

**Kaavoitus- ja tekninen lautakunta**

**Aika** 09.04.2019 klo 17:00 - 18:42

**Paikka** Kunnanvirasto 4. krs edustustila

**Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
19	Ilmoitusasiat sekä kokouksessa kuultavat selostukset	3
20	Kaava V 47, Vihdin liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos/ Kaavaluonnos	4
21	Tarttilantaipaleen nimen muutos/hyväksyminen	9
22	Oikaisuvaatimus tekninen ja ympäristöjohtajan viranhaltijapäätökseen 15.12.2017 § 37 koskien omakotitalon rakentamista määrälalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220) Tervalammella/lautakunnalle uudelleen ratkaistavaksi	11
23	Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan poikkeamispäätökseen 7.3.2019 § 7 koskien lomarakennuksen rakentamista kiinteistölle Antero (kiinteistötunnus 927-403-2-160), Tervalammella	27
24	Oikaisuvaatimus koskien elinvoimajohtajan viranhaltijapäätöstä 6.3.2019, poikkeamispäätös vapaa-ajanrakennuksen rakentamiseksi vanhan tilalle kiinteistölle Anitala, kiinteistötunnus 927-452-5-82, Vihtijärvi	30

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	von Wehrt Mike Viherkanto Kai Ikonen Liisa Kontio Tiina Lankinen Tapio Mäntyvaara Jaana Pietilä Markku Ruostesaari-Solja Päivi Honkavaara Vesa Tuomisto Netta Saario Pasi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen nuorisofoorumin edustaja kunnanhallituksen edustaja	läsnä § 19, 21-24
Poissa	Koivunen Jukka	jäsen	
Muu	Ståhl Petra Kivikangas Anna-Maria Napari Salme	elinvoimajohtaja tilapäällikkö pöytäkirjanpitäjä	läsnä klo 17-17.20 § 19 aikana

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Todettiin.

**Käsitellyt asiat** 19 - 24**Allekirjoitukset**Mike von Wehrt  
puheenjohtajaSalme Napari  
pöytäkirjanpitäjä**Pöytäkirjan tarkastus** 12.4.2019Markku Pietilä  
pöytäkirjantarkastajaPäivi Ruostesaari-Solja  
pöytäkirjantarkastaja**Pöytäkirja ollut yleisesti nähtävillä**

Kunnan yleisessä tietoverkossa 15.4.2019

**Ilmoitusasiat sekä kokouksessa kuultavat selostukset**

Kate 09.04.2019 § 19

1) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen pöytäkirjat

<http://espooprodfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetings&id=220032>

Esittelijä

elinvoimajohtaja

Ehdotus

Lautakunta merkitsee ilmoitusasiat sekä kokouksessa kuultavat selostukset tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.  
-----

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 10	12.02.2019
Kunnanhallitus	§ 26	04.03.2019
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 20	09.04.2019

Kaava V 47, Vihdin liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos/ Kaavaluonnos

60/10.02.03/2019

Kate 12.02.2019 § 10

### **Kaavoituspäätös**

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 10.12.2018 § 54 hyväksymään vuosien 2019 -2020 kaavoitusohjelmaan.

### **Kaavatyön vaihe**

Vihdin liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, V 47, on aloitusvaiheessa ja siitä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka sisältää myös kaavatyön alustavat tavoitteet.

### **Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijoittuu Vihdin kirkonkylän taajamaan ja se on laajuudeltaan reilu 10 ha. Se käsittää olemassa olevien päivittäistavarakauppojen ja muiden liiketilöiden ympäristöä, linja-autoaseman alueen, osan Sakastinpuistoa, vanhat kunnantalot, paloaseman, sihteerien talon ja rakentumattomia pientalotontteja. Lisäksi alueeseen kuuluu Alhonmäen ja Kirjavanjoen väliseen maastoon sijoittuva vielä kaavoittamaton alue.

### **Tavoitteet**

Kirkonkylän elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi on tarpeellista saada uusia asukkaita aivan taajaman keskustan tuntumaan. Kirkonkylän liikekeskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia lisärakentamismahdollisuuksia kirkonkylän keskustan alueella ja tiivistää alueen taajamarakennetta huomioiden kuitenkin ympäristön erityispiirteet ja mm. kulttuurihistorialliset arvot. Uudisrakentamisen tulee tukea kirkonkylän taajamakuvan eheyttä ja omaleimaisuutta.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös eri rakennusten suojelutarpeita ja -perusteita. Kaavatyön tavoitteena on myös parantaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä ja selkeyttää muutoinkin alueen kävely- ja pyöräily-ympäristöä ja samalla myös parantaa niiden liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa uusi paloasema sujuvat liikenne yhteydet takaavaan paikkaan Helsingintien varrelle.

Liitteet

Kaava V 47, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 12.2.2019

Valmistelija

Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi kaavan V 47, Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, osallistumis- ja

Ptk tark.

arviointisuunnitelman ja kuuluttaa asemakaavan vireille, sekä lähettää kaavatyön tavoitteet edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsen Pietilä poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi.

-----  
Kh 04.03.2019 § 26

Liitteet

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavan V 47, Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, tavoitteet.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

-----  
Kate 09.04.2019 § 20

#### **Kaavatyön vaihe**

Vihdin liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, V 47, on edennyt kaavan valmisteluvaiheeseen. Kaavaluonnoskartta on laadittu lähtökohta-aineistojen, asetettujen tavoitteiden ja kaava-alueen toimijoiden esittämien kaavata-  
peiden pohjalta. Kaavaluonnoskarttaan liittyvät kaavamääräykset ovat vasta alus-  
tavia, ja niitä täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen - etenkin uudisrakentami-  
sen ulkoasuun liittyviä määräyksiä on tarpeen tarkentaa.

#### **Kaavan valmisteluvaiheen sisältö**

Asemakaavan valmisteluaineistossa uusi paloasema on sijoitettu Linjalan pohjois-  
puolelle Helsingintien varteen. Helsingintien tiealueen mitoituksessa on huomioi-  
tu kävely- ja pyöräilytien jatkaminen. Linjalan alueelle on osoitettu uusi asuinker-  
rostalojen rakennuspaikka Helsingintien varteen. Samalla on pyritty selkeyttä-  
mään linja-autoaseman järjestelyitä, vaikkakin sen perusratkaisu on samansuun-  
tainen kuin vielä voimassa olevassa asemakaavassa. Uusia kevyenliikenteen jär-  
jestelyjä on osoitettu kaavan valmisteluaineistossa myös K-marketin piha-alueel-  
le. K-marketin ja Kirjavanjoen väliin osoitettu iso kerrostalokorttelikonaisuus  
siten, että sille on ajoneuvoliittymä Kirjavantieltä. Nykyiselle peltoalueelle, sen  
huonoiten rakennettaville alueille, on osoitettu lähivirkistysaluetta puistopolkui-  
neen sekä myös ohjeellinen koirapuiston paikka. S-marketin osalta kaavan val-  
misteluaineistoon on lisätty olemassa oleva kevyenliikenteen yhteys ja parkki-  
aluetta on laajennettu hiukan itään.

Kaavaluonnos mahdollistaa 1970-luvulla valmistuneen kunnanviraston viereen li-  
särakentamista, jonka vaatimista pysäköintipaikoista osa tulisi sijoittumaan ra-  
kennusten alle osin maanalaisiin tiloihin. Kuntalan rakennuspaikalle on lisätty ra-  
kennusalaan mahdollisuus toteuttaa Vihdin museon toivoma lisäsiipi voimassa  
olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden puitteissa. Sihteeriantalon ra-

kennuspaikan osalta talousrakennuksen rakennusala on siirretty sinne, minne se onkin jo toteutettu.

Vanhan paloaseman rakennuspaikkaa on rajattu siten, että osasta sitä sekä rakentamattomiksi jääneet erillispientalotontit liitetään yhteen yhdeksi suuremmaksi tontiksi, jolle on osoitettu asuinkeuhkoston rakennuspaikka. Sijainti torin laidalla tukee tälle paikalle aiemmin suunniteltua tiiviimpää rakentamista.

Kaikki uudisrakentaminen, mitä alueelle osoitetaan, tulee sovitaa kirkonkylän kulttuurimaisemaan ja arvokkaisiin, suojeltuihin rakennuksiin nähden sopivaksi. Tarkemmat kaavamääräykset rakennusten ulkoasusta annetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

#### **Kaavan vaikutukset**

Kaavatyöllä pyritään tiivistämään Vihdin kirkonkylän keskustaa ja lisäämään alueelle etenkin asuinrakennuksia. Rakennukset on suunniteltava huolellisesti kyseiselle paikalle sopivaksi ja sen kulttuuriarvoja tukevaksi. Näin toteutettuna kaavan vaikutukset kirkonkylän keskustan rakennetulle ympäristölle ovat positiivisia, taajamakuva eheytyy ja ajallinen kerroksellisuus lisääntyy alueen arvoa korostaen.

Kaavan myötä lähivirkistysalueiden laajuus kirkonkylän keskustassa kasvaa. Liikenteen kannalta kaavan vaikutukset eivät ole merkittäviä, vaikkakin liikennemäärät hieman kasvavat uusien asukkaiden myötä.

Taajaman keskusta-alueen tiivistäminen olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen sekä palveluiden ja joukkoliikenteen saavuttavuuden kannalta suotuisasti sijoitettavat uudet asunnot ovat sekä kunnan ilmastostrategian että ylempien kaavatasojen sisältövaatimuksien ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asettamien tavoitteiden mukaista.

Asuntojen lisääminen taajamakeskustaan vaikuttaa myönteisesti alueen sosiaaliseen ympäristöön tuoden sinne uutta elinvoimaa. Myös alueella toimivien yritysten kannalta tämä johtaa myönteisiin kaupallisiin vaikutuksiin, kun niiden käyttäjäkunta kasvaa. Uuden paloaseman rakentamisen ja palvelutarpeen kasvamisen myötä alueelle arvioidaan muodostuvan jonkin verran myös uusia työpaikkoja.

#### **Rakennusoikeuslaskelma**

kortteli	tontti	kaavamääräys	pinta-ala	tehokkuusluku	rakennusoikeus
1	2	Y	2589	0,39	1000
1	3	AL	9313	0,35	3260
1	4	KM	7913	0,30	2374
1	5	AK	1304	0,96	1250
1	6	AL-12	1229	0,33	400
1	8	AK	2566	0,49	1250
1	9	AO-8	1229	0,20	250
1	10	AL	4014	0,70	2800
1	11	y	3908	0,30	1172
28	1	KM	9352	0,21	2000
28	2	AK	15536	0,50	7768

yhteensä 58953 0,40 23524

Liitteet	Kaava V 47, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 12.2.2019 Kaava V 47, Kaavaselostusluonnos liitteineen, päivätty 9.4.2019 Kaava V 47, Kaavaluonnoskartta määräyksineen, päivätty 9.4.2019
Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä Ehdotus	elinvoimajohtaja Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää asettaa kaavan V 47, Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuutos, nähtäville MRL 62 §: ja MRA 30 §:n mukaisesti vuorovaikutusmenettelyä varten ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot seuraavilta tahoilta:  Vihdin kirkonkylän kyläyhdistys ry Wichtis s ry Vihti -Seura ry SuurVihdin Kilta ry Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas) Vihdin luonto ry Vihdin kunnan rakennusvalvonta Vihdin kunnan ympäristövalvonta Vihdin kunnan kunnallistekniikka Vihdin kunnan mittaus-toimi Vihdin kunnan tilapalvelu Vihdin museo Vihdin Vesi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Uudenmaanliitto Väylävirasto Museovirasto Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo Fingrid Oyj Caruna Oy Gasum Oy Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Käsittely	Teknisiä korjauksia: - kaavaluonnoksen kerrosluvun selite merkitään kaavamääräysosaan - kaavaluonnoksen mahdollistama rakennusoikeus tulee korttelialueittain lisätä selostukseen ja listatekstiin
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti teknisillä korjauksilla ja tämä asia tarkastettiin kokouksessa.  Jäsen Pietilä poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi.
-----	
Liitteet	1 Kaava V 47, Vihdin kirkonkylän liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sis. kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 12.2.2019 2 Kaava V 47, Kaavaselostusluonnos liitteineen, päivätty 9.4.2019

3 Kaava V 47, kaavaluonnoskartta määräyksineen, päivätty 9.4.2019



Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 9	12.02.2019
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 21	09.04.2019

---

### Tarttilantaipaleen nimen muutos/hyväksyminen

67/10.02.06/2019

Kate 12.02.2019 § 9

#### Muutoksen tarve

Asemakaava-alueelle sijoittuva osuus entisestä Tarttilantiestä on eteläisimmiltä osiltaan osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi. Väylä on tämän lisäksi osoitettu merkinnällä st: tie, jolla on historiallista arvoa. Tien linjasta ei saa muuttaa, ja tien kunnallisteknisessä suunnittelussa on huomioitava sen historiallisten arvojen säilyminen. Asemakaava-alueelle sijoittuva eteläisin osuus entisestä Tarttilantiestä on asemakaavalla nimetty Tarttilantaipaleeksi.

Väylän se osuus, joka ei sijoitu asemakaava-alueelle, alkaa Tarttilantaival-nimisen katualueen päästä ja johtaa Tarttilan tilalle. Tämä osuus on edelleen yksityistienä nimellä Tarttilantie. Tarttilantie-nimi löytyy myös voimassa olevan asemakaavan alueelta, saman tien pohjoispäästä. Tarttilantien yksityistien tiehoitokunta vastustaa yksityistien muuttamista Tarttilantaival-nimiseksi, eikä Tarttilantien nimi voi toisaalta toistua kunnan alueella eri sijainneilla kahteen kertaan muun muassa yleisen turvallisuuden siitä vaarantumatta.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen on päädytty esittämään Tarttilantaival-nimisen asemakaavan mukaisen kevyenliikenteen väyläosuuden nimen muuttamista Vanhaksi Tarttilantiekseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 55 § mukaan asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelin numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. Koska ei ole tarve muuttaa kaavaa muilta osin, ei nimen muuttamista kannata tehdä kaavamuuoksella vaan kevyemmällä menettelyllä MRL 55 §:n tarkoittamalla tavalla.

#### Muutoksen perustelut

Vihdin kirkonkylän Stenkullan alueella sijaitsevan Tarttilantaival-nimisen kevyenliikenteen väylän katuosuuden uuden nimen esitetään olevan Vanha Tarttilantie. Näin ollen myös Tarttilantien yksityistien osuus voidaan muuttaa Vanhaksi Tarttilantiekseksi. Nimi on perusteltu viitaten siihen, että tie johtaa Tarttilan tilalle, ja sillä on Tarttilantienä paikallishistoriallista merkitystä.

Liitteet	Ote ajantasa-aseamakaavasta, Tarttilantaival rajattuna
Valmistelijä	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä	elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää käynnistää kuulemisen Vihdin kirkonkylän Tarttilantaipaleen nimen muutoksesta. Kuuleminen suoritetaan kuntalain säännösten mukaan.

Ptk tark.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

-----

Kate 09.04.2019 § 21

#### **Kuuleminen**

Vihdin kaavoitus- ja tekninen lautakunta päätti 12.02.2019 § 9 käynnistää kuulemisen Vihdin kirkonkylän Stenkullan alueella sijaitsevan Tarttilantaival-nimisen kevyenliikenteen väylän katuosuuden nimen muuttamisesta. Päätöksestä tiedotettiin osallisia maanomistajia kirjeitse, minkä lisäksi asiasta kuulutettiin Vihdin Uutisissa.

#### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet kadunnimen muutoksesta tuli jättää 20.3.2019 mennessä. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään mielipidettä.

#### **Ehdotettava kadunnimi**

Vihdin kirkonkylän Stenkullan alueella sijaitsevan Tarttilantaival-nimisen kevyenliikenteen väylän katuosuuden uuden nimen esitetään olevan Vanha Tarttilantie. Näin ollen myös Tarttilantien yksityistien osuus voidaan muuttaa Vanhaksi Tarttilantiekseksi. Nimi on perusteltu viitaten siihen, että tie johtaa Tarttilan tilalle, ja sillä on Tarttilantienä paikallishistoriallista merkitystä.

Liitteet Ote ajantasa-asemakaavasta, Tarttilantaival rajattuna

Valmistelija Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345

Esittelijä elinvoimajohtaja

Ehdotus Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää muuttaa Stenkullan asemakaavan alueella (kaava V 39) sijaitsevan Tarttilantaival-nimisen kevyenliikenteen väylän katuosuuden nimeksi Vanha Tarttilantie.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

-----

Liitteet 4 Tarttilantaipaleen nimen muutos, ote ajantasa-asemakaavasta, Tarttilantaival rajattuna

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 15	14.02.2018
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 36	16.05.2018
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 22	09.04.2019

**Oikaisuvaatimus tekninen ja ympäristöjohtajan viranhaltijapäätökseen 15.12.2017 § 37 koskien omakotitalon rakentamista määrälalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220) Tervalammella/lautakunnalle uudelleen ratkaistavaksi**

284/10.03.00/2017

Kate 14.02.2018 § 15

Sakari Nikinmaa vaatii oikaisua kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun (tekninen ja ympäristöjohtaja 15.12.2017 § 37), joka koskee omakotitalon rakentamista määrälalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220), Tervalammella.

Suunnittelutarveratkaisu on ollut kielteinen seuraavin perustein: "Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke toteutuessaan vaarantaisi yhdenvertaisen kohtelun periaatteen ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty."

**Oikaisuvaatimuksen perustelut**

Oikaisuvaatimuksen sisältö on tässä referoituna (oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheismateriaalina).

1) Hakija toteaa, että valtaosa kiinteistöstä on ennen laskentaa rajattu subjektiivisin perustein, Tervalammen kaavasuunnittelun valmisteluvaiheessa, rakennusoikeuteen kelpuuttavan maan ulkopuolelle. Hakija lisää, että päätöksestä puuttuvat yksilöidyt perusteet sille, mihin lakiin perustuu rakennusoikeuteen kelpaamattoman alueen rajaaminen, miten yhdenvertaista kohtelua on tulkittu ja miten se toteutuu päätöksessä.

2) Hakija myös selventää, että kiinteistöt Hietakari RN:o 3:220, Tiemaa RN:o 3:161, Karasuo RN:o 3:226 ja Riihilahti RN:o 3:189 muodostavat pientilan. Hietakarin tilasta on vuonna 1963 lohkottu 1,3 hehtaarin loma-asuntotontti. Tällöin omistusyksikköön kuului myös metsäkiinteistö Hietakari I RN:o 3:70, joka on nykyisin osa Nuuksion kansallispuistoa.

3) Hakija toteaa myös, että peltoaukiota ympäröi viisi emätilaa, joista neljälle on toteutettu 4-5 rakennuspaikkaa vuosina 1960-2012. Hakijan näkemys on, että maanomistajia ei kohdella tasavertaisesti rakennuspaikkojen myöntämisessä.

4) Lisäksi hakija pitää Tervalammen osayleiskaavan mitoitusta laadittaessa siinä tehtyä ns. peltovähennystä subjektiivisena. Peltoalueen kokonaispinta-ala on alle 10 hehtaaria. Peltoalueen läpi kulkee tie ja haettu rakennuspaikka olisi pääosin metsäsaarekkeella tien varressa. Vihdin kaavoitus ei ole määritellyt kriteerejä yhtenäiselle ja laajalle viljelymaisemakokonaisuudelle. Uudenmaan maakuntakaava-aineiston mukaan muista peltokuviosta erillisen peltokuvion on oltava laajuus-

deltaan vähintään 20 ha. Peltoalueen rajaamista rakennusoikeuden ulkopuolelle Vihdin kaavoitus perustelee maisemallisilla syillä. Tervalammen osayleiskaavaa ei ole laadittu eikä vahvistettu, joten subjektiivisen luokittelupäätöksen kaavamainen soveltaminen suunnittelutarveratkaisussa on perusteetonta. Emätilaperiaatetta tulisi joko soveltaa sellaisenaan tai sitten jättää kokonaan soveltamatta. On lainopillisesti kyseenalaista soveltaa periaatetta siten, että jälkikäteen määritetyn vyöhykerajauksen perusteella tehdään vähennyksiä vuoden 1959 emätilan pinta-alaan.

5) Hakija kiinnittää oikaisuvaatimuksessaan huomiota myös siihen, että suunnittelutarveratkaisujen mitoituksissa tarkastellaan kohteiden etäisyyttä kouluun. Tervalammen koulu on lakkautettu vuonna 2017, joten ennen tuota ajankohtaa hakeneilla oli paremmat edellytykset saada rakennuspaikka mitoittavan palvelun sijaitessa lähempänä. Otalampi-Härkälä ym. osayleiskaavassa, jonka mitoitusta sovelletaan myös muilla kunnan alueilla suunnittelutarveratkaisuja harkittaessa, mainitaan useampia palveluita laskettaessa etäisyystekijöitä, mm. koulu, kauppa, linja-autoreitit ja tieverkosto.

6) Lopuksi hakija kiinnittää huomiota siihen, että omistusyksikkönä uudisrakennuskelpoista maata on yli sen, mitä kunnassa käytössä olevan mitoitusmallin mukaan vaaditaan minimissään III-vyöhykkeellä (2 hehtaaria).

#### **Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Päätökseen on kirjattu, että hanke aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisen tärkeää on arvioida maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätillä tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

Kiinteistön Hietakari RN:o 3:220 emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila Hietakari RN:o 3:190 (kiinteistötunnus 927-445-3-190). Emätilan pinta-ala on ollut 7,724 hehtaaria. Emätilan pinta-ala noin 5 hehtaaria on peltoa, joka Tervalammen osayleiskaavan mitoitusta laadittaessa on määritelty osaksi laajaa ja yhtenäistä viljelymaisemakokonaisuutta ja jota ei siksi huomioida emätilan laskennallista rakennusoikeutta määritettäessä.

Emätilasta on muodostettu kaksi kiinteistöä: hakemuksen kohteena oleva Hietakari RN:o 3:220 sekä Koivikko RN:o 3:219. Tila Koivikko on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Tila Hietakari RN:o 3:220 on rakentamaton. Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke toteutuessaan vaarantaisi yhdenvertaisen kohtelun periaatteen.

Peltoalueet, joita sijoittuu emätilan Hietakari RN:o 3:190 alueelle, on tulkittu Tervalammen osayleiskaavan valmistelutyössä yhtenäiseksi laajaksi viljelykokonaisuudeksi, jotka vähentävät emätilan rakennusmahdollisuuksia. Vastaavia pelto-

kokonaisuuksia on Tervalammen osayleiskaavan alueella useita. Tulkinta perustuu Uudenmaan liiton julkaisuun vuodelta 2011 (E 115 - 2011): maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla. Peltoalueiden lisäksi, mitoitusta laadittaessa, emätilojen pinta-aloista vähennettäviä kohteita ovat suot, metsälakikohteet, jyrkänteet sekä pintavesialueet.

Ennen Tervalammen koulun toimintojen yhdistämistä Huhmarnummen kouluun (v. 2017), on hankkeessa kyseessä oleva emätila sekä sitä ympäröivät emätilat olleet palveluihin nähden edullisemmalla vyöhykkeellä, jolloin teoreettisia rakentamismahdollisuuksia on nykyistä tilannetta enemmän. Tämä sekä mm. lainsäädännön muutokset vuodesta 1960 lähtien ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että ympäröiville emätiloille on saattanut muodostua enemmän rakentamista, kuin mitä nykytilanteessa olisi mahdollista sallia.

Vakiintuneesti yksittäisissä suunnittelutarveratkaisuissa on mitoittavana tekijänä pidetty Vihdin kunnan alueella lähintä alakoulua. Otalampi - Härkälän ym. osayleiskaavan selostuksessa todetaan mitoituksesta seuraavasti: "Vyöhykkeitä määrättäessä on valittu ensin palvelut, joiden etäisyystekijät on otettu huomioon. Näitä palveluita ovat koulu, kauppa, linja-autoreitit ja tieverkosto". Selostuksessa kuitenkin täsmennetään, että vyöhykkeet ovat määräytyneet kolmeen eri vyöhykkeeseen sen mukaisesti, mikä on kunkin kohteen etäisyys kouluun tai kauppaan. Vyöhykkeisiin ovat vaikuttaneet bussireitistö sekä tiestön taso. Kun huomioidaan Otalampi - Härkälän ym. osayleiskaavaa varten laaditut mitoitusvyöhykkeet ja niiden määräytyminen sekä se, että em. kaavan mitoituskäytäntö on yleisesti käytössä koko kunnan alueella, voidaan todeta, että tähän kyseiseen rakennushankkeeseen laadittu mitoitus on vyöhykkeiden osalta linjassa muun kunnan käytännön kanssa.

Omistusyksiköt ja mikäli maanomistaja omistaa maata toisen emätilan alueelta, sitä kautta rakennusmahdollisuuksien siirrot emätilan alueelta toiselle, voidaan huomioida yleiskaavatyössä, muttei yksittäisessä suunnittelutarveratkaisuharkinnassa alueella, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa.

Koska, edellä mainituista syistä johtuen, hankkeen on katsottu vaarantavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen ja siten aiheuttavan haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, eivät maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty. Tästä syystä ei ole tarpeen muuttaa tekninen ja ympäristöjohtajan asiassa tekemää päätöstä.

Oheismateriaali	Suunnittelutarveratkaisupäätös, tekninen ja ympäristöjohtaja 15.12.2017 § 37 Oikaisuvaatimus, Sakari Nikinmaa, 29.12.2017 (täydennys 27.1.2018) Hankkeen sijainnin osoittavat kartat
Liitteet	Päivi Ruostesaari-Soljan eriävä mielipide kate 14.2.2018 § 15
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä	tekninen ja ympäristöjohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoja tekninen ja ympäristöjohtajan suunnittelutarveratkaisua koskevaa päätöstä (15.12.2017 § 37), koska haettu omakotitalon rakentaminen määräalalle tilasta Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220) ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukai-

sia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

#### Käsittely

Jäsen Pietilä ehdotti jäsenten Koivunen ja Lankinen kannattamana, että esittelijän ehdotus kumotaan ja lupa myönnetään.

Asiasta äänestettiin

Esittelijän ehdotus JAA kannattivat  
Ruostesaari-Solja

Pietilän ehdotus EI kannattivat  
Pietilä, Koivunen, Lankinen, von Wehrt, Viherkanto, Kontio ja Mäntyvaara

Varajäsen Lydén äänesti tyhjää.

#### Päätös

Lautakunta hyväksyi jäsen Pietilän ehdotuksen.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.2.2018.

Eriävän mielipiteen jättivät:  
jäsen Ruostesaari-Solja  
esittelijä Kari Setälä

-----  
Kate 16.05.2018 § 36

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kaavoitus- ja teknistä lautakuntaa antamaan lausuntonsa Lassi Laakson ja Mira Blomin tekemän valituksen johdosta 27.4.2018 mennessä. Lausunnon antamiseen on pyydetty ja saatu jatkoaikaa 18.5.2018 saakka.

Lassi Laakso ja Mira Blom ovat valittaneet Helsingin hallinto-oikeuteen kaavoitus- ja teknisen lautakunnan 14.2.2018 tekemästä päätöksestä § 15. Päätöksellä lautakunta on kumonnut teknisen ja ympäristöjohtajan 15.12.2017 § 37 tekemän kielteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen Sakari Nikinmaan hakemukseen omakotitalon rakentamiseksi määrälalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220), Tervalammella.

Lassi Laakso ja Mira Blom vaativat kaavoitus- ja teknisen lautakunnan 14.2.2018 § 15 päätöksen kumoamista sekä Nikinmaan hankkeen täytäntöönpanokieltoa.

Valituksen sisältö ja perustelut ovat tässä referoituina (valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina):

- kaavoitus- ja teknisen lautakunnan päätös on perustuslain 6 §:n vastainen (yhdenvertaisuus), hallintolain 6 §:n vastainen (tasapuolisuus), maankäyttö- ja rakennuslain vastainen (erityisesti 137 §), ELY-keskuksen ohjeiden vastainen (ohje suunnittelutarveratkaisuun), Vihdin kunnan yleisesti käytettyjen linjausten vastainen (rakentaminen haja-asutusalueelle, suunnittelutarveratkaisuperusteet), Vihdin kunnan yleisten hallintokäytäntöjen vastainen (lautakunnan poikkeaminen viranhaltijan esityksestä tämänkaltaisissa tilanteissa, jossa viranhaltija on laatinut lakiin pohjautuen kielteisen suunnittelutarverat-

- kaisun) sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen
- Vihdin Tervalammella on käynnissä osayleiskaavan laatiminen ja hanke toteutuessaan aiheuttaisi merkittävää haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle (MRL 137.1 § ja MRL 43 §). Alue, johon hanke kohdistuu, on varattu Tervalammen osayleiskaavatyössä maatalousalueeksi, jolle ei sallita asuinrakentamista. Kaavaa ei ole vielä ehditty vahvistamaan ja lopullinen mitoitustyö on kesken kylän keskeisen palvelun, koulun lopettamisen johdosta keväällä 2017. Hanke toteutuessaan vaarantaisi Tervalammen osayleiskaavatyön valmistumisen ja sen mitoituserusteet tässä kaavatyössä sekä alueiden käytön suunnittelun ja niiden asianmukaisen käytön. Hanke vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun koko Vihdin kunnassa. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulisi selvittää käynnissä olevalla osayleiskaavatyöllä, jolloin voitaisiin huomioida alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet sekä muu asianmukainen maankäyttö alueella.
  - Hanke aiheuttaisi toteutuessaan myös haitallista yhdyskuntakehitystä, ottaen huomioon olemassa olevat nykyiset palvelut, kun Tervalammen koulun toiminta lopetettiin keväällä 2017. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 10 kilometriä eri suuntiin aiotulta rakennuspaikalta ja kuntakeskus, Nummela, hiukan pidemmällä edellä mainituista. Alueen yhdyskuntakehitys ei tulisi olemaan kestävä, jos vastaava rakentaminen myönnettäisiin myös muille alueen maanomistajille tilanteessa, jossa tarkoitustaan vastaava julkinen liikenne puuttuu alueelta.
  - Hankkeen ratkaisussa tulisi noudattaa kunnan vakiintunutta linjaa lautakunnan puolesta, viranhaltijan esityksen mukaisesti tämänkaltaisia hankkeita koskevilla päätöksillä. Lautakunta on aiemmissa päätöksissään ollut yksimielinen sen suhteen mitä viranhaltija on esittänyt, sillä viranhaltijan päätös perustuu lakiin ja kunnan yleisiin linjauksiin. Ei ole olemassa perusteita sille, miksi tätä hanketta tulisi käsitellä erilailla kuin muita lautakunnan puolesta. Vain vakiintunutta menettelyä noudattaen voidaan taata maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden toteutuminen.
  - Aiottu rakentaminen sijoittuu maisemallisesti hyvin keskeiselle paikalle, mutta peltomaisemaa korkeammalle. Paikalle ei ole maisemallisesti sopivaa sijoittaa noin 1,5-kerroksista 200 k-m<sup>2</sup> omakotitaloa talousrakennuksineen ja autopaikkoineen. Tämän hetkistä peltomaisemaa tulisi suojella kaikin mahdollisin keinoin, ei ainoastaan ympäristön asukkaiden hyvinvoinnin ja viihtyvyyden kannalta vaan myös alueella liikkuvien monien turistien viihtyvyyden näkökulmasta sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja yhtenäisten peltoalueiden säilyttämisen vuoksi.
  - Esitetystä rakennuspaikasta kyseessä ei ole metsä tai metsäsaareke, vaan yksittäisiä puita kasvava hyvin pieni alue pellolla, jossa jouduttaisiin muokkaamaan olemassa olevaa maisemaa voimakkaasti, jotta rakentaminen olisi mahdollista.
  - Oikaisuvaatimuksessa käytetty termi "subjektiivinen peltovähennys" on harhaanjohtava ja naiivi, sillä kyseessä ovat valtakunnalliset tavoitteet alueiden käytölle sekä yleisesti käytetty mitoituseriaate kaavatyöskentelyssä Vihdin kunnassa.
  - Aiottu rakennuspaikka on korkeusasemaltaan huomattavasti ylempänä kuin ympäröivä peltoalue, joten aiotusta rakennuspaikasta tulisi maisemallisesti hyvin hallitseva. Peltoalue, johon hanke kohdistuu, on määritelty Uudenmaan liiton julkaisussa maatalouden kannalta hyväksi ja yhtenäiseksi peltoalueeksi Uudellamaalla (julkaisu E115-2011).
  - Aiottu rakennuspaikka sijaitsee myös liikenteellisesti vaarallisessa paikassa, sokeassa mutkassa. Tiellä on ollut lukuisia liikenteellisiä vaaratilanteita ja tiel-

- tä suistumisia vuosina 1968-2018. Hanke ei täytä kohtaa MRL 137.2 §.
- Tontin minimikoon saavuttamiseksi jouduttaisiin käyttämään huomattava määrä käytössä olevaa viljelysmaata.
  - Mitoitusperusteiden sekä yleisesti käytettyjen periaatteiden ja linjausten muuttamisen yksittäisessä kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa ilman mitään valmistelua taikka periaatteiden ja strategian hyväksyttämistä valtuustotasolla asti voidaan katsoa olevan mielivaltainen sekä laillisuusperiaatteen vastaisesti tehty päätös, joka vaarantaa hyvin oleellisesti erityisesti maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen.
  - Hakijalla on omistuksessaan maata myös suunnitellun rakennuspaikan lounaispuolelta. Mikäli hanke kohdistuisi sinne, tukeutuisi se jo olemassa olevaan asutukseen ja tiestöön. Näin meneteltynä peltomaisemat säilyisivät avoimina ja kiinteistö sopisi maisemaan MRL:n mukaisesti.
  - Tila Uusimäki (927-445-3-89) on kehittyvä maatila, jota laajennetaan lähialueina. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu liian lähelle tilan etelärajaa ja vaarantaa siten oleellisesti tilan rakentamis- ja laajentamismahdollisuudet lähitulevaisuudessa. Tilalle aiottu rakennushanke ei tulisi aiheuttamaan haittaa kaavoitukselle, sillä alue on varattu kaavatyössä maatalousalueeksi ja samalla luotaisiin työtä. Rakennushankkeelle tarvitaan kuitenkin myönteinen suunnittelutarveratkaisu sekä mahdollisesti myös ympäristölupa, ja asutuksen läheisyys mitä todennäköisemmin olisi lupien hylkäysperuste.
  - Asemapiirustus on mitoituksen osalta virheellinen. Tilan Uusimäki RN:o 3:89 eteläpuolella kulkee polku, tarkemmin ottaen toimituskartassa tie, jota Nikinmaa ei omista. Näin olleen mitoitus tulisi asettaa lähteväksi tästä tiestä.
  - Hanke aiheuttaa myös merkittävää haittaa tilalta Uusimäki avautuvaan maisemaan ja vaarantaa olemassa olevan rakennuspaikan yksityisyyden.
  - Hanke toteutuessaan vaarantaisi myös alueella syys-talviaikaan liikkuvan peurapopulaation liikkumisen vakiintunutta reittiä pitkin.
  - Hankkeen hakija on todennut istuttavansa peltoalueet täyteen pajua, jolloin peltoalue ei enää vähentäisi teoreettista hajarakennusoikeutta. Tästä muodostuisi mielivaltainen oravanpyörä, mikä aiheuttaisi Vihdin kunnan kannalta kestämättömän tilanteen, mitä tulee alueiden kaavoitukseen ja lupien myöntämiseen haja-asutusalueella sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
  - Esitetty hanke sijoittuu Vihdin kunnan kehityskuvassa kulttuurimaisemallisesti arvokkaalle alueelle, jonne ei ole sopivaa rakentaa modernia omakotitaloa autokatoksineen ja pihoineen.
  - Esitetyn rakennuspaikan läpi kulkee 20 kV:n keskijännitelinja. Asemapiirroksessa autokatos/varasto sijoittuu tämän linjan alle.

#### Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan lausunnon valmistelu:

Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveratkaisupäätökseen on kirjattu, että hanke aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisen tärkeää on arvioida maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätillä tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.



Kiinteistön Hietakari RN:o 3:220 emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila Hietakari RN:o 3:190 (kiinteistötunnus 927-445-3-190). Emätilan pinta-ala on ollut 7,724 hehtaaria. Emätilan pinta-alasta noin 5 hehtaaria on peltoa, joka Tervalammen osayleiskaavan mitoitusta laadittaessa on määritelty osaksi laajaa ja yhtenäistä viljelymaisemakokonaisuutta ja jota ei siksi huomioida emätilan laskennallista rakennusoikeutta määritettäessä.

Emätilasta on muodostettu kaksi kiinteistöä: hakemuksen kohteena oleva Hietakari RN:o 3:220 sekä Koivikko RN:o 3:219. Tila Koivikko on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Tila Hietakari RN:o 3:220 on rakentamaton. Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke toteutuessaan vaarantaisi yhdenvertaisen kohtelun periaatteen. Tästä syystä hanke aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä siten maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty.

Oheismateriaali	Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö (päivätty 23.3.2018, saapunut 28.3.2018) sekä Lassi Laakson ja Mira Blomin valitus (päivätty 5.3.2018)
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä Ehdotus	tekninen ja ympäristöjohtaja Kaavoitus- ja tekninen lautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon: Huomioiden valituksessa esitetyt asiakohdat sekä alkuperäisessä suunnittelutarveratkaisussa esitetyt kielteisen päätöksen perustelut, kaavoitus- ja tekninen lautakunta esittää Helsingin hallinto-oikeudelle, että Helsingin hallinto-oikeus hyväksyy valituksen, kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 14.02.2018 § 15 tehty päätös kumotaan ja tekninen ja ympäristöjohtajan 15.12.2017 § 37 asiassa tekemä päätös jää voimaan.  Tämä asia tarkastetaan kokouksessa.
Käsittely	Jäsen Pietilä ehdottaa jäsen Lankisen kannattamana seuraavaa:  Lähtökohtaisesti suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat kunnallisen itsenäisen päätöksenteon piirissä. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta käyttää tässä päätöksenteossa kunnanvaltuuston lautakunnalle myöntämää valtaa ja se voi tarvittaessa poiketa päätöksissään esittelijöiden esityksistä kuitenkin siten, että maankäyttö- ja rakennuslakia noudatetaan. Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.  Poiketen esittelijän esityksestä on lautakunta kyseisessä tapauksessa päätenyt siihen, ettei myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös aiheuta alueiden käytön muulle järjestämiselle haittaa. Tällä viitataan alueen tulevaan mahdolliseen kaavoitukseen ja esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Lautakunta katsoo, että myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate toteutuu. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

Tervalammen alueella ei ole muuta oikeusvaikutteista kaavaa kuin Uudenmaan maakuntakaava, jossa Hietakari RN:o 3:220 kiinteistön aluetta ei ole osoitettu maiseman tai muunkaan seikan kannalta merkittäväksi tai arvokkaaksi peltoalueeksi. Valittaja viittaa valmistellussa olevaan osayleiskaavaan. Se on ollut valmis-teilla vuodesta 2000 eikä vielä ole näköpiirissä sen valmistuminen. Kaavan valmistelun aikana (18 vuotta) maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut korjauksia ja itse laki on kokonaisuudistuksen alla ja onkin todennäköistä, että osayleiskaava on valmis vasta lain uudistuksen voimaan tulon jälkeen.

Lautakunnan mukaan on perusteetonta vedota mitoitusperusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoitusperusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyt Otalampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitus. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoitusperuste asettaa kohteen mukaan. Mitoitusperiaatteen suhteen kunnalla on laaja liikkumavara. Vihdin kunnanvaltuusto ei tähän mennessä ole hyväksynyt mitään yleistä haja-asutusalueen rakentamismahdollisuuksien laskentamallia, jota sovellettaisiin suunnittelutarvealueilla.

Lautakunnan katsoo, että yksittäisen lupapäätöksen mitoituksessa emätilatarkasteluineen ei voi ottaa huomioon toteutumattoman osayleiskaavan tai muualla toteutetun osayleiskaavan perusteita mitoitukseen vaikuttavina tekijöinä varsinkin, kun niille ei löydy perusteita laista tai yleisistä päätösvaltaisessa viranomaisessa hyväksytyistä ohjeista. Tällä viitataan ns. peltoalueen vähennyksiin emätilatarkastelussa ja sen perusteena olevaan Uudenmaan maakuntaliiton julkaisuun E115-2011. Asemakaavoituksen piiriin kuuluvien taajamatoimintojen sijoittamiseen tuotannollisesti tärkeille peltoalueille laaditun taustaselvityksen (E115-2011) tuloksia ei tekijöidenkään mukaan ole tarkoitettu kaavamerkinnöiksi eikä rajoittamaan maanomistajien toimintaa (s.5). Selvityksen tekijät nimenomaan painottavat, että selvityksen tiedoilla ei puututa hajarakentamiseen (s.25). Valittajan tulkinta ohjeesta on sikäläkin virheellinen, että selvityksen mukaan maatalouden kannalta hyvillä ja yhtenäisillä peltoalueilla tarkoitetaan yli 100 hehtaarin yhtenäisiä peltoalueita, joissa yksittäisen yhtenäisen peltokuvion koko on yli 20 hehtaaria. Kohteessa oleva peltoaluekuviokuva on kaiken kaikkiaan 15,1 hehtaaria eikä se muodosta siten millään selvityksen mukaista merkittävää yhtenäistä peltoaluetta. Sinänsä peltoalueen metsittäminen muuttaisi emätilalaskelman lopputulosta, vaikka käytettäisiin virheellistä emätilatarkastelun laskentamallia, johon valittaja viittaa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta lautakunta on päätenyt siihen, ettei asian ratkaisevan peltoaluevähennyksen tekemiseen ole laista, Uudenmaan maakuntakaavasta tai muista yleisistä ohjeista johdettua perustetta. Kiinteistön Hietakari RN:o 3:220 emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila Hietakari RN:o 3:190 (kiinteistötunnus 927-445-3-190). Emätilan pinta-ala on ollut 7,724 hehtaaria. Emätilasta on muodostettu kaksi kiinteistöä: hakemuksen kohteena oleva Hietakari RN:o 3:220 sekä Koivikko RN:o 3:219. Tila Koivikko on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Tila Hietakari RN:o 3:220 on pinta-alaltaan 6,4 hehtaaria ja rakentamaton. Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke voidaan toteuttaa. Hanke ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle ja maankäyttö- ja rakennus-

lain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.

Vihdin kunnan kaavoitus- ja tekninen lautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Vihdin kunnan kaavoitus- ja tekninen lautakunta esittää Helsingin hallinto-oikeudelle, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen ja että kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 14.02.2018 § 15 tehty päätös jää voimaan. Laskettaessa nk. hajakennusoikeuksia, alueiden määrittäminen rakentamiseen soveltumattomiksi alueiksi ei voi perustua kaavoittajan subjektiiviseen hahmotelmaan maa- ja metsätalousmaan käytöstä. Tilalla Hietakari (927-445-3-220) on vielä laskennallista hajakennusoikeutta, joten hankkeen ei voida katsoa vaarantavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Koska asiaan tehtiin esittelijän ehdotuksesta poikkeava ehdotus, asiasta äänestettiin kättennostolla.

Teknisen ja ympäristöjohtajan ehdotus, JAA  
kannattivat: Ruostesaari-Solja

Jäsen Pietilän ehdotus, EI  
kannattivat: Pietilä, Lankinen, von Wehrt, Honkavaara, Kontio, Mäntyvaara

tyhjää: Viherkanto, Ikonen

Päätös

Vihdin kunnan kaavoitus- ja tekninen lautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Vihdin kunnan kaavoitus- ja tekninen lautakunta esittää Helsingin hallinto-oikeudelle, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen ja että kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 14.02.2018 § 15 tehty päätös jää voimaan. Laskettaessa nk. hajakennusoikeuksia, alueiden määrittäminen rakentamiseen soveltumattomiksi alueiksi ei voi perustua kaavoittajan subjektiiviseen hahmotelmaan maa- ja metsätalousmaan käytöstä. Tilalla Hietakari (927-445-3-220) on vielä laskennallista hajakennusoikeutta, joten hankkeen ei voida katsoa vaarantavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Eriävän mielipiteen asiaan jättivät:  
Jäsen Ruostesaari-Solja  
Esittelijä Kari Setälä

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

-----  
Kate 09.04.2019 § 22

Helsingin hallinto-oikeus on antanut päätöksen Vihdin kunnan suunnittelutarveratkaisuasiassa, diaarinro 284/10.03.00/2017. Hankkeessa on ollut kyse omakotitalon rakentamisesta määräalalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220), Tervalammella. Vihdin kunnan tekninen ja ympäristöjohtaja ei ole päätöksellään 15.12.2017 § 37 myöntänyt suunnittelutarveratkaisua. Vihdin kaavoitus- ja tekninen lautakunta on päätöksellään 14.2.2018 § 15 hyväksynyt

Ptk tark.

hakijan oikaisuvaatimuksen ja myöntänyt suunnittelutarveratkaisun. Päätöksestä tehtiin valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus toteaa ratkaisussaan, että lautakunnan päätöstä ei ole perusteltu eikä siinä ole siten yksilöidysti otettu kantaa siihen, millä edellytyksillä hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyt edellytykset. Tästä johtuen hallinto-oikeus ei ole antanut asiaratkaisua, vaan päätöksellään kumosi kaavoitus- ja teknisen lautakunnan päätöksen (14.2.2018 § 15) ja palautti asian lautakunnan uudelleen ratkaistavaksi. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole valitettu eikä haettu valituslupaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alkuperäinen kielteinen suunnittelutarveratkaisu sekä siitä tehty oikaisuvaatimus on edellä mainituista syistä johtuen palautunut uudelleen kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn. Hakijaan on oltu puhelimitse yhteydessä 1.4.2019 ja hakija on kertonut hakemuksen olevan edelleen ajankohtainen.

Hakija vaatii oikaisua kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun (tekninen ja ympäristöjohtaja 15.12.2017 § 37), joka koskee omakotitalon rakentamista määrälalalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220), Tervalammella.

Suunnittelutarveratkaisu on ollut kielteinen seuraavin perustein: "Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke toteutuessaan vaarantaisi yhdenvertaisen kohtelun periaatteen ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty."

#### **Oikaisuvaatimuksen perustelut**

Oikaisuvaatimuksen sisältö on tässä referoituna (oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheismateriaalina).

- 1) Hakija toteaa, että valtaosa kiinteistöstä on ennen laskentaa rajattu subjektiivisin perustein, Tervalammen kaavasuunnittelun valmisteluvaiheessa, rakennusoikeuteen kelpuuttavan maan ulkopuolelle. Hakija lisää, että päätöksestä puuttuvat yksilöidyt perusteet sille, mihin lakiin perustuu rakennusoikeuteen kelpaamattoman alueen rajaus, miten yhdenvertaista kohtelua on tulkittu ja miten se toteutuu päätöksessä.
- 2) Hakija myös selvittää, että kiinteistöt Hietakari RN:o 3:220, Tiemaa RN:o 3:161, Karasuo RN:o 3:226 ja Riihilahti RN:o 3:189 muodostavat pientilan. Hietakarin tilasta on vuonna 1963 lohkottu 1,3 hehtaarin loma-asuntotontti. Tällöin omistusyksikköön kuului myös metsäkiinteistö Hietakari I RN:o 3:70, joka on nykyisin osa Nuuksion kansallispuistoa.
- 3) Hakija toteaa myös, että peltoaukiota ympäröi viisi emätilaa, joista neljälle on toteutettu 4-5 rakennuspaikkaa vuosina 1960-2012. Hakijan näkemys on, että maanomistajia ei kohdella tasavertaisesti rakennuspaikkojen myöntämisessä.
- 4) Lisäksi hakija pitää Tervalammen osayleiskaavan mitoitusta laadittaessa siinä tehtyä ns. peltovähennystä subjektiivisena. Peltoalueen kokonaispinta-ala on alle 10 hehtaaria. Peltoalueen läpi kulkee tie ja haettu rakennuspaikka olisi pääosin metsäsaarekkeella tien varressa. Vihdin kaavoitus ei ole määritellyt kriteerejä yhtenäiselle ja laajalle viljelymaisemakokonaisuudelle. Uudenmaan maakuntakaava-aineiston mukaan muista peltokuvioista erillisen peltokuvion on oltava laajuudeltaan vähintään 20 ha. Peltoalueen rajaamista rakennusoi-

keuden ulkopuolelle Vihdin kaavoitus perustelee maisemallisilla syillä. Tervalammen osayleiskaavaa ei ole laadittu eikä vahvistettu, joten subjektiivisen luokittelupäätöksen kaavamainen soveltaminen suunnittelutarveratkaisussa on perusteetonta. Emätilaperiaatetta tulisi joko soveltaa sellaisenaan tai sitten jättää kokonaan soveltamatta. On lainopillisesti kyseenalaista soveltaa periaatetta siten, että jälkikäteen määritetyn vyöhykerajauksen perusteella tehdään vähennyksiä vuoden 1959 emätilan pinta-alaan.

- 5) Hakija kiinnittää oikaisuvaatimuksessaan huomiota myös siihen, että suunnittelutarveratkaisujen mitoituksissa tarkastellaan kohteiden etäisyyttä kouluun. Tervalammen koulu on lakkautettu vuonna 2017, joten ennen tuota ajankohtaa hakeneilla oli paremmat edellytykset saada rakennuspaikka mitoitettavan palvelun sijaitessa lähempänä. Otalampi-Härkälä ym. osayleiskaavassa, jonka mitoitus sovelletaan myös muilla kunnan alueilla suunnittelutarveratkaisuja harkittaessa, mainitaan useampia palveluita laskettaessa etäisyystekijöitä, mm. koulu, kauppa, linja-autoreitit ja tieverkosto.
- 6) Lopuksi hakija kiinnittää huomiota siihen, että omistusyksikkönä uudisrakennuskelpoista maata on yli sen, mitä kunnassa käytössä olevan mitoitusmallin mukaan vaaditaan minimissään III-vyöhykkeellä (2 hehtaaria).

#### **Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Päätökseen on kirjattu, että hanke aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisen tärkeää on arvioida maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

Kiinteistön Hietakari RN:o 3:220 emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila Hietakari RN:o 3:190 (kiinteistötunnus 927-445-3-190). Emätilan pinta-ala on ollut 7,724 hehtaaria. Emätilan pinta-alasta noin 5 hehtaaria on peltoa, joka Tervalammen osayleiskaavan mitoituslaadittaessa on määritelty osaksi laajaa ja yhtenäistä viljelymaisemakokonaisuutta ja jota ei siksi huomioida emätilan laskennallista rakennusoikeutta määritettäessä.

Emätilasta on muodostettu kaksi kiinteistöä: hakemuksen kohteena oleva Hietakari RN:o 3:220 sekä Koivikko RN:o 3:219. Tila Koivikko on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Tila Hietakari RN:o 3:220 on rakentamaton. Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke toteutuessaan vaarantaisi yhdenvertaisen kohtelun periaatteen.

Peltoalueet, joita sijoittuu emätilan Hietakari RN:o 3:190 alueelle, on tulkittu Tervalammen osayleiskaavan valmistelutyössä yhtenäiseksi laajaksi viljelykokonaisuudeksi, jotka vähentävät emätilan rakennusmahdollisuuksia. Vastaavia peltokokonaisuuksia on Tervalammen osayleiskaavan alueella useita. Tulkinta perustuu Uudenmaan liiton julkaisuun vuodelta 2011 (E 115 - 2011): maatalouden kan-

nalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla. Peltoalueiden lisäksi, mitoitusta laadittaessa, emätilojen pinta-aloista vähennettäviä kohteita ovat suot, metsälakikohteet, jyrkänteet sekä pintavesialueet.

Ennen Tervalammen koulun toimintojen yhdistämistä Huhmarnummen kouluun (v. 2017), on hankkeessa kyseessä oleva emätila sekä sitä ympäröivät emätilat olleet palveluihin nähden edullisemmalla vyöhykkeellä, jolloin teoreettisia rakentamismahdollisuuksia on nykyistä tilannetta enemmän. Tämä sekä mm. lainsäädännön muutokset vuodesta 1960 lähtien ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että ympäröiville emätiloille on saattanut muodostua enemmän rakentamista, kuin mitä nykytilanteessa olisi mahdollista sallia.

Vakiintuneesti yksittäisissä suunnittelutarveratkaisuissa on mitoittavana tekijänä pidetty Vihdin kunnan alueella lähintä alakoulu. Otalampi - Härkälän ym. osayleiskaavan selostuksessa todetaan mitoituksesta seuraavasti: "Vyöhykkeitä määrättäessä on valittu ensin palvelut, joiden etäisyytekijät on otettu huomioon. Näitä palveluita ovat koulu, kauppa, linja-autoreitit ja tieverkosto". Selostuksessa kuitenkin täsmennetään, että vyöhykkeet ovat määräytyneet kolmeen eri vyöhykkeeseen sen mukaisesti, mikä on kunkin kohteen etäisyys kouluun tai kauppaan. Vyöhykkeisiin ovat vaikuttaneet bussireitistö sekä tiestön taso. Kun huomioidaan Otalampi - Härkälän ym. osayleiskaavaa varten laaditut mitoitusvyöhykkeet ja niiden määräytyminen sekä se, että em. kaavan mitoituskäytäntö on yleisesti käytössä koko kunnan alueella, voidaan todeta, että tähän kyseiseen rakennushankkeeseen laadittu mitoitus on vyöhykkeiden osalta linjassa muun kunnan käytännön kanssa.

Omistusyksiköt ja mikäli maanomistaja omistaa maata toisen emätilan alueelta, sitä kautta rakennusmahdollisuuksien siirrot emätilan alueelta toiselle, voidaan huomioida yleiskaavatyössä, muttei yksittäisessä suunnittelutarveratkaisuharkinnassa alueella, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa.

Koska, edellä mainituista syistä johtuen, hankkeen on katsottu vaarantavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen ja siten aiheuttavan haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, eivät maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty. Tästä syystä ei ole tarpeen muuttaa tekninen ja ympäristöjohtajan asiassa tekemää päätöstä.

Oheismateriaali	Suunnittelutarveratkaisupäätös, tekninen ja ympäristöjohtaja 15.12.2017 § 37 Oikaisuvaatimus, 29.12.2017 (täydennys 27.1.2018) Hankkeen sijainnin osoittavat kartat Helsingin hallinto-oikeuden päätös, 19/0034/4112
Liite	Jäsen Ruostesaari-Soljan eriävä mielipide
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä Ehdotus	elinvoimajohtaja Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoa tekninen ja ympäristöjohtajan suunnittelutarveratkaisua koskevaa päätöstä (15.12.2017 § 37), koska haettu omakotitalon rakentaminen määräalalle tilasta Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220) ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

## Käsittely

Jäsen Pietilä ehdottaa jäsen Lankisen kannattamana seuraavaa:

Lähtökohtaisesti suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat kunnallisen itsenäisen päätöksenteon piirissä. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta käyttää tässä päätöksenteossa kunnanvaltuuston lautakunnalle myöntämää valtaa ja se voi tarvittaessa poiketa päätöksissään esittelijöiden esityksistä kuitenkin siten, että maankäyttö- ja rakennuslakia noudatetaan. Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Poiketen esittelijän esityksestä on lautakunta kyseisessä tapauksessa päätenyt siihen, ettei myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös aiheuta alueiden käytön muulle järjestämiselle haittaa. Tällä viitataan alueen tulevaan mahdolliseen kaavoitukseen ja esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Lautakunta katsoo, että myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate toteutuu. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

Tervalammen alueella ei ole muuta oikeusvaikutteista kaavaa kuin Uudenmaan maakuntakaava, jossa Hietakari RN:o 3:220 kiinteistön aluetta ei ole osoitettu maiseman tai muunkaan seikan kannalta merkittäväksi tai arvokkaaksi peltoalueeksi. Valmistelija viittaa valmistellussa olevaan osayleiskaavaan. Se on ollut valmisteilla vuodesta 2000 eikä vielä ole näköpiirissä sen valmistuminen. Kaavan valmistelun aikana (18 vuotta) maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut korjauksia ja itse laki on kokonaisuudistuksen alla ja onkin todennäköistä, että osayleiskaava on valmis vasta lain uudistuksen voimaan tulon jälkeen.

Lautakunnan mukaan on perusteetonta vedota mitoitusperusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoitusperusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyt Otalampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitus. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoitusperuste asettaa kohteen mukaan. Mitoitusperiaatteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara. Vihdin kunnanvaltuusto ei tähän mennessä ole hyväksynyt mitään yleistä haja-asutusalueen rakentamismahdollisuuksien laskentamallia, jota sovellettaisiin suunnittelutarvealueilla.

Lautakunta katsoo, että yksittäisen lupapäätöksen mitoituksessa emätilatarkasteluineen ei voi ottaa huomioon toteutumattoman osayleiskaavan tai muualla toteutetun osayleiskaavan perusteita mitoitukseseen vaikuttavina tekijöinä varsinkin, kun niille ei löydy perusteita laista tai yleisistä päätösvaltaisessa viranomaisessa hyväksytyistä ohjeista. Tällä viitataan ns. peltoalueen vähennyksiin emätilatarkastelussa ja sen perusteena olevaan Uudenmaan maakuntaliiton julkaisuun E115-2011. Asemakaavoituksen piiriin kuuluvien taajamatoimintojen sijoittamiseen tuotannollisesti tärkeille peltoalueille laaditun taustaselvityksen (E115-2011) tuloksia ei tekijöidenkään mukaan ole tarkoitettu kaavamerkinnoiksi eikä rajoittamaan maanomistajien toimintaa (s.5). Selvityksen tekijät nimenomaan painottavat, että selvityksen tiedoilla ei puututa hajarakentamiseen (s.25). Valmistelijan tulkinta ohjeesta on sikäläkin virheellinen, että selvityksen mukaan maatalouden kannalta hyvillä ja yhtenäisillä peltoalueilla tarkoitetaan yli 100 hehtaarin yhtenäisiä peltoalueita, joissa yksittäisen yhtenäisen peltokuvion

koko on yli 20 hehtaaria. Kohteessa oleva peltoaluekuvio on kaiken kaikkiaan 15,1 hehtaaria eikä se muodosta siten millään selvityksen mukaista merkittävää yhtenäistä peltoaluetta. Sinänsä peltoalueen metsittäminen muuttaisi emätilalaskelman lopputulosta, vaikka käytettäisiin virheellistä emätilatarkastelun laskentamallia, johon valmistelija viittaa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta lautakunta on päätenyt siihen, ettei asian ratkaisevan peltoaluevähennyksen tekemiseen ole laista, Uudenmaan maakuntakaavasta tai muista yleisistä ohjeista johdettua perustetta. Kiinteistön Hietakari RN:o 3:220 emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila Hietakari RN:o 3:190 (kiinteistötunnus 927-445-3-190). Emätilan pinta-ala on ollut 7,724 hehtaaria. Emätilasta on muodostettu kaksi kiinteistöä: hakemuksen kohteena oleva Hietakari RN:o 3:220 sekä Koivikko RN:o 3:219. Tila Koivikko on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Tila Hietakari RN:o 3:220 on pinta-alaltaan 6,4 hehtaaria ja rakentamaton. Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke voidaan toteuttaa. Hanke ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle ja maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.

Koska asiaan tehtiin esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, asiasta äänestettiin.

Esittelijän ehdotus JAA, kannattivat:

Päivi Ruostesaari-Solja

Jäsen Pietilän ehdotus EI, kannattivat:

Pietilä, Lankinen, Kontio, Viherkanto, Honkavaara, von Wehrt, Mäntyvaara

Tyhjää:

Ikonen

Näin ollen lautakunta hyväksyi jäsen Pietilän ehdotuksen.

Päätös

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päätti:

Lähtökohtaisesti suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat kunnallisen itsenäisen päätöksenteon piirissä. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta käyttää tässä päätöksenteossa kunnanvaltuuston lautakunnalle myöntämää valtaa ja se voi tarvittaessa poiketa päätöksissään esittelijöiden esityksistä kuitenkin siten, että maankäyttö- ja rakennuslakia noudatetaan. Jotta suunnittelutarveratkaisupäätös olisi myönteinen, tulee hankkeen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä mainitut rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Poiketen esittelijän esityksestä on lautakunta kyseisessä tapauksessa päätenyt siihen, ettei myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös aiheuta alueiden käytön muulle järjestämiselle haittaa. Tällä viitataan alueen tulevaan mahdolliseen kaavoitukseen ja esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Lautakunta katsoo, että myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate toteutuu. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen se-



kä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

Tervalammen alueella ei ole muuta oikeusvaikutteista kaavaa kuin Uudenmaan maakuntakaava, jossa Hietakari RN:o 3:220 kiinteistön aluetta ei ole osoitettu maiseman tai muunkaan seikan kannalta merkittäväksi tai arvokkaaksi peltoalueeksi. Valmistelija viittaa valmistellussa olevaan osayleiskaavaan. Se on ollut valmisteilla vuodesta 2000 eikä vielä ole näköpiirissä sen valmistuminen. Kaavan valmistelun aikana (18 vuotta) maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut korjauksia ja itse laki on kokonaisuudistuksen alla ja onkin todennäköistä, että osayleiskaava on valmis vasta lain uudistuksen voimaan tulon jälkeen.

Lautakunnan mukaan on perusteetonta vedota mitoitusperusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoitusperusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyt Otalampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitus. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoitusperuste asettaa kohteen mukaan. Mitoitusperiaatteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara. Vihdin kunnanvaltuusto ei tähän mennessä ole hyväksynyt mitään yleistä haja-asutusalueen rakentamismahdollisuuksien laskentamallia, jota sovellettaisiin suunnittelutarvealueilla.

Lautakunta katsoo, että yksittäisen lupapäätöksen mitoituksessa emätilatarkasteluineen ei voi ottaa huomioon toteutumattoman osayleiskaavan tai muualla toteutetun osayleiskaavan perusteita mitoitukseseen vaikuttavina tekijöinä varsinkin, kun niille ei löydy perusteita laista tai yleisistä päätösvaltaisessa viranomaisessa hyväksytyistä ohjeista. Tällä viitataan ns. peltoalueen vähennyksiin emätilatarkastelussa ja sen perusteena olevaan Uudenmaan maakuntaliiton julkaisuun E115-2011. Asemakaavoituksen piiriin kuuluvien taajamatoimintojen sijoittamiseen tuotannollisesti tärkeille peltoalueille laaditun taustaselvityksen (E115-2011) tuloksia ei tekijöidenkään mukaan ole tarkoitettu kaavamerkinnöiksi eikä rajoittamaan maanomistajien toimintaa (s.5). Selvityksen tekijät nimenomaan painottavat, että selvityksen tiedoilla ei puututa hajakentämiseen (s.25). Valmistelijan tulkinta ohjeesta on sikälikin virheellinen, että selvityksen mukaan maatalouden kannalta hyvillä ja yhtenäisillä peltoalueilla tarkoitetaan yli 100 hehtaarin yhtenäisiä peltoalueita, joissa yksittäisen yhtenäisen peltokuvion koko on yli 20 hehtaaria. Kohteessa oleva peltoaluekuvio on kaiken kaikkiaan 15,1 hehtaaria eikä se muodosta siten millään selvityksen mukaista merkittävää yhtenäistä peltoaluetta. Sinänsä peltoalueen metsittäminen muuttaisi emätilalaskelman lopputulosta, vaikka käytettäisiin virheellistä emätilatarkastelun laskentamallia, johon valmistelija viittaa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta lautakunta on päätenyt siihen, ettei asian ratkaisevan peltoaluevähennyksen tekemiseen ole laista, Uudenmaan maakuntakaavasta tai muista yleisistä ohjeista johdettua perustetta. Kiinteistön Hietakari RN:o 3:220 emätilana ensimmäisen rakennuslain voimaantullessa vuonna 1959 on ollut tila Hietakari RN:o 3:190 (kiinteistötunnus 927-445-3-190). Emätilan pinta-ala on ollut 7,724 hehtaaria. Emätilasta on muodostettu kaksi kiinteistöä: hakemuksen kohteena oleva Hietakari RN:o 3:220 sekä Koivikko RN:o 3:219. Tila Koivikko on pinta-alaltaan noin 1,3 hehtaaria ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asunto. Tila Hietakari RN:o 3:220 on pinta-alaltaan 6,4 hehtaaria ja rakentamaton. Huomioiden emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttavan pinta-alan, emätilan sijainnin suhteessa palveluihin sekä emätilan alueelle jo toteutuneen rakentamisen, voidaan todeta, että hanke voidaan toteuttaa. Hanke ei ai-

heuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle ja maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.

Eriävän mielipiteen asiaan jättivät:  
esittelijä Ståhl  
jäsen Ruostesaari-Solja

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.4.2019.

-----  
Liitteet

5

Jäsen Ruostesaari-Soljan eriävä mielipide, Kate 9.4.2019 § 22

**Oikaisuvaatimus elinvoimajohtajan poikkeamispäätökseen 7.3.2019 § 7 koskien lomarakennuksen rakentamista kiinteistölle Antero (kiinteistötunnus 927-403-2-160), Tervalammella**

313/10.03.00/2018

Kate 09.04.2019 § 23

Elinvoimajohtajan tekemästä poikkeamispäätöksestä 7.3.2019 § 7 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään harkitsemaan poikkeamislupaa uudelleen lomarakennuksen rakentamiseksi kyseiselle kiinteistölle. Poikkeamispäätös on ollut kielteinen seuraavin perustein:

*Kun huomioidaan kohteen emätilojen alueilla tapahtunut rakentaminen ja erityisesti rantarakentamisen määrä emätilan Järventausta RN:o 2:73 alueella, voidaan todeta, että hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vaarantumisen ja sitä kautta haittaa alueiden muulle järjestämiselle.*

*Hankkeen toteuttaminen saattaisi myös aiheuttaa haittaa alueella vireillä olevalle kaavatyölle, sillä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella rantaviihan mitoituksen ylittäminen lisäisi painetta rantarakentamisen lisäämiseen myös muilla kaavoitettavan alueen rantavyöhykkeillä, etenkin Poikkipuoliaisien rannoilla.*

*Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §) eivät hankkeen osalta täyty, eikä hankkeen tueksi ole olemassa erityisiä syitä.*

**Oikaisuvaatimuksen perustelut**

Oikaisuvaatimuksen sisältö on tässä referoituna (oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina).

Oikaisuvaatimuksessa avataan emätilojen Järventausta RN:o 2:73 ja Myllyoja RN:o 2:86 historiaa. Emätilan Myllyoja alueelle muodostunut runsas rakentamisen määrä liittyy siihen, ettei maanviljely ole aikanaan tuottanut riittävästi, minkä seurauksena tilaa on ryhdytty pilkkomaan pienempiin kokonaisuuksiin. Emätilan Järventausta alueella kiinteistöjen lohkominen on tapahtunut mm. lääninhallituksen hyväksymän käyttösuunnitelman pohjalta. Käyttösuunnitelmassa todetaan, että kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen enintään 120 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksinomaan loma-asutukseen käytettävän asuinrakennuksen sekä 20 k-m<sup>2</sup> käsittävän talousrakennuksen. Käyttösuunnitelman mukaan on toteutettu ja rakennettu neljä viidestä kiinteistöstä 1900-luvun puolella. Oikaisuvaatimuksessa kysytään, miksi yhdenvertainen kohtelu ei toteudu viidennen kiinteistön kohdalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että olosuhteet eivät ole muuttuneet alueella siitä, kun ensimmäinen rakennuslupa 1992 myönnettiin. Myöskään naapurit eivät vastusta rakentamista.

**Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Oikaisuvaatimuksessa mainitussa käyttösuunnitelmassa on kyse palstoitussuunnitelmasta, joita rakennuslain aikana oli mahdollista laatia taaja-asutuskiellosta poikkeuslupien saamiseksi. Palstoitussuunnitelmilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa oikeusvaikutuksia.

Jotta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen poikkeamispäätös voisi olla myönteinen, tulee kaikki em. pykälässä mainitut edellytykset täyttyä. Päätökseen on kirjattu, että hanke aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle ja saattaa aiheuttaa haittaa alueella vireillä olevalle kaavatyölle. Hankkeen tueksi ei myöskään ole olemassa MRL 171 §:ssä mainittuja erityisiä syitä.

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla haitoilla viitataan esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisen tärkeää on arvioida maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Ranta-alueiden mitoitus ja siihen liittyvän rantaviivan pituuden määrittäminen ovat tärkeitä kysymyksiä ranta-alueita koskevia poikkeamispäätöksiä laadittaessa, sillä rantojen käyttöön kohdistuu rakentamisen ohella myös muita intressejä, kuten virkistys- ja suojelutarpeita. Ranta-alueiden mitoituksen lähtökohtana on maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vapaiden ranta-alueiden riittävyys. Yleensä mitoitus esitetään rakennuspaikkojen lukumääränä muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Rakennuspaikkojen selvittäminen tehdään vakiintuneen hallintokäytännön mukaan emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen avulla.

Emätilan Järventausta RN:o 2:73 kohdalla Poikkipuoliaisen rantaviivan todellinen pituus on noin 300 metriä. Koska Poikkipuoliaisen vastarannalle on lyhimmilläänkin matkaa noin 600-700 metriä, ei rantaviivan laskemisessa ole tarpeen käyttää muuntokertoimia. Rantaviivan osuudelle, emätilan alueelle, sijoittuu kaksi rakennettua rakennuspaikkaa, tilat Saunaranta RN:o 2:161 sekä Pentti RN:o 2:162. Emätilan toteutuneen rantarakentamisen mitoitukseksi Poikkipuoliaisen rannalla muodostuu näin ollen noin 6,7 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri. Mikäli hakemukseen suostuttaisiin, nousisi emätilan rantarakentamisen mitoitus 10 paikkaan/rantaviivakilometri. Emätilan rantaviivan mitoitus on jo nyt suurempi, kuin mitä tavanomaisesti on voitu kaavoituksesta erillisenä ratkaisuna yksittäisin poikkeamislupapäätöksin myöntää.

Emätilan Järventausta RN:o 2:73 muut rakennuspaikat sijoittuvat Kaitlammen rantaan. Emätilan Myllyoja RN:o 2:86 alueelle ei sijoitu kiinteistöjä, jotka rajoittuisivat Poikkipuoliaisen rantaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen täydentäisi Poikkipuoliaisen rannan loma-asutusta, mutta samalla vähentäisi vapaan rannan aluetta tiiviisti rakennetun vesistön rantavyöhykkeellä.

Hankkeen myöntäminen johtaisi siihen, että vastaava rantaviivamitoitus olisi sallittava myös muiden emätilojen rantavyöhykkeillä samankaltaisissa olosuhteissa. Tämä johtaisi puolestaan rantarakentamisen merkittävään määrälliseen kasvuun, minkä kerrannaisvaikutuksiin kuuluvat mm. vapaan rannan merkittävä väheneminen sekä mahdollinen järven tilan heikkeneminen.

Koska, edellä mainituista syistä johtuen, haetun rakennushankkeen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset eivät täyty, ei ole tarpeen muuttaa elinvoimajohtajan asiasta tekemää päätöstä.

Oheismateriaali

Poikkeamispäätös, elinvoimajohtaja 7.3.2019 § 7  
Oikaisuvaatimus, päivätty 20.3.2019  
Hankkeen sijainnin osoittavat kartat

Valmistelija

Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345

Ptk tark.

Esittelijä	elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoa elinvoimajohtajan poikkeamista koskevaa päätöstä (7.3.2019 § 7), koska haettu lomarakennuksen rakentaminen kiinteistölle Antero (kiinteistötunnus 927-403-2-160) ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
	Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.4.2019.

-----

**Oikaisuvaatimus koskien elinvoimajohtajan viranhaltijapäätöstä 6.3.2019, poikkeamispäätös vapaa-ajanrakennuksen rakentamiseksi vanhan tilalle kiinteistölle Anitala, kiinteistötunnus 927-452-5-82, Vihtijärvi**

368/10.03.00/2018

Kate 09.04.2019 § 24

Elinvoimajohtajan viranhaltijapäätökseen 6.3.2019 § 5 liittyen on saatu oikaisuvaatimus. Päätös on ollut myönteinen poikkeamispäätös vapaa-ajanrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Anitala, kiinteistötunnus 927-452-5-82, ehdolla siten, että uusi rakennus on sijoitettava vähintään 50 metriä rantaviivasta poispäin. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan edellä mainitun ehdon kumoamista ja poikkeamisen myöntämistä Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesta rakennuksen ja rantaviivan välisestä etäisyysvaatimuksesta (50 metriä).

Myönteiseen poikkeamispäätökseen on asetettu ehto seuraavin perustein: Suunnitellun rakentamisen määrä on selkeästi suurempi kuin olemassa oleva rakentaminen asemapiirroksen mukaisella rakennuspaikalla. Lisäksi rakentaminen sijaitisi yhtä lähellä rantaviivaa (noin 20 metriä) kuin olemassa oleva rakennus. Täten hankkeella olisi toteutettuna samalle paikalle kuin vanha rakennus merkittäviä haitallisia ympäristö- ja maisemallisia vaikutuksia. Hakija ei ole hakemuksessaan esittänyt erityisiä syitä sille, miksi uuden vapaa-ajan rakennuksen tulisi sijaita samalla paikalla kuin purettava vanha. Maastolliset tai muut hakemuksesta ilmenevät syyt eivät estä uuden rakennuksen sijoittamista kauemmas rantaviivasta kohdekiinteistön pohjoisempaan osaan. Alueen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa on myös määräys, ettei rakennukseen saa sijoittaa vesikäymälää ja että sauna- ja muut pesuvedet imeytetään vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Näistä edellä mainituista syistä poikkeamista Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 20 §:sta ei myönnetty poikkeamisen koskiessa aiottua rakentamisen määrää aiotulle rakennuspaikalle.

**Oikaisuvaatimuksen perustelut**

Oikaisuvaatimuksen sisältö alla referoituna, oikaisuvaatimuksen sisältö kokonaisuudessaan on oheismateriaalina.

Olemassa olevan rakennuksen perustus on hyvässä kunnossa ja on kallion päällä. Perustuksien poistaminen olisi erittäin vaikeaa ja jättäisi tontille avoimen paikan perustuksen jäänteineen, jota olisi vaikeaa hyötykäyttää. Jos uusi rakennus rakennettaisiin kauemmaksi tontille, tulisi sille rakentaa uusi perustus, mikä olisi luonnonvarojen tuhlausta. Lisäksi tontin takaosan maaperä on pehmeämpää ja täten huonompi rakennuspaikka. Rakentaminen tontin takaosaan pakottaisi myös kaatamaan siinä sijaitsevia kauniita puita. Uusi rakennus sijoitettuna tontin takaosaan olisi yhtä näkyvä esimerkiksi järven suuntaan kuin vanhakin, koska vanhan rakennuksen paikka jäisi avoimeksi eikä siten muodostaisi näkösuojaa. Uusi rakennus rakennettaisiin puusta ja muista luonnonmukaisista materiaaleista, joten se sopisi hyvin maisemaan, eikä sen perustus ole suurempi kuin vanhaan. Vanha rakennus on huonokuntoinen, kosteusvaurioinen ja siinä on pieni huonekorkeus, joten sen korjaaminen ei ole realistinen ratkaisu. Uuteen rakennukseen olisi toteutettavissa ajanmukaiset vesijohto- ja viemärijärjestelmät siten, ettei järvelle haitallisia jätevesiä synny.

**Valmistelijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle. Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.

Vihdin kunnan voimassaolevan rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 50 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 20 metriä.

Oikaisuvaatimuksen perusteella suoritettiin maastokäynti asianomaiselle kiinteistölle 1.4.2019. Maastokäynnillä paikalla olivat Vihdin kunnan johtava rakennus-tarkastaja, kaksi kaavasuunnittelijaa sekä poikkeamisluvan hakijan edustaja. Maastokäynnillä tarkasteltiin vanhaa lomarakennusta sisältä ja ulkoa, kiinteistön maastollisia ja muita olosuhteita sekä kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten suhdetta ympäröivään maisemaan sekä naapurikiinteistöihin.

Maastokäynnin perusteella todettiin, että kiinteistöllä olleesta puustosta suurin osa on hiljattain hakattu. Kiinteistö on siis varsin avoin tällä hetkellä, eikä oikaisu-vaatimuksessa mainittua puustoa ole käytännössä enää olemassa. Kiinteistöltä on suora näköyhteys naapurikiinteistöllä 927-452-5-223 olevaan vapaa-ajan rakennukseen. Maastollisesti kiinteistön takaosa on hieman alempana verrattuna olemassa olevan rakennuksen paikkaan, mutta kuitenkin luonteeltaan tavan-

omaista metsämaata, joten erityisiä esteitä rakentamiselle kyseiseen paikkaan ei ole.

Olemassa oleva vapaa-ajan rakennus on päällisin puolin kohtuullisen hyvässä kunnossa. Perustuksissa havaittiin yksi halkeama, ja ulkoseinässä sijaitsevan savupiipun seinä on rapautunut. Perustukseen liittyy pieni kellaritila, jonka korkeus on alle 1 metri. Sisätiloiltaan rakennus on varsin tyypillinen vanha huvila. Sisätiloissa oli havaittavissa tunkkaista hajua, joten kosteuden todennäköisyys sisäilmassa on suuri. Rakennus sijaitsee vähäpuustoisien rantatöyrään päällä, ja siitä on hyvät näkyvät järvelle ja ympäröivään maisemaan.

Maastokäynnin perusteella todettiin, että erityisiä esteitä uuden rakennuksen rakentamiseksi kauemmaksi rannasta ei maaston tai kiinteistön muiden ominaisuuksien perusteella ole. Olemassa olevan rakennuksen kunto huomioiden kiinteistön käyttötarkoituksen ylläpito tulevaisuudessa todennäköisesti edellyttää rakennuksen korvaamista uudella. Kuitenkin rakennuksen perustus tai muut ominaisuudet eivät ehdottomasti edellytä uuden rakennuksen sijoittamista samalle paikalle. Perustus voidaan purkaa samassa yhteydessä muun purkutyön kanssa. Vanhan rakennuksen paikalle jäävä avoin alue ei muodosta merkitsevästi muusta kiinteistöstä poikkeavaa paikkaa, koska kiinteistö on metsänhakuun jälkeen muiltakin osiltaan suurimmaksi osaksi avoin. Uusien jätevesienkäsittelyvaatimusten toteuttaminen uudisrakentamisen yhteydessä on ympäristön ja vesiensuojelun kannalta varmempaa siten, että uudisrakennus sijaitsee nykyistä rakennusta kauempana rantaviivasta.

Oikaisuvaatimusta koskevan hankkeen osalta voidaan edellä mainittuun viitaten todeta, että hankkeen toteuttaminen vanhan lomarakennuksen paikalle johtaa vaikutuksiltaan merkittävämpään rakentamiseen ja voi aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja maisemallisia vaikutuksia. Hankkeen toteuttaminen kauemmaksi rannasta Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesti on erityisesti ympäristö- ja maisemallisten vaikutusten kannalta parempi ratkaisu.

Oheismateriaali

Poikkeamispäätös, elinvoimajohtaja 6.3.2019 § 5.  
Oikaisuvaatimus 20.3.2019  
Hankkeen sijainnin osoittavat kartat

Valmistelija

Jani Arponen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä

elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää pitää voimassa elinvoimajohtajan päätöksen 6.3.2019 ehtoineen, koskien tilalle Anitala, kiinteistötunnus 927-452-5-82, haettua poikkeamista lomarakennuksen rakentamiseksi vanhan tilalle. Tarkemmassa tarkastelussa ei havaittu seikkoja, jotka puoltaisivat oikaisuvaatimuksessa mainitun ehdon poistamista koskien poikkeamista Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesta rakennuksen ja rantaviivan välisestä etäisyysvaatimuksesta (50 metriä).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.4.2019.

-----



**Pöytäkirjan muutoksenhakuohje****Muutoksenhakukiellot**

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa: § 19-20

Alempana kohdassa oikaisuvaatimusohjeet mainituista päätöksistä ei saa tehdä valitusta, koska niistä voidaan tehdä oikaisuvaatimus.

Hallintolainkäyttölaki 5 §:n 1 mom./ muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta:

Puitejärjestykseen perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

**Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus**

Oikaisuvaatimusohjeet:

Päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Vihdin kaavoitus- ja tekninen lautakunta os. PL 13, 03101 Nummela, käyntiosoite: Asemantie 30, sähköposti: kunnanvirasto@vihti.fi, seuraavista pykälistä: § 21

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Jos viranhaltijalla, työntekijällä tai viranhaltija- tai työntekijäyhdistyksellä on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa, viranhaltija tai työntekijä ei voi saattaa sitä oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi.

Valitusosoitus: Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Kunnallisvalitus, pykälät , valitusaika 30 päivää, osoitetaan Helsingin hallinto-oikeudelle os. Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hallintovalitus, pykälät § 22-24 , valitusaika 30 päivää, osoitetaan Helsingin hallinto-oikeudelle os. Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hallintovalitus, pykälät , osoitetaan Vaasan hallinto-oikeudelle os. PL 204, 65101 Vaasa, käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmantena päivänä sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnanjäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on nähtävänä kunnan yleisessä tietoverkossa.