

Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan viranhaltijapäätökseen 2023-209

Elinvoimalautakunta 07.11.2023 § 132
467/10.03.00.02/2023

Tausta

Kiinteistölle Leppäsilta (927-448-3-199) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon (240 k-m²) rakentamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 2023-209 on saapunut oikaisuvaatimus 11.10.2023.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

” Kohdekiinteistölle on haettu jo aiemmin vuonna 2016 suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi, joka on ollut kielteinen. Päätös on myös pysynyt hallinto-oikeudessa. Edelleen, uusien kunnanvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti laaditun emätilatarkastelun perusteella voidaan todeta, että emätilan hajakennusoikeus on käytetty sekä ylitetty, eikä uusia rakennuspaikkoja voida muodostaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta. Myöskään ympäristön olosuhteet eivät ole muuttuneet oleellisesti vuoden 2016 tilanteesta. Täten kun huomioidaan lähiympäristön tiivis rakentaminen ja rakennusten käyttötarkoitus, emätilalla jo käytetty hajakennusoikeus ja sen ylitys sekä vaatimukset maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, hankkeen toteuttamisen on katsottava aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi hankkeen lähiympäristössä on rakentamispainetta, jolloin hankkeen toteuttamisen edellytykset tulisi tutkia yksittäisiä lupia laajemmalla suunnittelulla eli kaavoituksella. Tällöin voidaan ottaa laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä alueen muun maankäytön järjestäminen.

Kun huomioidaan edellä mainitut, voidaan todeta, että hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden muulle järjestämiselle. Päätöstä puoltaa suunnittelutarveratkaisupäätöksestä saatu hallinto-oikeuden päätös.

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

Kiinteistö 927-448-3-199 on rekisteröity vuonna 1991 ja se on tämän hetkiseltä pinta-alaltaan 0,9984 hehtaaria. Omakotitalo on suunniteltu rakennettavan kiinteistöstä lohkottavalle noin 5000m²:n kokoiselle määrälle. Kiinteistöllä 927-448-3-199 sijaitsee yksi, vuonna 1963 rakennettu omakotitalo.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimus on toimitettu Vihdin kunnan kirjaamoon 11.10.2023 seuraavin perusteluin (oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheismateriaalina):

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 2023-209.

Hei, haemme oikaisua suunnittelutarveratkaisuun koska siinä päätöksessä olevat perustelut, eivät täytä kielteistä päätöstä.

Rakennuslupahakemukseen ei pitäisi olla kielteistä näkökulmaa koska; alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetettua kieltoa, ei ole rakentamisrajoituksia, eikä ole tullut naapureilta huomautuksia, ei aiheuta haittaa yleis-, asemakaavalle. Rakennuksen sijainti on todella sopiva maisemallisesti ja eikä siitä synny haittaa luonnolle.

Kielteinen päätös perustuen, emätilan hajarakannusoikeuteteen ja mukamas sen ylitykseen ei voi pitää paikkaansa koska tälle hakemukselle olemme saaneet jo myönteisen päätöksen vuonna 2007. Taloudellisista syistä jouduin siirtämään haavettani eteenpäin. Kun hain rakennusluvan uusimista, minulle annettiin väärät asiakirjat jotka palautin ja kun uudestaan tein paperit pyynnöstänne, oli määrä-ajat umpeutuneet. Näin ollen kun vuonna 2021 on kunnanvaltuustossa päätetty ottaa käyttöön maaseuturakentamisen uudet periaatteet niin olemme poistuneet jo vanhentuneesta kantatila hajarakennusoikeus määritelmästä, varsinkin koska tämä on nyt uuden luvan hakeminen.

Perustelemme rakennus hakemusta normaaleilla syillä. Haluamme rakentaa minulle ja vaimolleni pienen, erittäin energia- ja ympäristöystävällisen kodin eläkepäivillemme. Kohde sijaitsee kohtalaisen tiheään asutuksen alueella, tuttujen ja avun luona joten paikka on meille ihanteellinen. Rakennusta tehdessä tulemme huomioimaan kaikki vaadittavat rakennus- ja ympäristö määräykset mihin olemme halukkaita panostamaan, uusiin tekniikoihin joita toivotaan nykyihmisten käyttävän ja sopivan ennen kaikkea eläkeläisille.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 16§:n 1 momentin mukainen suunnittelutarvealue määräytyy suoraan lain nojalla muun ohella alueen toteutuneen rakentamistilanteen sekä alueen käyttöön liittyvien tarpeiden perusteella. Kun otetaan huomioon alueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen, on aluetta pidettävä MRL 16 §:n 1 momentissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena, jolle rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain 137§:n säännöksen rakennusluvan erityisistä edellytyksistä (HHAO 10.2.2017).

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettuna 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.

Suunnittelutarveratkaisun päätösharkinnassa tutkitaan, täyttyvätkö MRL:n 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset. Erityisten edellytysten tutkimisen yhtenä osana tehdään emätilatarkastelu, joka on lupavalmisteluun yhteydessä suoritettu Vihdin kunnanvaltuuston 1.6.2021 § 21 hyväksytyjen ”Maaseuturakentamisen uudet periaatteet – suunnittelutarveratkaisujen käsittelyperusteet” mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan kiinteistön 927-448-3-199 emätila on rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtana ollut kiinteistö 927-448-3-12. Emätila on rekisteröity 27.9.1922 ja sen pinta-ala on ollut 23,55 hehtaaria. Vuoden 1959 jälkeen emätilan alueelle on muodostettu yhteensä yhdeksän kiinteistöä, joista seitsemän on rakennettu. Tarkastelun perusteella on todettu, että emätilan hajarakennusoikeus on käytetty ja ylitetty. Emätilan alueelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa, sillä se vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Suunnittelutarveratkaisua haettiin kiinteistöstä 927-448-3-199 erotettavalle, 5000 m² suuruiselle määräalalle. Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rekisterin mukaan ennestään vuonna 1963 valmistunut omakotitalo, eli kiinteistö on jo rakennettu. Näin ollen määräalalle haettu suunnittelutarveratkaisu muodostaisi uuden, kahdeksannen rakennuspaikan emätilan alueelle. Koska hajarakennusoikeus on käytetty, vaarantaisi uuden rakennuspaikan myöntäminen maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantuminen aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, josta johtuen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset eivät täyty.

Emätilatarkastelu on laadittu myös vuonna 2016 suunnittelutarveharkinnan yhteydessä, jonka perusteella myös vuoden 2016 suunnittelutarveratkaisu (13.6.2016 §13) on ollut kielteinen. Päätös on pysynyt kielteisenä sekä Vihdin kunnan kaavoitus- ja teknisen lautakunnan (17.8.2016 §56) sekä Helsingin hallinto-oikeuden toimesta (päätös 10774/16/4112).

Helsingin hallinto-oikeus piti kielteisen päätöksen voimassa ja hylkäsi hakijan valituksen muun muassa seuraavin perustein: ” Kun otetaan huomioon alueen kaavoituksellinen tilanne, vaatimukset riittävän kaavoitusvaran jättämisestä ja maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, yksittäisin, kaavallisesta suunnittelusta erillisin lupapäätöksin tapahtuva asutuksen lisääminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137:§n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden muulle järjestämiselle. Edellytyksiä myönteiselle

suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole ollut. Lautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.”

Tilanne kiinteistöllä tai sen emätilalla ei ole muuttunut vuoden 2016 jälkeen, eikä uusilla periaatteilla muodostu vuoden 2016 laskentaperiaatteita enempää hajarakennusoikeutta emätilalle. Oikaisuvaatimuksessa mainittu suora rakennuslupa vuodelta 2007 on vanhentunut, eikä sen myöntämisen yhteydessä ole tutkittu emätilasta jo erotettuja rakennuspaikkoja. Samassa yhteydessä on saman emätilan alueelle myönnetty myös kaksi muuta rakennuslupaa, jotka ovat rakentuessaan käyttäneet emätilan niin sanottua laskennallista hajarakennusoikeutta. Näin ollen aiemmin myönnetty suora rakennuslupa ei ole peruste myöntää nyt haettua suunnittelutarveratkaisua.

Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisiin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin ja vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Lisäksi oikaisuvaatimuksen hyväksyminen ja myönteinen suunnittelutarveratkaisu olisi vastoin kunnanvaltuuston linjausta.

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

Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan antaman päätöksen (2023-209) koskien kiinteistölle Leppäsilta (927-448-3-199) haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Kun otetaan huomioon alueen kaavoituksellinen tilanne, vaatimukset riittävän kaavoitusvaran jättämisestä ja maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, yksittäisin, kaavallisesta suunnittelusta erillisin lupapäätöksin tapahtuva asutuksen lisääminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137:§n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden muulle järjestämiselle. Edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole, koska hanke ei täytä MRL 137 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvun erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Käsittely

Jäsen Lasanen ehdottaa Granlundin ja Helannon kannattamana seuraavaa:

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen kiinteistölle Leppäsilta (927-448-3-199) annettuun kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun omakotitalon rakentamiseksi ja kumoo kielteisen ratkaisupäätöksen 2023-209.

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistölle Leppäsilta 927-448-3-199 myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Koska kaavoitusvaraa on tämän verrattain laajan rakentamispaineetoman, kaukana asemakaavoitetuista alueista sijaitsevan alueen mahdolliseen asemakaavoittamiseen, vuoden 1959 maanomistustilanteeseen perustuvaa emätilatarkastelua ei voida pitää juridisestikaan pätevänä argumenttina 2020-luvulla tai tulevassa kaavoitustilanteessa elävien maanomistajien tasavertaisessa kohtelussa.

Yksistään tuo emätilatarkastelu ei myöskään voi toimia perusteena kieltää tavanomaisen omakotitalon rakentaminen alueelle, jolle kunta ei näköpiiriin ulottuvassa tulevaisuudessa ole laatimassa asemakaavaa.

Kunnan päättäjien tavoitteena ei ole ollut edes mitoittavan osayleiskaavan laatiminen alueelle.

Kunnan päättäjien tahtotila on ollut, että kyliin, hyvälle rakennuspaikoille rakentaminen, jota nyt haettu rakentaminenkin edustaa, ei aiheuta kunnalle haitallista kehitystä - pikemminkin päinvastoin.

Haettu rakentaminen on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Visy) määräysten mukaista, olemassa olevia kyliä täydentävää asuinrakentamista, joka myös parantaa olemassa olevien kylien sosiaalista turvallisuutta.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä oikaisuvaatimuksen kiinteistölle Leppäsilta (927-448-3-199) annettuun kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun omakotitalon rakentamiseksi ja kumoo kielteisen ratkaisupäätöksen 2023-209.

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistölle Leppäsilta 927-448-3-199 myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Koska kaavoitusvaraa on tämän verrattain laajan rakentamispaineetoman, kaukana asemakaavoitetuista alueista sijaitsevan alueen mahdolliseen asemakaavoittamiseen, vuoden 1959 maanomistustilanteeseen perustuvaa emätilatarkastelua ei voida pitää juridisestikaan pätevänä argumenttina 2020-luvulla tai tulevassa kaavoitustilanteessa elävien maanomistajien tasavertaisessa kohtelussa.

Yksistään tuo emätilatarkastelu ei myöskään voi toimia perusteena kieltää tavanomaisen omakotitalon rakentaminen alueelle, jolle kunta ei näköpiiriin ulottuvassa tulevaisuudessa ole laatimassa asemakaavaa.

Kunnan päättäjien tavoitteena ei ole ollut edes mitoittavan osayleiskaavan laatiminen alueelle.

Kunnan päättäjien tahtotila on ollut, että kyliin, hyvälle rakennuspaikoille rakentaminen, jota nyt haettu rakentaminenkin edustaa, ei aiheuta kunnalle haitallista kehitystä - pikemminkin päinvastoin.

Haettu rakentaminen on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Visy) määräysten mukaista, olemassa olevia kyliä täydentävää asuinrakentamista, joka myös parantaa olemassa olevien kylien sosiaalista turvallisuutta.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.11.2023.

Eriävä mielipide

Esittelijä Ståhl jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Tiedoksi