

Oikaisuvaatimus Vihdin kunnan elinvoimajohtajan kielteiseen poikkeamispäätökseen nro 2024-58

Elinvoimalautakunta 11.06.2024 § 65
240/10.03.00.01/2024

Tausta

Kiinteistölle KOSKENSYRJÄ (927-448-22-0) haettiin Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72§:n tarkoittamaa poikkeamispäätöstä omakotitalon (151 m²) rakentamista varten. Kiinteistö on rekisteröity 24.1.1996. Se on pinta-alaltaan 0,8010 ha ja jakautuu kahteen palstaan, jotka ovat molemmilla puolilla Vihtijokea. Alueella on vireillä Haimoon osayleiskaava (0560). Vihdin kunnan elinvoimajohtajan kielteiseen viranhaltijapäätökseen 2024-58 on saapunut oikaisuvaatimus.

Kielteisen päätöksen perusteluna oli:

”Kun huomioidaan, että kyseessä on rakennushanke vireillä olevan osayleiskaavan alueella, eikä kiinteistölle ole laskennallisesti mitoitettu rakennuspaikkaa, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa MRL 171 §:n kohdan 1) mukaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Poikkeamisluvan hyväksyminen edellyttäisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti poikkeamisluvan myöntämisvelvoitetta myös muille kiinteistöille, joiden mitoitus on määritetty Haimoon osayleiskaavassa samoin perustein kuin hankkeen kiinteistölle 927-448-22-0. Toteutuessaan edellä mainitulla velvoitteella olisi negatiivisia vaikutuksia kaavan toteuttamiselle.

Tämän lisäksi kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen ulkopuolella, mikä edellyttää jätevesien käsittelyjärjestelmän perustamista. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus rakentaa jäteveden umpisäiliö (umpikaivo), jolla harmaa- ja jätevedet on tarkoitus johtaa samaan umpisäiliöön. Umpisäiliö täyttää Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksen, jossa linjataan umpisäiliön käyttöveloitteesta 100 metrin vyöhykkeellä vesirajasta. Asemapiirroksessa harmaille- ja jätevesille on osoitettu sama umpisäiliö. Muiden kuin wc-vesiä sisältävien jätevesien käsittelystä ei ole esitetty erillistä suunnitelmaa yleistasonisesti, joten näiden vesien katsotaan ohjautuvan samaan umpisäiliöön. Kyseinen menettely ei ole kestävä kehityksen mukaista ja siksi sitä suositellaan Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä vain väliaikaisratkaisuksi.”

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

” 1. Kaavoitus:

Päätöksessä todetaan että hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Osayleiskaavan tarkoitus on helpottaa rakentamista Haimoon kylään ja lisätä sen elinvoimaa. Tämän tavoitteen kanssa meidän omakotitalohankkeemme ei ole ristiriitainen. Rakennushanke sopii erinomaisesti ehdotettuun paikkaan ja tukee kunnan tavoitteita Haimoon kylän elinvoiman ja palveluiden säilyttämisessä. Meidän kaksi lastamme tulisivat jatkamaan koulutaivaltaan Haimoon kyläkoulussa lisäten sen elinvoimaisuutta. Rakennuspaikka liittyy myös

hyvin Haimoon yhdyskuntarakenteeseen (YKR-taajama, ks. osayleiskaava-alueen selostus, kuva 35).

Päätöksessä todetaan että poikkeamisluvan hyväksyminen edellyttäisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti poikkeamisluvan myöntämisvelvoitetta myös muille kiinteistöille. Päätöksessä todettiin virheellisesti että emätilan hajarakennusoikeus olisi käytetty. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkansa. Osayleiskaavan laskelmissa Levoinojan emätilalle (nykyinen rekisterinumero 4:156, pinta-ala 8,3 ha) on merkitty kaksi (2) rakennuspaikkaa Haimoonraitin lähelle (ks. liite B: Selvitys emätilan rakennusoikeuksista). Hanke ei siis ole ristiriidassa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa, koska emätilalle on olemassa kaksi jäljellä olevaa rakennuspaikkaa.

2. Jätevedet:

Hakemuksemme liitteenä olleeseen asemapiirrokseen oli virheellisesti piirretty yksi umpisäiliö kaikille jätevesille. Tämä ei ollut kuitenkaan tarkoituksemme, vaan tarkoitus on varmistaa että jätevedet käsitellään ympäristön kannalta kestäväällä tavalla ja ympäristövalvonnan lausunnon mukaisesti. Jätevesien asianmukainen käsittely tullaan siis varmistamaan seuraavasti:

1. Vain wc-jätevedet tullaan johtamaan umpisäiliöön.

2. Muille kuin wc-jätevesille tullaan tekemään kaksiosainen saostussäiliö ja maaperäimeytys/-suodattamo (tai vastaavan puhdistustehoinen järjestelmä). Järjestelmä tullaan asettamaan asemapiirrokseen merkittyyn umpisäiliön yhteyteen, jolloin Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten suojaetäisyydet täyttyvät (50 m vesistöä, 20 m talousvesikaivosta, sekä 5 m tiestä, tontin rajasta ja ojasta).

Mikäli poikkeuslupa myönnetään, rakennuslupavaiheessa tullaan laatimaan talousjätevesijärjestelmän yksityiskohtaisempi suunnitelma.

3. Muut perustelut

- a. Rakennushanke on Vanerivillantien varrella, lähellä Haimoon myllytietä. Kouluun on matkaa kävellen ja pyörällä vain 2,6 km.
- b. Maaperä soveltuu pohjatutkimusten mukaan hyvin rakentamiseen.
- c. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan rakennukselle jo vuonna 1999 ja lähemmäs jokea, mutta hanke jäi silloin toteutumatta.
- d. Naapureilla ei ole kuulemisen perusteella huomauttamista.
- e. Koskensyrjän kohdalla rantavyöhykkeen rajan oikea paikka on rantatöyrään päällä entisen pellon alaosassa. Joki ei edes näy suunnitellulta rakennuspaikalta, joten kaava-alueen rajoituksia rantavyöhykkeelle rakentamisesta ei pidä soveltaa.

f. Suunniteltu rakennuspaikka ei ole osayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan rantavyöhykkeellä kun maastonmuodot otetaan huomioon. Tämä on hyvin havaittavissa liitteenä olevista kuvista. Suunniteltu rakennuspaikka ei vaikuta jokirantaan eikä jokiveden laatuun.

g. Liitteenä olevista kuvista on nähtävissä myös se, että suunniteltu rakennus sopii myös erinomaisesti kylän maisemaan metsittyneen entisen pellon reunalla.

h. Lounea rakentaa tänä kesänä valokuitukaapelin Vanerivillantielle (jonka varrella rakennuspaikka olisi), joten rakennuspaikalle on varmistettu modernit tietoliikenneyhteydet.

Näillä perusteluilla odotamme, että elinvoimalautakunta hyväksyy poikkeuslupahakemuksemme. Haimoon kyläkoulun säilyttämiseksi tarvitaan uudisrakentamista ja lisää lapsiperheitä Haimooseen.

Osayleiskaavaluonnos tulee lausuntojen takia paljon muuttumaan ja meidän rakennushankkeemme on muutoksissa helppo ottaa huomioon. Osayleiskaavan lainvoimaiseksi saamiseen tulee kulumaan aikaa. Tarkoituksenamme on aloittaa rakentaminen jo tulevana kesänä.”

HUOM! Oikaisuvaatimukseen on liitetty ”Selvitys emätilan rakennusoikeuksista (A)”. Liitteen teksti ja siitä laadittu vastine on tietosuojasyistä käsitelty liitteessä ”LIITE Emätilatarkastelu poikkeamispäätöksen 2024-58 oikaisuvaatimuksen vastineessa”.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen Poikkeamispäätöstä on arvioitu MRL 171 §:n kautta. Sen 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.

Päätöksen arvioinnissa on sovellettu myös Perustuslain (PL) 6 §:stä johdettua yhdenvertaisuusperiaatetta. Maankäytösuunnittelussa sen avulla luodaan edellytykset maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle. Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen varmistetaan rakennuspaikkojen osalta emätilatarkastelulla, jossa

poikkileikkausajankohta ja mitoitusperiaatteet määrittävät emätilaan kuuluvat kiinteistöt sekä niille määräytyvät rakennuspaikkojen määrät. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee käynnissä olevan osayleiskaavatyön (Haimoo 0560) alueella. Ranta-alueella poikkileikkausajankohtana käytetään rakennuslain voimaantuloajankohtaa 1.7.1959, joka on vakiintunut Suomessa käytettäväksi rantarakentamisen ohjaamisessa. Rantavyöhykkeen ulkopuolella emätilatarkastelun lähtökohtana on käytetty Vihdin kunnanhallituksen 19.12.2022 tekemän päätöksen mukaisesti ajankohtaa 1.1.2000. Ranta-alueen ulkopuolella mitoitus perustuu kunkin tilan pinta-alaan eli pinta-alamitoitukseen. Mitoitusperiaatteet ja poikkileikkausajankohdat toisin sanoen eroavat toisistaan rantavyöhykkeellä ja sen ulkopuolella. Pinta-alamitoitukseen perustuvat uudet rakennuspaikat on osoitettu pääosin rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jolla on pyritty varmistamaan rantavyöhykkeellä yhtenäisen rakentamattoman alueen riittävyys ja turvaamaan samalla Vihtijoen luontoarvot. Mikäli vuotta 2000 käytettäisiin poikkileikkausajankohtana myös rantavyöhykkeellä, ranta-alueelle muodostuisi todennäköisesti paljon enemmän laskennallista rakennusoikeutta. Käytännössä tätä rakennusoikeutta ei kuitenkaan olisi mahdollista osoittaa kaavassa, jotta vapaiden ranta-alueiden riittävyys pystyttäisiin turvaamaan. Hankkeen kiinteistö sijaitsee Vihtijoen rannalla. Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan enimmillään noin 150 metrin aluetta Vihtijoesta. Vyöhykkeeseen kuuluvaksi määritellään sellaiset rannan osat, joiden luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita.

Vihdin strategisessa yleiskaavassa (lv 19.10.2021) hanke sijoittuu osayleiskaavoitettavalle alueelle, jossa alueen merkinnän mukaan "[...] Uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta [...]." Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Vihtijoen etelä- ja toinen pohjoisrannalle. Koska hanke sijaitsee rantavyöhykkeellä, se tulkitaan ranta-alueen poikkeamiseksi. Tämän vuoksi lupavalmistelussa on katsottu rakennuspaikkojen määräytymisperusteita ranta-alueen mitoituksen ja vuoden 1959 poikkileikkausajankohdan näkökulmasta. Arvioinnissa on hyödynnetty kaavaluonnoksessa käytettyjä ja kunnalla lupavalmistelussa olevia mitoitusperiaatteita. Periaatteet on laadittu voimassa olevan lainsäädännön ja -tulkinnan pohjalta sekä huomioiden strategiselle yleiskaavalle ja vireillä olevalle osayleiskaavalle asetetut maankäytön tavoitteet.

Mikäli lupa hankkeen toteuttamiselle myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen ja Vihtijoen ympäristöön olla merkittävä. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti muillekin vastaavanlaisille kiinteistöille tulisi silloin myöntää lupa, vaikka rantamitoitus ei sitä mahdollistaisi. Mitoitusperiaatteiden muuttaminen kaavaprosessin aikana vaarantaisi siten maanomistajien oikeuden yhdenvertaiseen kohteluun.

Alkuperäinen päätös on perustunut MRL 171 §:n poikkeamisen edellytysten täyttymättä jäämiseen. Hakemuksen hanke olisi elinvoimalautakunnan 12.12.2023 § 148 nähtäville asetettavaksi

hyväksymän kaavaluonnoksen vastainen. Mikäli 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, jota suoritetaan tällä hetkellä Haimoon osayleiskaavan ollessa käynnissä. Hyväksytyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti kiinteistöllä ei ole myöskään mitoitettua uutta rakennuspaikkaa hankkeen toteuttamista varten.

Valmistelija

Esa Korpi etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 3024 695

Esittelijä

Tekninen johtaja Ville Könönen

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan päätöksen 2024-58 koskien kiinteistölle KOSKENSYRJÄ (927-448-22-0) haettua poikkeamista omakotitalon rakentamiseksi ja hylkää oikaisuvaatimuksen.

Perustelut:

Laillisuusharkinnassa MRL 171 § tulkitaan siten, että hanke on myönnettävä, jos se täyttää kaikki kyseisen pykälän kohdat. Hanketta ei kuitenkaan voida myöntää, mikäli yksikin kohdista ei täyty. Hankkeen toteutuminen olisi elinvoimalautakunnan 12.12.2023 § 148 nähtäville asetettavaksi hyväksymän kaavaluonnoksen vastainen (MRL 171 §, 2 momentin 1. kohta.). Mikäli hakemuksen mukaiseen hankkeeseen suostuttaisiin, jouduttaisiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tarkastelemaan kaavaluonnos ja mitoitus uudelleen, josta aiheutuisi merkittävää haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle. Strategisen yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan alueen uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta. Hankkeeseen suostuminen olisi siten myös strategisen yleiskaavan vastaista. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa hankkeessa ei siis täyty MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

PL 6 §:n yhdenvertaisuuden edellytykset on toteutettu emätilaperiaatteella, jossa rantavyöhykkeellä käytetään poikkileikkausajankohtana vuotta 1959 ja kuivalla maalla pääosin vuotta 2000. Poikkileikkausajankohtien erot, mitoitusperiaatteet ja kiinteistöjen maantieteelliset sijainnit (rantavyöhykkeellä tai vyöhykkeen ulkopuolella) vaikuttavat siihen, minkä ajankohdan mukaisesti rakennuspaikkoja myönnetään. Hankekiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta vuoden 1959 poikkileikkausajankohdan ja käyttöön hyväksytyjen mitoitusperiaatteiden perusteella. Rakennusoikeuden myöntäminen poikkeamisluvalla vaarantaisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisen vaatimuksen maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja veisi pohjan osayleiskaavan mitoitusperiaatteilta.

Käsittely

Käsittelyn kuluessa puheenjohtaja Lasanen ehdotti seuraavaa:

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä asiassa saapuneen oikaisuvaatimuksen, ja kumoaa elinvoimajohtajan päätöksen 2024-58 koskien kiinteistölle KOSKENSYRJÄ (927-448-22-0) haettua poikkeamista omakotitalon rakentamiseksi. Velvoitetaan oikaisuvaatimuksen tekijää kuitenkin päivittämään suunnitelmaa siten, että etäisyys uudisrakennuksesta Vihtijokeen on vähintään 50 m.

Perustelut:

Hanke sijoittuu Maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti vyöhykkeelle 2 (kouluun nähden). Lisäksi rakennuspaikka soveltuu maaperältään rakentamiseen. Myös liikenne- ja tietoliikennemahdollisuuksiensa osalta rakennuspaikka on hyvä. Hankkeen jätevesijärjestelmä velvoitetaan rakentamaan kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, joten poikkeamisen myöntämiselle ole esteitä.

Mitä tulee vapaan rannan vaatimukseen, niin tavanomaista loma-asutusta koskevia yhtenäisen rakentamattoman rannan vaatimuksia ei sovelleta kyläalueella. MRL 73 § toisen momentin mukaan ”Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon (21.4.2017/230).”

Kahden eri poikkileikkausvuoden käyttäminen saman kyläosayleiskaavan alueella on haastava ajatus maanomistajien tasavertaisuutta ajatellen. Erilaiset mitoitusperusteet ja poikkileikkausvuodet asettavat vääjäämättä kaava-alueen maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Rantavyöhyke on tapauskohtaisesti tulkinnanvarainen käsite riippuen mm. maaston muodoista ja kasvillisuudesta eikä siihen voida nojata määrittäessä maanomistajien oikeusturvaa ja sen tasapuolisuutta. Esim. kategorinen 150 m ulottuvuus koskee lähtökohtaisesti vain avointa maisemaa. Eikä oikeusvaikutuksettoman luonnoksen mukaista 150 m ulottuvuutta voida käyttää perusteena tämän tapauksen rantavyöhykkeen määrittelyssä ja siten mitoituksessa.

Hankealueella ei ole rakennuskieltoa eikä hanke ole minkään kaavan vastainen. Oikaisuvaatimuksen hylkäämistä ei voi perustella kaavaluonnoksella, joka ei ole vielä edes kaavaehdotusvaiheessa.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä asiassa saapuneen oikaisuvaatimuksen, ja kumoaa elinvoimajohtajan päätöksen 2024-58 koskien kiinteistölle KOSKENSYRJÄ (927-448-22-0) haettua poikkeamista omakotitalon rakentamiseksi. Velvoitetaan oikaisuvaatimuksen tekijää kuitenkin päivittämään suunnitelmaa siten, että etäisyys uudisrakennuksesta Vihtijokeen on vähintään 50 m.

Perustelut:

Hanke sijoittuu Maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti vyöhykkeelle 2 (kouluun nähden). Lisäksi rakennuspaikka soveltuu

maaperältään rakentamiseen. Myös liikenne- ja tietoliikennemahdollisuuksiensa osalta rakennuspaikka on hyvä. Hankkeen jätevesijärjestelmä veloitetaan rakentamaan kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, joten poikkeamisen myöntämiselle ole esteitä.

Mitä tulee vapaan rannan vaatimukseen, niin tavanomaista loma-asutusta koskevia yhtenäisen rakentamattoman rannan vaatimuksia ei sovelleta kyläalueella. MRL 73 § toisen momentin mukaan ”Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon (21.4.2017/230).”

Kahden eri poikkileikkausvuoden käyttäminen saman kyläosayleiskaavan alueella on haastava ajatus maanomistajien tasavertaisuutta ajatellen. Erilaiset mitoitusperusteet ja poikkileikkausvuodet asettavat vääjäämättä kaava-alueen maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Rantavyöhyke on tapauskohtaisesti tulkinnanvarainen käsite riippuen mm. maaston muodoista ja kasvillisuudesta eikä siihen voida nojata määritettäessä maanomistajien oikeusturvaa ja sen tasapuolisuutta. Esim. kategorinen 150 m ulottuvuus koskee lähtökohtaisesti vain avointa maisemaa. Eikä oikeusvaikutuksettoman luonnoksen mukaista 150 m ulottuvuutta voida käyttää perusteena tämän tapauksen rantavyöhykkeen määrittelyssä ja siten mitoituksessa.

Hankealueella ei ole rakennuskieltoa eikä hanke ole minkään kaavan vastainen. Oikaisuvaatimuksen hylkäämistä ei voi perustella kaavaluonnoksella, joka ei ole vielä edes kaavaehdotusvaiheessa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.6.2024.

Tiedoksi