

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun (2023-145) kiinteistölle 927-449-4-33

Elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 84
350/10.03.00.02/2023

Tausta

Kiinteistölle Hevonkuusi (927-449-4-33) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 21.6.2023 on saapunut oikaisuvaatimus 3.7.2023.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli: ” Kun huomioidaan hankkeen sijainti, lähiympäristön rakentaminen, emätilalla jo käytetty hajarakennusoikeus sekä vaatimukset maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, hankkeen toteuttamisen on katsottava aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi alueen yhdyskuntakehityksen ei voida katsoa olevan kestävää palveluiden huonon saavutettavuuden ja eri ikäryhmien turvattomien kulkuyhteyksien vuoksi. Hanke ei siten ole sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Koska kaikki MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty, haettua lupaa ei voida myöntää.

Kiinteistö 927-449-4-33 on rekisteröity 28.6.2008 ja se on pinta-alaltaan 1,0945ha. Kiinteistö on rakentamaton.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

“Elinvoimajohtajan esittämiä ratkaisun perusteluita lukiessa joutuu miettimään, onko tässä tapahtunut jokin väärinymmärrys. Onko todella niin, että Sulkavantielle, jonka kaikki asukkaat mahtuisivat hissittömän kerrostalon A-rappuun asumaan, täytyisi olla hyväksyttynä asemakaava ennenkuin uusia omakotitaloja voidaan sallia sinne rakennettavan?”

Lisäksi kiinteistönomistajien tasa-arvon näkökulmasta ihmetyttää, voidaanko uuden rakennuspaikan liikenneturvallisuusnormit asettaa korkeammalle kuin alueen nykyisen asujaimiston jokapäiväinen liikenneturvallisuus. Vai aikooko kunta kenties ryhtyä toimenpiteisiin väitetysti ”turvattomien” kulkuyhteyksien korjaamiseksi? Päätöksessä mainittuja jalankulku- ja pyöräilyväyliä toteutetaan lähtökohtaisesti kävelyn ja pyöräilyn ydinalueille asemakaavatasoisen suunnitelman mukaisesti, siis muualle kuin harvaan asutulle maaseudulle.

Mainittakoon, että Sulkavantie 76:ssa sijaitseva rakennuspaikka sijaitsee Sulkavantien yksityistien varrella ja liittymä siihen on asianmukaisesti ja turvallisesti rakennettavissa.

Pyydän elinvoimalautakuntaa harkitsemaan, löytyykö suunnittelutarveratkaisun kielteisyydelle tosiasiallisesti muitakin syitä kuin lakiin perustumaton emätilan rakennusoikeuslaskelma, joka päätöksestä

kuitenkin puuttuu. Muita, varsinaisesti maankäytöllisiä syitä kielteisyydelle ei ole, koska hanke ei vaikuta yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamiseen negatiivisesti. Hanke ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta tai palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi Vihdin kunnanvaltuusto on linjannut, että rakennuspaikan etäisyyttä kunnan palveluverkosta ei voida käyttää rakennusoikeuden kriteerinä.

Erityisesti pyydän elinvoimalautakuntaa puntaroimaan, onko hakija ylipäättään ollut kunnan ohjeistamana hakemansa suunnittelutarveratkaisun tarpeessa. Aluetta, johon Sulkavantie 76 (kiinteistön Hevonkuusi oikea osoite) kuuluu, ei ole osoitettu rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi (MRL 16 § 3. mom) eikä alueen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi ole syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin (MRL 16 § 1. mom). Alueella ei näin ollen ole MRL 16 § mukaista suunnittelutarvetta, joka vaatisi MRL 137 §:ssä säädettyjen edellytysten selvittämistä.”

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, johon päätös 2023-145 perustuu. 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. Mitoitus on

testattu osayleiskaavan mukana oikeusasteissa ja sillä on siten oikeudellinen pohja.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 16§ mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

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.

Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisperiaatteet perustuvat paikallisiin olosuhteisiin ja lähtötietoihin, jolloin ne ilmentävät kyseisen alueen erilaisia vyöhykkeitä rakentamisen kannalta. Vihdin kunnan maaseuturakentamisen periaatteiden (KV, 1.6.2021 § 21) 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.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen täyttymisen lisäksi suunnittelutarveratkaisussa on olennaista johdonmukainen linja.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu pyritään käytännössä turvaamaan noudattamalla niin sanottua emätilaperiaatetta. Alueen, jolle hakemuksessa esitetty rakentamishanke sijoittuu, osalta selvitetään

rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtana (1.7.1959) vallinnut kiinteistöjaotus. Kiinteistöjaotuksen perusteella määritetään emätila, johon kohdekiinteistön alue on mainittuna poikkileikkausajankohtana eli rakennuslain voimaan tullessa kuulunut. Kiinteistön Hevonkuusi (927-449-4-33) emätila on rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtana ollut kiinteistö Päivärinne (927-449-4-6). Emätilan pinta-ala on ollut ko. ajankohtana noin 7,529 hehtaaria.

Vihdin kunnan maaseuturakentamisen periaatteiden perusteella kiinteistö sijoittuu vyöhykkeelle kolme, joka mahdollistaisi emätilalle kolme rakennuspaikkaa. Emätilasta on lohkottu vuoden 1959 jälkeen seitsemän kiinteistöä, joista yli puolet on rakennettu, joten laskennallinen hajarakennusoikeus on käytetty ja jopa ylitetty.

Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisiin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin ja olisi ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamisessa salliessaan emätilan rakennuspaikkojen määrän ylityksen.

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, suunnittelematon asutuksen lisääntymiseen johtaviin lähialueen hankkeisiin, mikä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Oheismateriaali	Viranhaltijapäätös, elinvoimajohtaja 2023-145 Oikaisuvaatimus 3.7.2023
Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan 21.6.2023 antaman päätöksen (2023-145) koskien kiinteistölle Hevonkuusi (927-449-4-33) haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon (188 k-m ²) ja talousrakennuksen (107k-m ²) rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Hankkeen hyväksyminen ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja voisi johtaa maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun sekä pysyvän asutuksen suunnittelematomaan lisääntymiseen.

Emätilan (Päivärinne, 927-449-4-6) pinta-ala on 7,529 hehtaaria ja sen laskennallinen hajarakennusoikeus on 3 rakennuspaikkaa edullisuusvyöhykkeestä riippuen. Emätilasta on lohkottu vuoden 1959 jälkeen seitsemän kiinteistöä, joista valtaosa on rakennettu, joten laskennallinen hajarakennusoikeus on käytetty ja ylitetty. Yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi tulisi suostua muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin, mikä voisi johtaa pysyvän asutuksen suunnittelemattomaan lisääntymiseen jo kohtalaisen tiiviisti rakentuneella 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, suunnittelemattoman asutuksen lisääntymiseen johtaviin lähialueen hankkeisiin, mikä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Käsittely

Jäsen Lasanen ehdottaa Granlundin kannattamana seuraavaa:

Elinvoimalautakunta harkitsee elinvoimajohtajan tekemän suunnittelutarveratkaisun 2023-145 tarpeellisuutta alueella, joka ei ole MRL 16§ 1., 2. tai 3. momentin mukaista suunnittelutarvealuetta.

Asemakaavoituskyynnys ei ole Sulkavantiellä ylittynyt eikä kunta ole osoittanut mitoittavan osayleiskaavan tarvetta alueelle. Alueella ei ole muutoinkaan MRL 16 § mukaista suunnittelutarvetta, joka vaatisi MRL 137 § :ssä säädettyjen edellytysten selvittämistä. Kunnanvaltuuston hyväksymissä maaseuturakentamisen periaatteissa määritetty vyöhykejaottelu emätilalaskelmineen ei tule sovellettavaksi.

Hevonkuusen rakentamishanke ei sijoitu edes vyöhykkeelle kolme, jolla tarkoitetaan asemakaavan tarpeessa olevaa, mutta sitä vailla olevaa rakennuslaissa aikoinaan tarkoitettua nk. taaja-asutusalueetta (MRL 16§ 1. mom), ympäristövaikutuksiltaan merkittävää rakennushanketta (MRL 16§ 2. mom) tai suunnittelutarvealueiksi Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä osoitettuja alueita (MRL 16§ 3. mom).

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan MRL 16 § 1. ja 3.. momentin mukaisesti aluetta. Aluetta, jolle on jo syntynyt suunnittelutarve - ilman tätä hankettakin.

Jos tämä hanke sitten sijaitsee tuolla MRL 16 §:ssä suunnittelutarvealueeksi osoitetulla alueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, tämä hanke tarvitsee myönteisen suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hakija ei ole ollut kiinteistölle 927-449-4-33 Hevonkuusi hakemansa suunnittelutarveratkaisun tarpeessa.

Elinvoimalautakunta kumoo elinvoimajohtajan päätöksen ja myöntää suunnittelutarveratkaisun hakemuksen mukaisesti.

Päätös

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Lasasen ehdotuksen ja päätti seuraavasti:

Elinvoimalautakunta harkitsee elinvoimajohtajan tekemän suunnittelutarveratkaisun 2023-145 tarpeellisuutta alueella, joka ei ole MRL 16§ 1., 2. tai 3. momentin mukaista suunnittelutarvealuetta.

Asemakaavoituskynnys ei ole Sulkavantiellä ylittynyt eikä kunta ole osoittanut mitoittavan osayleiskaavan tarvetta alueelle. Alueella ei ole muutoinkaan MRL 16 § mukaista suunnittelutarvetta, joka vaatisi MRL 137 § :ssä säädettyjen edellytysten selvittämistä. Kunnanvaltuuston hyväksymissä maaseururakentamisen periaatteissa määritetty vyöhykejaottelu emätilalaskelmiseen ei tule sovellettavaksi.

Hevonkuusen rakentamishanke ei sijoitu edes vyöhykkeelle kolme, jolla tarkoitetaan asemakaavan tarpeessa olevaa, mutta sitä vailla olevaa rakennuslaissa aikoinaan tarkoitettua nk. taaja-asutusaluetta (MRL 16§ 1. mom), ympäristövaikutuksiltaan merkittävää rakennushanketta (MRL 16§ 2. mom) tai suunnittelutarvealueiksi Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä osoitettuja alueita (MRL 16§ 3. mom).

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan MRL 16 § 1. ja 3.. momentin mukaisesti aluetta. Aluetta, jolle on jo syntynyt suunnittelutarve - ilman tätä hankettakin.

Jos tämä hanke sitten sijaitsee tuolla MRL 16 §:ssä suunnittelutarvealueeksi osoitetulla alueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, tämä hanke tarvitsee myönteisen suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hakija ei ole ollut kiinteistölle 927-449-4-33 Hevonkuusi hakemansa suunnittelutarveratkaisun tarpeessa.

Elinvoimalautakunta kumoo elinvoimajohtajan päätöksen ja myöntää suunnittelutarveratkaisun hakemuksen mukaisesti.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.8.2023.

Eriävä mielipide

Esittelijä Ståhl jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Tiedoksi