

## Oikaisuvaatimus poikkeamispäätös 2023-304

Elinvoimalautakunta 27.02.2024 § 16  
55/10.03.00.01/2024

### Tausta

Kiinteistölle 927-439-1-3 haettiin MRL 72 §:n tarkoittamaa poikkeamispäätöstä saunarakennuksen (115 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten. Elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 2023-304 on saapunut oikaisuvaatimus 14.1.2024.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

” Kun huomioidaan, että kiinteistö on saanut luvan korvata olemassa oleva saunarakennuksen saman kokoisella saunarakennuksella, on aikaisempi lupa voitu myöntää myönteisenä. Nyt lisärakentaminen on merkittävää rakentamista, eikä täytä rakennusjärjestyksen mukaisia periaatteita rannalle rakentamisesta.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden vastaavanlainen lupa tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille. Jolloin ranta rakentamisen määrän suurusluokasta poikettaisiin rankasti.

Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty erityisiä syitä, joiden perusteella lupa voitaisiin myöntää. Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, eikä esimerkiksi taloudellisia tai hakijan henkilökohtaisia syitä. Mikäli hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun muillekin rantaan rajoituville kiinteistöille olisi myönnettävä vastaavan kokoluokan mukainen lupa.

Koska poikkeamisen edellytykset 115 kem<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen toteuttamiseen (MRL 171 §) eivät täyty ja hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä, haettua lupaa ei voida hakemuksen mukaisesti myöntää.”

Kiinteistö 927-439-1-3 on rekisteröity vuonna 1921 ja se on tämän hetkiseltä pinta-alaltaan 41,71 hehtaaria. Saunarakennus on suunniteltu rakennettavan kiinteistöllä sijaitsevan lammen rantaan vanhan saunarakennuksen tilalle. Kiinteistöllä sijaitsee yksi omakotitalo sekä pihapiiriin liittyviä talousrakennuksia.

### Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimus on toimitettu Vihdin kunnan kirjaamoon 14.1.2024 seuraavin perusteluin:

Teen oikaisuvaatimuksen koskien Vihdin kunnan elinvoimajohtajan tekemää kielteistä poikkeamispäätöstä 2023-304. Kielteisen poikkeamispäätöksen 2023-304 kohde on 115 kem<sup>2</sup> saunarakennuksen lupahakemus kiinteistöllä 927-439-1-3.

Tällä oikaisuvaatimuksella haen muutosta saunarakennuksen kielteiseen poikkeamispäätökseen. Päätöksen kohteena olleelle rakennukselle on jo

aiemmin myönnetty rakennuslupa rakennuspaikalla sijainneen vanhan saunarakennuksen tilalle. Uuden saunarakennuksen oli määrä koostua yhden lapekaton alla sijaitsevista kahdesta lämpimästä tilasta (tupa ja sauna) ja näiden välissä sijaitsevasta kylmästä välitilasta. Rakennusvaiheessa kylmän välitilan on todettu palvelevan rakennuksen käyttöä paremmin lämpimänä tilana (pukeutumistila), jonka vuoksi rakennusvaiheessa on haettu poikkeamista alkuperäiseen suunnitelmaan. Poikkeamisesta on keskusteltu rakennusvalvonnan kanssa, ja hakemus on tehty saatujen ohjeiden mukaisesti. Välitilan muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen jo myönnetyn hakemuksen mukaiseen massaan, korkeuteen, ulkomittoihin, käyttötarkoitukseen tai sijaintiin. Ainoastaan lämpimän tilan (pukeutumistilan) määrä kasvaa.

Kielteistä päätöstä on myös perusteltu rakennuksen sijainnilla vesistön rannalla, mikä on jo hyväksytty aiemmassa hakemusvaiheessa. Haettu poikkeaminen koskee vain rakennuksen tilojen kokoa, ei sen sijaintia. Rakennuspaikka ei myöskään mielestäni ole tulkittavissa rantarakentamisen paikkana, sillä rakennuksen edustalla sijaitseva lampi on kokonaisuudessaan samalla kiinteistöllä sijaitseva entisen maanomistajan luoma ja nykyisen kunnostama kahden pellon välinen padottu vanha ojanko. Uuden rakennuksen sijainti perustuu vanhan saunarakennuksen sijaintiin ja jo myönnettyyn saunan rakennuslupa.

Näillä perustein kielteistä lupapäätöstä haetaan oikaisuvaatimuksella myönteiseksi.

#### Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Elinvoimajohtaja on aiemmin myöntänyt 2.2.2022 kiinteistölle poikkeamisluvan korvaavan saunarakennuksen (60 k-m<sup>2</sup>) rakentamiselle. Koska kyse on ollut korvaavasta rakentamisesta, on poikkeamiaspätöksessä poikettu Vihdin kunnan rakennusjärjestyksestä ja saunarakennus on voitu esittää sen alkuperäiselle sijainnille, noin neljän metrin päähän rantaviivasta.

Oikaisuvaatimuksen jättänyt on hakenut uudelleen maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaista poikkeamista 115 k-m<sup>2</sup> suuruiselle saunarakennukselle olemassa olevan 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen tilalle. Haettu hanke on 55 k-m<sup>2</sup> suurempi, kuin olemassa oleva saunarakennus. Koska haettu hanke on noin 92 % suurempi, kuin olemassa oleva, ei hankkeen pinta-alan ylityksen voida katsovan olevan vähäistä.

Voimassa olevan Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan ranta-alueella rakennuspaikan muiden enintään yksikerroksisten talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 70 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m<sup>2</sup>. Sauna-, ja talousrakennuksen tulee olla korkeudeltaan alisteinen päärakennukseen nähden.

Kiinteistöllä sijaitseva lampi tulkitaan vesilain (2011/587) 3 §:n mukaiseksi vesistöksi, sillä laissa vesistöllä tarkoitetaan 3. momentin mukaan *järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoisia vesialuetta; vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdeettä.*

Näin ollen rakennuspaikan katsotaan olevan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisen suunnittelutarpeen alaista ranta-aluetta ja rakentamisessa tulee huomioida Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 24§ (Rakentamisen määrä, sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti 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.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksen alaisena olevassa hankkeessa ei täyty edellä mainitut MRL 171 §:n mukaiset edellytykset. Haettu toimenpide aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä vakiintuneen hallintokäytännön mukaan haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle on katsottu aiheutuvan tasapuolisen kohtelun vaarantumisesta. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden vastaavanlainen lupa tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille, jolloin rantarakentamisen määrän suurusluokasta ja sijoittamisesta poikettaisiin rankasti. Näin ollen voidaan myös katsoa, että se voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty MRL 171§:n mukaisia erityisiä syitä, joiden perusteella lupa voitaisiin myöntää. Erytysten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, eikä esimerkiksi taloudellisia tai hakijan henkilökohtaisia syitä. Mikäli hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun muillekin rantaan rajoituville kiinteistöille olisi myönnettävä vastaavan kokoluokan mukainen lupa Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen vastaisesti.

Valmistelija

Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193

Esittelijä

vs elinvoimajohtaja Ville Könönen

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan antaman päätöksen (2023-304) koskien kiinteistölle 927-439-1-3 haettua maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista poikkeamista saunarakennuksen laajentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa hankkeessa ei täyty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset. Haettu toimenpide aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sillä vakiintuneen hallintokäytännön mukaan haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle on katsottu aiheutuvan tasapuolisen kohtelun vaarantumisesta. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden vastaavanlainen lupa tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille, jolloin rantarakentamisen määrän suurusluokasta ja sijoittamisesta poikettaisiin rankasti. Näin ollen voidaan myös katsoa, että se voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty MRL 171§:n mukaisia erityisiä syitä, joiden perusteella lupa voitaisiin myöntää. Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, eikä esimerkiksi taloudellisia tai hakijan henkilökohtaisia syitä. Mikäli hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun muillekin rantaan rajoituville kiinteistöille olisi myönnettävä vastaavan kokoluokan mukainen lupa Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen vastaisesti.

Koska poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §) eivät täyty ja hakemuksen tai oikaisuvaatimuksen tueksi ei ole esitetty erityisiä syitä, oikaisuvaatimusta ei voida hyväksyä.

Käsittely

Pj Lehtiranta jäsen Granlundin kannattamana ehdottaa, että hakijan oikaisuvaatimus hyväksytään.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, asiasta äänestettiin

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:  
Viherkanto, Terkoma ja Väyrynen

Pj Lehtirannan ehdotus EI, kannattivat:  
Lehtiranta, Lasanen, Bonden, Granlund, Hacklin, Kokkonen

Päätös

Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen ja päätti, että hakijan oikaisuvaatimus hyväksytään.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.3.2024.

Tiedoksi