

Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan viranhaltijapäätökseen 2023-214

Elinvoimalautakunta 07.11.2023 § 133
461/10.03.00.02/2023

Tausta

Kiinteistölle Kivimäki (927-448-2-275) haettiin MRL 137 §:n tarkoittamaa suunnittelutarveratkaisua omakotitalon (250 k-m²) rakentamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 2023-214 on saapunut oikaisuvaatimus 10.10.2023.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

”Kun huomioidaan, että emätilan hajakennusoikeus 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. Lisäksi yhdyskuntarakenteen hajautuminen aiheuttaa merkittäviä taloudellisia haittoja kunnille sekä vaikeuttaa yksityisten palveluiden toimintaedellytyksiä. Lisäksi se aiheuttaa haittaa alueiden käytön tulevalle järjestämiselle, lisää painetta liikenneväylien toteuttamiselle, heikentää palveluiden saatavuutta ja aiheuttaa haasteita liikenneturvallisuuden kannalta (esimerkiksi haja-alueilta puuttuvien jalankulun ja pyöräilyn väylien myötä). Hankkeen toteuttaminen edellyttää laajemman alueen kaavoituksellista suunnittelua tai tarkastelua, jota ei voida yksittäisellä luparatkaisulla ratkaista.

Koska maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset eivät täyty, haettua lupaa ei voida myöntää. ”

Kiinteistö 927-448-2-275 on rekisteröity 22.7.1999 ja on pinta-alaltaan 4,1990 hehtaaria. Hakemuksessa on esitetty kiinteistön määrälle (5000m²) toteutettavaksi omakotitalo (1/2 II-krs, 250 k-m²) sekä mahdollisia talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimus on toimitettu Vihdin kunnan kirjaamoon 10.10.2023 seuraavin perusteluin:

Pyydän, että elinvoimalautakunta harkitsee vielä, onko kielteiselle suunnittelutarveratkaisulle ja suunnittelutarveratkaisun tarpeelle ylipäätään riittävät perusteet.

Päätöksessä ei ole lainkaan mainittu, minkä päätöksessä mainitun MRL 16 §:n momentin mukaan kohde sijaitsisi suunnittelutarvealueella. Koska 2. ja 3. momentti eivät tule kyseeseen, niin jäljelle jää väittämä, että kohde sijaitsee 16 § 1. momentin mukaisella asemakaavoituskynnyksen ylittäneellä taaja-asutusalueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden (puisto- ja virkistysalueiden) järjestämiseen. Käsittäkseni asemakaavoituskynnys ei

tällä 78,5 ha (ympyrä 500m säteellä mitaten) ole ylittynyt, kaavoitusvarasta puhumattakaan. Vihdissä 25 pientaloa on pystytty asemakaavoittamaan jopa alle 4 ha alueelle, joten kaavoitusvaraa on, riippuen tietysti tonttikoosta.

Kohde ei myöskään sijaitse yhdelläkään maaseuturakentamisen periaatteiden suunnittelutarvealueiden kolmesta edullisuusvyöhykkeestä, joilla emätilatarkastelu tulisi suoritettavaksi.

Kategorinen, kaikkien haja-asutusalueiden rakennusoikeusmitoitus on absurdi ajatus, jolla ei ole juridista pätevyyttä.

Mitkä sitten ovat merkittävät taloudelliset haitat ja kustannukset Vihdin kunnalle? Tilanteen luulisi olevan juuri päinvastainen, jos kunta saa uusia veronmaksajia sijoittamatta mitään esim. infran rakentamiseen.

Haja-asutusalueen väestöpohjan ylläpito - paitsi ylipäättään tukee elinvoimaista maaseutua - myös edistää sosiaalista turvallisuutta kylillä. Uusien kunnan asukkaiden luulisi voimistavan myös yksityisten palveluiden toimintaedellytyksiä - eikä vaikeuttavan niitä.

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. Lupavalmistelu on tehty näiden periaatteiden mukaisesti. 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 mitoitusta. Mitoitus on testattu osayleiskaavan mukana oikeusasteissa ja sillä on siten oikeudellinen pohja.

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. Hakemusta ei ole käsitelty rantarakentamisena.

Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisperiaatteet perustuvat paikallisiin olosuhteisiin ja lähtötietoihin, jolloin ne ilmentävät kyseisen alueen erilaisia vyöhykkeitä rakentamisen kannalta. Vihdin kunnan maaseuturakentamisen periaatteiden 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16§:n 1 momentin mukainen suunnittelutarvealue määräytyy suoraan lain nojalla muun ohella alueella 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.

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

Oikaisuvaatimus kohdistuu kiinteistölle 927-448-2-275, jonka emätila on rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtana ollut kiinteistö Nummela 927-448-2-42 (rek.16.9.1927, lak. 3.11.1978). Kiinteistön pinta-ala on ollut ko. ajankohtana noin 14,655 hehtaaria.

Vuoden 1959 jälkeen emätilan alueelle on muodostettu yhteensä kuusi kiinteistöä, joista neljä on rakennettuja. Tarkastelun perusteella on todettu, että emätilan hajarakennusoikeus on käytetty. Emätilan alueelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa, sillä se vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

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.

Rakennushankkeeseen suostuminen lisäisi painetta suostua mahdollisiin muihin vastaavanlaisiin hankkeisiin ja vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Lisäksi oikaisuvaatimuksen hyväksyminen ja myönteinen suunnittelutarveratkaisu olisi vastoin kunnanvaltuuston linjausta. Suunnitteleman 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, suunnitteleman 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 (2023-214) koskien kiinteistölle Kivimäki (927-448-2-275) haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen. |

Perustelut:

Kun otetaan huomioon alueen kaavoituksellinen tilanne 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. Hankkeen hyväksyminen

ei noudattaisi lain tarkoittamaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja näin ollen edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole, sillä hanke ei täytä MRL 137 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Käsittely

Jäsen Lasanen ehdottaa Lehtirannan kannattamana seuraavaa:

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen koskien kielteistä suunnittelutarveratkaisua 2023-214 ja kumoaa elinvoimajohtajan kielteisen suunnittelutarveratkaisun kiinteistöstä Kivimäki 927-448-2-275 erotettavalle määrälalle.

Hakija ei ole ollut hakemansa suunnittelutarveratkaisun tarpeessa. Rakennusluvan MRL 137 pykälän mukaisia erityisiä edellytyksiä ei tule tutkittavaksi, koska rakennuspaikka ei sijaitse MRL 16 pykälän mukaisella, asemakaavaa vailla olevalla alueella eikä Maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisilla edullisuusvyöhykkeillä, kuten oikaisuvaatimuksessa on kuvattu.

Perustelut:

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, jonka läheisyydessä ei ole asemakaava-aluetta.

Alueelle ei sijaintinsa vuoksi ole osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä odotettavissa olevaa yhdyskuntakehitystä ja sen aiheuttavaa rakentamispainetta.

Alueelle jo toteutuneen rakentamisen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi ei ole esitetty vireille asemakaavaa, jolla oletettu alueen yksityiskohtainen maankäytön suunnittelutarve tyydytettäisiin.

Kun otetaan huomioon alueen kaavoituksellinen tilanne, rakentaminen ei ole Vihdin strategisen yleiskaavan määräysten vastaista.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä oikaisuvaatimuksen koskien kielteistä suunnittelutarveratkaisua 2023-214 ja kumoaa elinvoimajohtajan kielteisen suunnittelutarveratkaisun kiinteistöstä Kivimäki 927-448-2-275 erotettavalle määrälalle.

Hakija ei ole ollut hakemansa suunnittelutarveratkaisun tarpeessa. Rakennusluvan MRL 137 pykälän mukaisia erityisiä edellytyksiä ei tule tutkittavaksi, koska rakennuspaikka ei sijaitse MRL 16 pykälän mukaisella, asemakaavaa vailla olevalla alueella eikä Maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisilla edullisuusvyöhykkeillä, kuten oikaisuvaatimuksessa on kuvattu.

Perustelut:

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, jonka läheisyydessä ei ole asemakaava-aluetta.

Alueelle ei sijaintinsa vuoksi ole osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä odotettavissa olevaa yhdyskuntakehitystä ja sen aiheuttavaa rakentamispainetta.

Alueelle jo toteutuneen rakentamisen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi ei ole esitetty vireille asemakaavaa, jolla oletettu alueen yksityiskohtainen maankäytön suunnittelutarve tyydytettäisiin.

Kun otetaan huomioon alueen kaavoituksellinen tilanne, rakentaminen ei ole Vihdin strategisen yleiskaavan määräysten vastaista.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.11.2023.

Eriävä mielipide

Esittelijä Ståhl jätti tähän asiaan eriävän mielipiteen.

Tiedoksi