuraavat huomiot:

- Uusi liittymä on selkeästi asemakaavan vastainen. Tässä kohtaa kaavassa on hakaviiva ja sen selostus "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää".
- Asemakaava ei salli tähän kohtaa uutta liittymää Niuhalanraitille.
- Uusi liittymä aiheuttaa liikennevaaran lisääntymisen. Yleensä näin lähekkäisiä liittymiä ei sallita. Uusi liittymä poistaa kaksi koivua kuuden koivun rivistöstä, mikä kyläkuvan puolesta heikentää ilmettä. Vanha koivukuja peittää nyt isoa latomaista Market-rakennusta. Jos kaadetaan puita asemakaava-alueella, niin pitäisi hiilitaseen ja uuden rakentamislain takia vaatia kahta uutta puuta alueelle. Koivukujaa voisi jatkaa itään pitkin Niuhalanraitia.
- Katuvalaisin on myös vaarassa siirtyä pois paikaltaan, mikä aiheuttaa muutoksia alueen valaistukseen.
- P-alueen lounaista nurkkaa käytetään maaston kulumien mukaan jalankulkijoiden oikotienä kohti kouluja ja keskustaa. Tämä olisi hyvä kehittää oikeaksi reitiksi kevyelle liikenteelle ja pinnoittaa kestäväällä materiaalilla. Toisaalta aita tälle kummalle ohjaisi kulkijat - käyttämään turvallisinta jalkakäytävän reittiä kauppaan. Kunnalla ja kiinteistöllä olisi tässä kohtaa parannettavaa yleisen jalankulkijoiden turvallisuuden parantamiseksi.

- Uusi mahdollinen huoltoliittymä ja risteävä jalankulku aiheuttavat lisää todellisia vaaratilanteita, kun isot autot kiihdyttävät jyrkässä luiskassa kohti jalankulkureittiä ja ajorataa. Säilyvät puut ovat lisäksi näköesteenä huoltoautoille. Jos liittymä toteutetaan, niin loputkin koivut voidaan haluta kaataa liikenneturvallisuuden takia.
- Poikkeamisluvan hakija Suur-Seudun Osuuskauppa on vastineessa ilmoittanut, että huoltoliikenne tapahtuu yöaikaan. Tämä ei pidä paikkaansa. Paikalla on todettu olevan isoja huoltoautoja esim. illalla liikkeen aukioloaikana, joka ei ole yöaika.
- Asemakaavassa on P-alueen länsipuolen viheralueelle edellytetty puita ja pensaita "Puilla ja pensailta istutettava alueen osa". Nyt siinä ei ole yhtään puuta ja vain muutama vuorimänty. Kiinteistö ei ole noudattanut asemakaavan vaatimuksia. Poikkeamispäätöksessä todetaan virheellisesti, että "ympäristö on toteutunut kaavan mukaisesti". Katso liitekuva.
- Marketin jalankulkijoille merkityn laatoitetun sisääntuloväylän kolme koivua on myös kaadettu. Nyt niistä on jäljellä vain kannot näkyvissä. P-alueella ei ole yhtään puita.
- Tontin sisäisillä liikennejärjestelyillä huolto voidaan saada toimimaan. Se edellyttää väärin suunniteltujen ja sijoitettujen autopaikkojen siirtämistä ja poistamista mm. huolto-ovien edestä ja ajoradoilta.
- S-Marketin asema piirroksessa ei ole esitetty Niuhalanraittia ja sen ajokaistoja, leveyttä= puute suunnitelmassa ja karttatiedoissa.
 - o länsireunan portaaseen menevällä reitillä ei ole merkitty ja toteutettu suojatieraidoitusta asfaltissa= virhe suunnitelmassa.
 - o p-kampojen välillä ei todellisuudessa ole kaikkialla laatoitusta= virhe suunnitelmassa.
 - o p-alueen ja koivujen väliin on suunniteltu pensaita, joita ei todellisuudessa ole paikalla= virhe suunnitelmassa.

Näistä yllä kirjatuihin huomioihin ja suunnitelmien virheisiin johtuen emme voi puoltaa uuden liittymän poikkeamislupahakemusta ja vaadimme, että elinvoimajohtajan myöntämä poikkeuslupapäätös kumotaan.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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.

Poikkeaminen ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikka sijaitsee Vihdin kirkonkylällä, asemakaavoitetulla alueella. Hakija on hakenut uuden liittymän sijoittamista huoltoajolle, minkä liikennöinti on alueella vain yöaikaan. Liittymä on luvan mukaisesti osoitettu vain huoltoajolle sekä vain ulosajoon kiinteistöltä.

Lupaharkinnan päätöksenteossa otetaan kantaa vain kaavallisiin seikkoihin. Hakija on hakenut lupaa sijoittaa rakennuspaikalleen uuden liittymän huoltoajoa varten. Lupaharkinnassa käsitellään vain haettua poikkeamista. Oikaisuvaatimuksissa on huomautuksia, joihin ei kaavallisesti oteta kantaa vaan niihin voi ottaa kantaa vain rakennusvalvonta. Kiinteistöllä on olemassa oleva rakennus toimintoinen, jotka on luvitettu silloisen rakennusluvan myötä.

Lupaharkinnassa on todettu, että huoltoliittymän lisääminen kiinteistölle ei aiheuta kaavan toteutumista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kunnan rakennusvalvonnalla sekä kunnallistekniikan osastolla ei ole ollut huomauttamista poikkeamislupahakemukseen.

Lupavalmistelijana on ollut valitusajan luvan päätöksenteon 20.6.2023 jälkeen tavoitettavissa, jolloin kuntalaisilla on ollut mahdollisuus pyytää lisätietoja lupaharkinnasta.

Valmistelija	Roosa Saarela etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p.
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää, että elinvoimajohtajan 20.6.2023 antamaa myönteistä MRL 171 §:n tarkoittamaa poikkeamisluparatkaisua koskien uuden liittymän sijoittamista huoltoajolle kiinteistölle 927-427-1-207, ei muuteta.</p> <p>Perustelut: Poikkeamislupaharkinnassa on todettu, ettei huoltoliittymän lisääminen kiinteistölle aiheuta kaavan toteutumista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</p> <p>Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä on voitu osoittaa riittävät toimenpiteet kiinteistön sisäisen ja Niuhalanraitin liikenneturvallisuuden varmistamiseksi uuden huoltoliikenteelle sallitun ulosajoliittymän toteuttamisen myötä.</p> <p>Hanke täyttää MRL 171§ mukaiset poikkeamisen edellytykset.</p>
Päätös	<p>Lautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun. Ennen asian jatkokäsittelyä tulee selvittää edellytykset parantaa alueen liikennejärjestelyjen turvallisuutta kokonaisuutena.</p> <p>Jäsen Hacklin poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi.</p>

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi