

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 2024-11

Elinvoimalautakunta 26.03.2024 § 38
85/10.03.00.01/2024

Tausta

Kiinteistölle LÄHTEENALA (927-415-3-24) haettiin MRL 72 §:n tarkoittamaa poikkeamispäätöstä omakotitalon (250 k-m²) rakentamista varten. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1947 ja se on pinta-alaltaan 1,9888 ha. Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta ja hakemuksen kohteena oli Vihtijoen rannassa oleva noin 0,85 ha peltopalsta. Vs. elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 2024-11 on saapunut oikaisuvaatimus.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

”Kun huomioidaan käynnissä olevan Haimoon osayleiskaavan (kaava 0560) laatiminen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteet, kohdekiinteistöllä toteutettavan rakentamisen katsotaan aiheuttavan haittaa kaavoitukselle. Hakemuksen mukainen hanke olisi elinvoimalautakunnan 12.12.2023 § 148 nähtäville asetettavaksi hyväksymän kaavaluonnoksen vastainen. Kohdekiinteistölle ei muodostu rantarakennusoikeutta laaditun tarkastelun perusteella. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi uutta rakennuspaikkaa ei täten ole mahdollista muodostaa hakemuksen mukaisesti. Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti suostumista myös muihin vastaavansiin hankkeisiin alueella, mikä puolestaan voisi aiheuttaa haittaa käynnissä olevalle kaavoitukselle. Kohdekiinteistö on kunnan strategisessa yleiskaavassa (lv 19.10.2021) osayleiskaavoitettavan kylän ydinaluetta ja kaavamääräyksen mukaan uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta. Hankkeeseen suostuminen olisi siten myös strategisen yleiskaavan vastaista. Ranta-alueen ulkopuolisen alueen mitoitusperiaatteiden mukaisesti muodostuva rakennusoikeus on mahdollista osoittaa ja toteuttaa Haimoontien pohjoispuolella olevalle palstalle, siten kuin on tutkittu käynnissä olevassa kaavatyössä. Tällöin myöskään kaavaluonnoksessa osoitetun maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden toteutuminen ei vaarannu.

Koska poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §) eivät täyty, haettua lupaa ei voida myöntää.”

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

”Emätilakiinteistö ei ole käyttänyt sille kuuluvaa rantarakentamisoikeuttaan, joten tässä ei toteudu yhdenvertaisen kohtelun periaate, koska oikeuskäytännön mukaan maanomistajan tasapuolinen kohtelu pyritään turvaamaan käytännössä noudattamalla emätilaperiaatetta.

Päätöksen perusteluissa sanotaan, että kiinteistöllä on yksi rakennuspaikka osayleiskaavaluonnoksen perusteella niin kuinka on mahdollista, että kunnan maaseuturakentamisen periaatteiden mukaan kiinteistöllä olisi

enemmän kuin 1 rakennuspaikka, eikä kaavalla periaatteessa pitäisi voida toteuttaa taajempaa rakentamista kuin erillisillä poikkeamisluvilla tai suunnittelutarveratkaisuilla!

Ympäristövaikutuksia ei ole tulossa, kun rakentamisessa noudatetaan Vihdin kunnan ympäristösuojelumääräyksiä ja hankkeen toteutuessa huomioidaan Vihdin kunnan ympäristövalvonnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossaan esittämät asiat.

Hanke ei sijaitse pohjavesialueella eikä lähellä vesistöjä (ojaa).

Rakennuspaikkoja on myönnetty Vihtijoen rantaan aikaisemmin. Tässä tulee huomioida kuntalaisten tasapuolinen kohtelu rakentamisasioissa.

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetettua rakennuskieltoa eikä ole rakentamisrajoitusta.

Kuulemiset ja lausunnot ovat puoltavia.

Maanomistajan tasapuolinen kohtelu ei turvaa tässä tapauksessa asianosaista.”

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Haimoon alueella on käynnissä osayleiskaavan laatiminen, joka on valmisteluvaiheessa. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee käynnissä olevan kaavatyön alueella. Kielteinen päätös ei ole perustunut rakennuskieltoon tai rakentamisrajoitukseen, sillä alueelle ei ole asetettu niitä. Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta, joista toinen rajautuu Vihtijoen rantaan ja toinen sijaitsee Haimoontien pohjoispuolella. Hanke sijaitsee vesistön lähellä, sillä hakemuksen mukaisesti haettu rakentaminen sijaitsisi Vihtijoen rantaan rajautuvalla palstalla. Tämän vuoksi lupavalmistelussa on tarkasteltu erikseen kiinteistön rakennusoikeutta ranta- ja ns. kuivan maan mitoituksen osalta.

Kaavaluonnoksessa käytettyjen ja kunnalla lupavalmistelussa käytössä olevien mitoitusperiaatteiden mukaisesti laadittujen tarkastelujen perusteella kiinteistölle ei muodostu rantarakennusoikeutta. Ranta-alueen ulkopuolisen alueen mitoitusperiaatteiden mukaisesti muodostuva rakennusoikeus on mahdollista osoittaa ja toteuttaa Haimoontien pohjoispuolella olevalle palstalle. Emätilan rakennusoikeus on siten mahdollista käyttää kyseisellä kiinteistöllä, jolloin toteutuu perustuslain yhdenvertaisen kohtelun vaatimus (6 §).

Kyseessä on rakentamaton emätila, mutta Haimoon osayleiskaava-alueelle sijoittuu muitakin vastaavanlaisia (rakentamattomia) emätiloja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi uutta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista muodostaa hakemuksen mukaisesti, mutta se on mahdollista osoittaa rantavyöhykkeen ulkopuolelle kyseisellä kiinteistöllä. Hankkeeseen suostuminen edellyttäisi tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaisesti suostumista myös muihin vastaavanlaisiin

hankkeisiin alueella, mikä puolestaan voisi aiheuttaa haittaa käynnissä olevalle kaavoitukselle.

Osayleiskaavatöiden yhteydessä voidaan laatia kunkin alueen erityispiirteet tarkemmin ja laajemmin huomioivia kaavakohtaisia edullisuusvyöhykkeitä ja mitoituseriaatteita. Tällöin uudisrakentaminen voidaan sijoittaa yhdyskuntarakenteen kannalta edullisemmille paikoille kuin tilanteessa, jossa rakentamisen sijoittuminen ratkaistaan yksittäisillä luvilla. Yksittäisillä luvilla alueiden suunnittelua ratkaistaessa tulee jättää riittävästi suunnitteluvaraa kaavan laatimista varten. Täten yksittäisillä luvillakaan ei luultavasti pystyttäisi myöntämään lupaharkinnassa käytettävien periaatteiden mukaista teoreettista maksimitoitusta etenkään jo tiiviimmäksi rakentuneilla haja-asutusalueilla, jollainen Haimoon voidaan katsoa olevan.

Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys kiinteistön Vihtijokeen rajautuvan palstan kohdalle. Kaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu, että kyseiselle palstalle ei ole mahdollista rakentaa siten, että rakentaminen ei vaikuttaisi ekologiseen yhteyteen.

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- ja muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksen alaisena olevassa hankkeessa ei täyty kaikki edellä mainitut MRL:n 171 §:n mukaiset edellytykset. Kyse on laillisuusharkinnasta, eli ratkaisu on myönteinen mikäli kaikki edellytykset täyttyvät ja kielteinen, mikäli edellytykset eivät kokonaisuudessaan täyty.

Mikäli hanke myönnettäisiin hakemuksen mukaisesti, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen ja Vihtijoen ympäristöön olla merkittävä, kun muillekin vastaavanlaisille kiinteistöille tulisi myöntää lupa, vaikka rantamitoitus ei sitä mahdollistaisi. Kiinteistölle kuuluva rakennusoikeus on mahdollista osoittaa rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jolloin maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulisi turvatuksi eikä hanke aiheuttaisi haittaa käynnissä olevalle kaavatyölle. Tällöin myöskään kaavaluonnoksessa osoitetun maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden toteutuminen ei vaarantuisi.

Alkuperäinen päätös on perustunut poikkeamisen edellytysten olemassaolon määrittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti. Hakemuksen mukainen hanke olisi elinvoimalautakunnan 12.12.2023 § 148 nähtäville asetettavaksi hyväksymän kaavaluonnoksen vastainen ja vaikeuttaisi siten käynnissä olevaa kaavatyötä. Mikäli hakemuksen mukaiseen hankkeeseen suostuttaisiin, jouduttaisiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tarkastelemaan kaavaluonnos ja mitoitus uudelleen, josta voisi aiheutua merkittävää haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle. Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan (lv 19.10.2021) kaavamääräyksen mukaan alueen uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta. Hankkeeseen suostuminen olisi siten myös strategisen yleiskaavan vastaista.

Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty MRL:n 171 §:n mukaisia erityisiä syitä, joiden perusteella lupa voitaisiin myöntää. Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, eikä esimerkiksi taloudellisia tai hakijan henkilökohtaisia syitä.

Valmistelija Laura Pihlajakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä vs elinvoimajohtaja Ville Könönen

Ehdotus Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa vs elinvoimajohtajan päätöksen 2024-11 koskien kiinteistölle LÄHTEENALA (927-415-3-24) haettua poikkeamista omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa hankkeessa ei täyty maakäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, sillä hakemuksen mukainen hanke olisi elinvoimalautakunnan 12.12.2023 § 148 nähtäville asetettavaksi hyväksymän kaavaluonnoksen vastainen. Mikäli hakemuksen mukaiseen hankkeeseen suostuttaisiin, jouduttaisiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tarkastelemaan kaavaluonnos ja mitoitus uudelleen, josta voisi aiheutua merkittävää haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle. Strategisen yleiskaavan (lv 19.10.2021) kaavamääräyksen mukaan alueen uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta. Hankkeeseen suostuminen olisi siten myös strategisen yleiskaavan vastaista.

Mikäli hanke myönnettäisiin hakemuksen mukaisesti, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen ja Vihtijoen ympäristöön olla merkittävä, kun muillekin vastaavanlaisille kiinteistöille tulisi myöntää lupa, vaikka rantamitoitus ei sitä mahdollistaisi. Kiinteistölle kuuluva rakennusoikeus on mahdollista osoittaa ja toteuttaa rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jolloin maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulisi turvatuksi eikä hanke aiheuttaisi haittaa käynnissä olevalle kaavoitukselle. Tällöin myöskään hakemuksen kohteena olevan palstan kohdalle kaavaluonnoksessa

osoitetun maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden toteutuminen ei vaarantuisi.

Hanke ei täytä poikkeamisen edellytyksiä (MRL 171 §) eikä hakemuksessa tai oikaisuvaatimuksessa ole esitetty erityisiä syitä oikaisuvaatimuksen hyväksymiselle.

Käsittely

Esittelijä Ville Könönen veti asian pois käsittelystä oikaisuvaatimuksen tekijän peruttua oikaisuvaatimuksensa.

Päätös

Asia vedettiin pois käsittelystä.

Tiedoksi