

## Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 2023-147, kiinteistöllä 927-445-3-384 Tervalampi

Elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 83  
343/10.03.00.02/2023

### Tausta

Kiinteistölle HANKA (927-445-3-384) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon (250 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 20.6.2023 on saatu oikaisuvaatimus.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

”Vihdissä käytössä olevien ja kunnanvaltuuston hyväksymien (1.6.2021 § 21) hajakentämisen määrää koskevien periaatteiden mukaisesti laaditun tarkastelun perusteella voidaan todeta, että emätilan hajakenttämisoikeus on käytetty ja ylitetty eikä uusia rakennuspaikkoja voida muodostaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta. Hakemukseen myöntymisen olisi siten vastoin kunnanvaltuuston 1.6.2021 § 21 tekemää päätöstä. Kun huomioidaan lähiympäristön rakentamistilanne, emätilalla jo käytetty hajakenttämisoikeus ja vaatimukset maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, hankkeen toteuttamisen on katsottava aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistön mahdollinen lisärakentaminen tulee tutkia kaavalla, jolloin voidaan ottaa laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueen muun maankäytön järjestäminen. Tervalammen osayleiskaavan laatiminen on käynnissä ja kaavan valmisteluaineiston on tarkoitus tulla elinvoimalautakunnan käsittelyyn ja nähtäville asetettavaksi syksyllä 2023.

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

Kiinteistö 927-445-3-384 on rekisteröity vuonna 1992 ja se on pinta-alaltaan 1,1215 ha. Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta, joista toinen (n. 440 m<sup>2</sup>) on tiealuetta. Kiinteistö on rakentamaton.

### Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

”Vihdin kunnan strategiassa on saada kuntaan uusia veronmaksajia. Tässä on tarjolla hyvä rakennuspaikka missä vielä rantasauna. Tilat 927-445-3-384 ja 927-445-3-221 yhdistetään yhdeksi kokonaisuudeksi. Hyvä rakennuspaikka uudelle sukupolvelle. Uudessa kaavaehdotuksessa oli näkyvässä mahdollisuus yhteen rakennuspaikkaan. Näin maasto pysyisi hoidettuna ja olisi edelleen väljyyttä asumisessa. Toivon myönteistä ratkaisua.”

### Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Suunnittelutarveharkinta perustuu rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon määrittämiseen, siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 137 § asiasta määrää.

Hakemus on koskenut omakotitalon rakentamista kiinteistölle HANKA 927-445-3-384. Asemapiirustuksen mukainen rakennuspaikka sijaitisi noin 160 metrin päässä Poikkipuoliaisien rannasta kolmannessa rivissä eikä kiinteistö rajaudu missään kohtaa suoraan rantaan, joten hankkeen on katsottu sijaitsevan MRL 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella. Hakemuksessa ei ole tuotu esiin, että tarkoituksena olisi yhdistää kiinteistöt 927-445-3-384 ja 927-445-3-221, jolla on rantasauna. Oikaisuvaatimuksessa on siten esitetty seikkoja, jotka muuttavat oleellisesti ratkaisun perusteita eikä alkuperäisessä ratkaisussa ole tutkittu poikkeamista MRL 72 §:stä. Koska kiinteistöjen yhdistämistä ei ole esitetty alkuperäisessä hakemuksessa tai asemapiirustuksessa, tulee asia käsitellä erikseen.

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. Yhdenvertaisen kohtelun periaate suunnittelutarveratkaisuissa on johdettu hallintolaista (6 §) ja perustuslaista (6 §). Edullisuusvyöhykkeiden ja emätilaperiaatteen käyttäminen toteuttaa perustuslain yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta.

Suunnittelutarveratkaisuharkinta perustuu rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon määrittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti. 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.

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. Tervalammen osayleiskaavan laatiminen on valmisteluvaiheessa eli kaavatyö sekä kaavassa käytettävät mitoitusperiaatteet ja edullisuusvyöhykkeet ovat vielä kesken. Lupavalmistelu on siten tehty kunnanvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Emätilan (HANKA, 927-445-3-135) pinta-ala on ollut 3,7 hehtaaria kiinteistötietojärjestelmän mukaan. Hankeen on tulkittu sijoittuvan 2. edullisuusvyöhykkeelle rakentamisen teoreettisen mitoituksen osalta. Emätilan laskennallinen hajarakennusoikeus on jo käytetty ja ylitetty, joten myönteinen suunnittelutarveratkaisu olisi vastoin kunnanvaltuuston linjausta. Haetusta rakennuspaikasta on 500 metrin säteellä 29 rakennettua kiinteistöä ja 1 km säteellä on 55 rakennettua kiinteistöä. Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisiin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin melko tiiviiksi muodostuneella alueella.

Mikäli lähiympäristöön sallittaisiin johdonmukaisen linjan vuoksi samanlainen rakentamisen määrä kuin haetun rakennuspaikan emätilalle on muodostunut, aiheutuisi siitä pysyvän asutuksen suunnittelematonta lisääntymistä alueella. Lisäksi Tervalammen osayleiskaavan laatiminen on käynnissä (valmisteluvaihe). Täten laajemmat vaikutukset huomioiden hankkeen voidaan katsoa aiheuttavan MRL 137 §:ssä tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti tulisi suostua myös muihin, suunnittelemtoman asutuksen lisääntymiseen johtaviin lähialueen hankkeisiin, mikä voisi aiheuttaa haittaa käynnissä olevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakija on puhelimitse 14.8. täydentänyt oikaisuvaatimustaan siten, ettei aiemmasta oikaisuvaatimuksestaan poiketen näe kiinteistöjen yhdistämistä tarpeelliseksi tai ole aikeissa ryhtyä asian edistämiseksi toimenpiteisiin, joten poikkeamista MRL 72§:stä ei ole tarpeen tutkia.

Valmistelija	Laura Pihlajakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan 20.6.2023 antaman päätöksen (2023-147) koskien kiinteistölle HANKA (927-445-3-384 haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### Perustelut:

Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tulisi suostua myös muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin. Hankkeen hyväksyminen ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittelemtomaan lisääntymiseen Tervalammen alueella, jossa on käynnissä osayleiskaavan laatiminen. Tämä aiheuttaisi MRL 137 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan rakentamisen edellytykset tulee tutkia käynnissä olevan Tervalammen osayleiskaavatyön yhteydessä.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on esitetty seikkoja, jotka eivät ole olleet tiedossa asiaa käsiteltäessä, mikä edelleen puoltaa oikaisuvaatimuksen hylkäämistä. Mikäli hakijan tavoitteena on yhdistää kiinteistöt oikaisuvaatimuksen mukaisesti, tulisi poikkeamista MRL 72§:stä hakea uudella hakemuksella, jossa kiinteistöjen yhdistämistavoite on kuvattu.

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

#### Käsittely

Esittelijä Ståhl teki allamainitun täydennyksen listatekstin viimeiseksi kappaleeksi sekä uuden päätösehdotuksen.

#### *Täydennys listatekstin loppuun:*

Hakija on puhelimitse 14.8. täydentänyt oikaisuvaatimustaan siten, ettei aiemmasta oikaisuvaatimuksestaan poiketen näe kiinteistöjen yhdistämistä tarpeelliseksi tai ole aikeissa ryhtyä asian edistämiseksi toimenpiteisiin, joten poikkeamista MRL 72§:stä ei ole tarpeen tutkia.

#### Uusi päätösesitys:

Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan 20.6.2023 antaman päätöksen (2023-147) koskien kiinteistölle HANKA (927-445-3-384 haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### *Perustelut:*

Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tulisi suostua myös muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin. Hankkeen hyväksyminen ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittelemattomaan lisääntymiseen Tervalammen alueella, jossa on käynnissä osayleiskaavan laatiminen. Tämä aiheuttaisi MRL 137 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan rakentamisen edellytykset tulee tutkia käynnissä olevan Tervalammen osayleiskaavatyön yhteydessä.

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

#### Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti pitää voimassa elinvoimajohtajan 20.6.2023 antaman päätöksen (2023-147) koskien kiinteistölle HANKA (927-445-3-384 haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### *Perustelut:*

Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi tulisi suostua myös muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin. Hankkeen hyväksyminen ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittelemattomaan lisääntymiseen Tervalammen alueella, jossa on käynnissä osayleiskaavan laatiminen. Tämä aiheuttaisi MRL 137 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan

rakentamisen edellytykset tulee tutkia käynnissä olevan Tervalammen osayleiskaavatyön yhteydessä.

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

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 24.8.2023.

Tiedoksi

Hakija

Huomautuksen jättänyt