

Oikaisuvaatimus kielteisestä poikkeamispäätöksestä, rantakiinteistöllä Haukiranta 927-452-7-126, osoitteessa Kaislarannantie 38, 03790 Vihtijärvi

Elinvoimalautakunta 08.10.2024 § 100
366/10.03.00.01/2024

Tausta

Oikaisuvaatimuksen hakija on saanut 10.9.2024 teknisen johtajan kielteisen poikkeamispäätöksen nro 2024-178 käyttötarkoituksen loma-asunnon muutokselle vakituiseen asumiseen otsikossa mainitulle kiinteistölle Vihtijärvellä Ylimmäisen järven rannalla. Oikaisuvaatimus on saapunut 20.9.2024.

Perustelut kielteiselle päätökselle olivat:

”Kun otetaan huomioon vesistöjen ranta-alueille jatkuvasti kasvavat rakentamispaineet ja koska kyseessä ei ole vähäinen määrä mahdollisia käyttötarkoituksen muutostapauksia edes tällä kyseisellä Ylimmäisen länsipään rantajaksolla, niin kaikkiin vastaaviin hakemuksiin ei voitaisi suostua. Se johtaisi kaavoituksella suunnittele mattoman ympärivuotisen asumisen huomattavaan lisäykseen MRL 72 §:n tarkoittamalla rantavyöhykkeellä. Haettu poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä, koska vakituista asumista ei voida lisätä rannoille kaavoituksesta irrallisella poikkeamiskäsittelyllä. Vakituisen asumisen hyväksyminen edellyttäisi, että asumisen vaikutukset tulisi tutkia kaavalla, jolloin pystytään selvitysten ja MRL:n edellyttämän vuorovaikutusmenettelyn kautta selvittämään vakituisen asumisen sijoittamisedellytykset.”

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Vihdin kunta epäsi poikkeamishakemukseni muuttaa omistamani huvilarakennus omakotitaloksi. Olen päätökseen tyytymätön ja haluaisin, että Vihdin elinvoimalautakunta oikaisee päätöksen edukseni.

Vihdin kunnan toimittamaan päätösasiakirjaan oli jäänyt ”Hakijan Perustelut”-osaan jonkun edellisen hakijan esittämiä perusteluja, tällä on saattanut olla vaikutusta päätökseen.

Nykyinen vapaa-ajan kiinteistö Haukiranta sijaitsee Ylimmäinen-järven päässä, tontti aukeaa itään, kaakkoon ja etelään ja on erinomainen rakennuspaikka. Puuston ja maanmuodostuksen ansiosta rakennukset eivät näy järvelle tai naapurikiinteistöille muutoin kuin vastarannalle, jossa on vain maatalousmaata. Päärakennus on 89 neliometriä, rakennettu aivan Kaislarannan yksityistien viereen ja sijaitsee 93-103 lasermitattua metriä nykyisestä, vesijättöjen lunastusten mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamishakemukseen esitän seuraavat perustelut ja erityiset syyt ja toivon positiivista poikkeamispäätöstä.

1. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle

sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. (MRL 1§)

Hankimme Haukiranta-nimisen kiinteistön Vihtijärven kylästä valmiine rakennuksineen joulukuussa 2010. Asuintalo on ympärivuotiseen käyttöön, vanhan mökin tilalle v. 2008 rakennettu hirsitalo kaikin mukavuuksin. Se on ollut meille ympärivuotinen kakkoskoti ja osan aikaa myös ainoa koti. Tällöin tosin maistraatin päätöksellä ”vailla vakituista asuntoa”. 14 vuoden aikana meistä on tullut henkisesti vihtijärveläisiä ja eläköidyttyäni (ja vaimokin piakkoin) olisikin luonnollista muuttaa pysyvästi maalle Haukirantaan, hyvään elinympäristöön. Olisi myös taloudellisesti järkevää ja ekologista asua yhdessä paikassa; suurin hyötyjä pidemmällä tähtäimellä olisi erityisesti Vihdin kunta, kun luodaan uusi pysyvä asuinpaikka myös tuleville sukupolville. (MRL 5§ riittävän asuntotuotannon edellytyksistä)

2. Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Maanomistajia on myös kohdeltava tasapuolisesti.

Rajanaapurikiinteistö Unelmaranta 927-452-7-125, Kaislarannantie 36 on lohkottu samassa toimituksessa Nro 61622 kuin omistamani Haukiranta, molemmat merkitty maarekisteriin 27.1.1960. Unelmarannan kiinteistöllä on samassa kohtaa tonttia, samalla tavoin Kaislarannantiehen välittömästi tiehen tukeutuva omakotitalo. Rakennuslupa on myönnetty v. 1966 ja rakennus on valmistunut v. 1968. Molemmat tontit ovat samanlaisia sekä maaston muodoltaan että peitteellisyydeltään ja molemmat päärakennukset sijaitsevat suunnilleen yhtä kaukana rannasta.

Katson, että Vihdin kunta voi myöntää edellä mainituilla perusteilla MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisen. Erityisenä syynä esitän lisäksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Mitään erityistä syytä olla myöntämättä poikkeamista MRL:n 171 §:n mukaan ei näytä olevan.

Poikkeamisluvan epäämispäätöksessä tuotiin esille seuraavat perustelut: ”Kun otetaan huomioon vesistöjen ranta-alueille jatkuvasti kasvavat rakentamispaineet ja koska kyseessä ei ole vähäinen määrä mahdollisia käyttötarkoituksen muutostapauksia edes tällä kyseisellä Ylimmäisen länsipään rantajaksolla, niin kaikkiin vastaaviin hakemuksiin ei voitaisi suostua. Se johtaisi kaavoituksella suunnittele mattoman ympärivuotisen asumisen huomattavaan lisäykseen MRL 72 §:n tarkoittamalla rantavyöhykkeellä. Haettu poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä, koska vakituista asumista ei voida lisätä rannoille kaavoituksesta irrallisella poikkeamiskäsittelyllä. Vakituisen asumisen hyväksyminen edellyttäisi, että asumisen vaikutukset tulisi tutkia kaavalla, jolloin pystytään selvitysten ja MRL:n edellyttämän vuorovaikutusmenettelyn kautta selvittämään vakituisen asumisen sijoittamisedellytykset.”

Vastine perusteluihin: Vastaavia kiinteistöjä (rantatontin koko, vanha rakennuspaikka, päärakennus yhtä kaukana järvestä, Kaislarannantiehen välittömästi tukeutuvia) on Ylimmäisen länsikulmassa kolme kappaletta. Niistä yksi on jo edellä mainitsemani naapurin omakotitalo ja kaksi loma-asuntoa. Jos meidän Haukiranta tässä yhteydessä ja yksi käyttämättömänä oleva kiinteistö joskus muutettaisiin omakotitaloksi, siitä tuskin olisi suuremmin haittaa alueen käytön järjestämiselle kaavoituksen osalta. Olisi myös MRL 171 §:n osalta tarkoituksenmukaista, asiallista harkintaa myöntää meille pysyvä asuinpaikka kiinteistöön, jonne sukkuloimme joka tapauksessa kesät talvet. Motivaatio kiinteistön kehittämiseen, aurinkovoimalan rakentamiseen ja muihin paikkakunnan yrittäjiä työllistäviin hankkeisiin lisääntyisi luonnostaan mikä olisi myös Vihdin elinvoiman kannalta mukava asia.

Aiemmin perusteluissani mainitsema naapurin omakotitalon asukas on Kehä III:lla Vantaalla töissä käyvä nuori yrittäjä, joka osti vapaa-ajan käytössä olleen talon muutama vuosi sitten ja muutti Vihtiin Tuusulasta. Mielestäni tällainen yksittäinen muuttoliike myös meidän osaltamme on perustelussani esitetyn MRL 1§:n mukaista positiivista, maaomistajia tasapuolisesti kohtelevaa kehitystä Vihdin eduksi, ilman välittömiä kaavoituspaineita.

Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 72 § mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 171 § mukaan 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.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Ylimmäisen järven rannalla. Käyttötarkoituksen muutoksen salliminen yksittäisillä luvilla voi johtaa vakinaisen asumisen suunnittelemaan kasvuun kaukana palveluista. Rakennuspaikka ei ole Vihdin veden toiminta-alueella, joten kiinteistö ei ole vesijohto- tai viemäriverkoston piirissä. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on entuudestaan luvitettu vapaa-ajanasumiseen. Kiinteistön molemmin puolin Ylimmäisen länsipäässä on

paria poikkeusta lukuunottamatta vain loma-asutusta. Kun poiketaan MRL 72§:n mukaisesta rantojen suunnittelutarpeesta yksittäisellä, kaavoituksen korvaavalla lupapäätöksellä, tulee arvioida, millaisin edellytyksin hankkeen mukainen rakentaminen voidaan alueelle osoittaa. Ylimmäisen rannalle n. 650 metrin etäisyydelle hakijan kiinteistöstä on haettu MRL 72 §:n mukaista poikkeamista kiinteistön käyttötarkoituksen muutokselle vakituisen asumiseen samaan aikaan nyt kyseessä olevan hakemuksen kanssa. Päätös oli kielteinen. Mikäli nyt oikaisuvaatimuksen mukainen hanke hakemuksen mukaisesti myönnettäisiin, voisi vaikutus alueen yhdyskuntarakenteeseen olla merkittävä, kun maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vastaava poikkeamislupa tulisi myöntää myös muille vastaaville Ylimmäisen rantakiinteistöille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää erityisestä syystä. Hakemuksen tueksi ei voida katsoa esitetyn erityisiä syitä, joiden perusteella haettu lupa voitaisiin myöntää. Erityisten syiden tulee olla luonteeltaan maankäytöllisiä, ei esimerkiksi taloudellisia tai henkilökohtaisia. Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi alueen maankäytön toteutumisen edistäminen, tai määräysten ja ympäristön tilanteen muuttuminen. Koska hakemuksen tueksi ei ole esitetty erityisiä syitä, eikä poikkeamisen edellytykset kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiselle täyty (MRL 171 §), haettua lupaa ei ole voitu viranhaltijapäätöksellä 2024-178 myöntää.

Ylimmäisen rannoilla on n. 50 loma-asuntoa, joille pitäisi voida maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella suostua kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksiin kun olosuhteet ovat vastaavat, joten kyseessä ei ole vähäinen määrä mahdollisia käyttötarkoituksen muutostapauksia.

Poikkeamispäätökseen jäänyt, valmisteluun kuulumaton, lause ei ole vaikuttanut kielteisen päätöksen tekemiseen.

Valmistelija	Matti Hult etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä	Tekninen johtaja Ville Könönen
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää pitää voimassa teknisen johtajan 10.9.2024 antaman kielteisen poikkeamispäätöksen 2024-178 koskien maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) pykälän 72 § mukaista poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta kiinteistölle 927-452-7-126, Haukiranta.

Oikaisuvaatimukseen annetussa valmistelijan vastineessa mainituin perustein voidaan käyttötarkoituksen muutoksen todeta aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Vakituisen asutuksen muodostumista kaukana palveluista ole tarkoituksenmukaista synnyttää yksittäisillä poikkeamispäätöksillä, koska silloin ei tule laajemmin selvitetyn vakituisen asutuksen aiheuttamat vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella pitäisi voida suostua muidenkin Ylimmäisen rannoilla olevien rantakiinteistöjen käyttötarkoituksen

muutoksiin. Kyseessä ei ole silloin vähäinen määrä mahdollisia käyttötarkoituksen muutostapauksia. Hankkeelle ei voida katsoa esitetyn maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellyttämiä erityisiä syitä maankäytön muutokselle.

Käsittely

Varapuheenjohtaja Lasanen ehdottaa Granlundin kannattamana seuraavaa:

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä teknisen johtajan antamaan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2024-178 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituisiksi asunnoksi kiinteistöllä 927-452-7-126 Haukiranta tehdyn oikaisuvaatimuksen ja kumoaa kielteisen poikkeamispäätöksen.

Alueella oikeusvaikutteisen Vihdin strategisen yleiskaavan mukaan alueelle voi sijoittua mm. olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajan asumista. Haettu käyttötarkoituksen muutos ei ole kaavan vastainen.

Kunnanvaltuusto on lisäksi 11.11.2019 linjannut, että vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi helpotetaan kaikin kunnallisen päätöksenteon piiriin kuuluvien keinoin.

Kiinteistön 927-452-7-126 Haukiranta käyttötarkoituksen muutoksen ympärivuotiseen asuinkäyttöön ei voida todeta aiheuttavan MRL 171§ 2. momentin mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään, ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseen kiinteistöllä 927-452-7-126 Haukiranta myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Käyttötarkoituksen muuttamiselle on vielä haettava rakennuslupa.

Päätös

Lautakunta hyväksyi Lasasen ehdotuksen ja elinvoimalautakunta päätti hyväksyä teknisen johtajan antamaan kielteiseen poikkeamispäätökseen 2024-178 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituisiksi asunnoksi kiinteistöllä 927-452-7-126 Haukiranta tehdyn oikaisuvaatimuksen ja kumoaa kielteisen poikkeamispäätöksen.

Alueella oikeusvaikutteisen Vihdin strategisen yleiskaavan mukaan alueelle voi sijoittua mm. olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajan asumista. Haettu käyttötarkoituksen muutos ei ole kaavan vastainen.

Kunnanvaltuusto on lisäksi 11.11.2019 linjannut, että vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi helpotetaan kaikin kunnallisen päätöksenteon piiriin kuuluvien keinoin.

Kiinteistön 927-452-7-126 Haukiranta käyttötarkoituksen muutoksen ympärivuotiseen asuinkäyttöön ei voida todeta aiheuttavan MRL 171§ 2. momentin mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään, ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseen kiinteistöllä 927-452-7-126 Haukiranta myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Käyttötarkoituksen muuttamiselle on vielä haettava rakennuslupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.10.2024.

Tiedoksi