

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 15	14.02.2018
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 36	16.05.2018
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 22	09.04.2019
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 40	04.06.2019

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle koskien hallintovalitusta Vihdin kunnan kaavoitus- ja teknisen lautakunnan tekemästä päätöksestä 9.4.2019 § 22/Suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi määrälalle kiinteistöstä Hietakari (kiinteistötunnus 927-445-3-220), Tervalammella

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 kaavasunnittelun 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 peltokuvioista erillisen peltokuvion on oltava laajuudeltaan 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-alasta noin 5 hehtaaria on peltoa, joka Tervalammen osayleiskaavan mitoitusta laadittaessa on määriteltävä 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 kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla. Peltoalueiden lisäksi, mitoitusta laadittaessa, emätilojen pinta-aloista vähennettäviä kohteita ovat suot, metsälä- kikohteet, 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 mitoitavana tekijänä pidetty Vihdin kunnan alueella lähintä alakoulu. Otalampi - Härkälän ym. osayleiskaavan selostuksessa todetaan mitoituksesta seuraavasti: "Vyöhykkeitä määrittäessä 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 Ehdotus	tekninen ja ympäristöjohtaja Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää, että lautakunta ei kumoakaan 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 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 määräalalle 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 suunnittelutarveratkaisun) 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 mitoitus työ on kesken kylän keskeisen palvelun, koulun lopettamisen johdosta keväällä 2017. Hanke toteutuessaan vaarantaisi Tervalammen osayleiskaavatyön valmistumisen ja sen mitoitusperusteet 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 koskevissa päätöksissä. 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-m² 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.

- Esitettyssä rakennuspaikassa 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 mitoitusperiaate 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 tieltä 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 lähiaikoina. Esitetty rakennuspaikka sijoittuu liian lähelle tilan etelärajan 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 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 mitoitusta laadittaessa on määritetty 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

tekninen ja ympäristöjohtaja

Ehdotus

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 teillä 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 mitoituserusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoituserusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyyn Ota-lampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitusta. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoituseruste asettaa kohteen mukaan. Mitoituserusteiden 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 hajakentemiseen (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 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 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 rakennuslain 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. hajakenttensuokeuksia, alueiden määrittäminen rakentamiseen soveltumattomiksi alueiksi ei voi perustua kaavoittajan subjektiiviseen hahmotelmaan maa- ja metsätalousmaan käytöstä. Tilalla Hietakari (927-445-3-220) on vielä laskennallista hajakenttensuokeutta, 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 määrälalle 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 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 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 kohte-

lun 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 kavasuunnittelun valmisteluvaiheessa, rakennusoikeuteen kelpuuttavan maan ulkopuolelle. Hakija lisää, että päätöksestä puuttuvat yksilöidyt perusteet sille, mihin lakiin perustuu rakennusoikeuteen kelpaamattoman alueen raja, 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 rakennuspaikka 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 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 mitoitettavan 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 mitoitustmallin 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 aiheutuville 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 mitoituslaaditessa 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 kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla. Peltoalueiden lisäksi, mitoituslaaditessa, emätilojen pinta-aloista vähennettäviä kohteita ovat suot, metsälälikohteet, 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 määrittäessä 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 eivätkä 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 kumoakaan 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 kaa-

voitukseen 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 mitoituspäätöksiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoituspäätökset eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyt Ota-lampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitusta. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoituspäätös asettaa kohteen mukaan. Mitoituspäätösten 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 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 hajakentän rakentamiseen (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 peltoalueen 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). Emä-

tilan 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 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 kor-

jauksia ja itse laki on kokonaisuudistuksen alla ja onkin todennäköistä, että osayleiskaava on valmis vasta lain uudistuksen voimaan tulon jälkeen.

Lautakunnan mukaan on perusteetonta vedota mitoituserusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoituserusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyin Ota-lampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitusta. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoituseruste asettaa kohteen mukaan. Mitoituserusteiden 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 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 hajakentämiseen (s.25). Valmistelijan tulkinta ohjeesta on sikälkin 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 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.

Eriävän mielipiteen asiaan jättivät:

esittelijä Ståhl
jäsen Ruostesaari-Solja

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.4.2019.

Kate 04.06.2019 § 40

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kaavoitus- ja teknistä lautakuntaa antamaan lausunnon liittyen valitukseen lautakunnan päätöksestä 9.4.2019 § 22. Päätöksellä on oikaisuvaatimuksen johdosta kumottu tekninen ja ympäristöjohtajan suunnittelutarveratkaisua koskeva päätös (15.12.2017 § 37). Lausuntoa pyydetään 25.6.2019 mennessä.

Valituksessa vaaditaan kaavoitus- ja teknisen lautakunnan päätöksen 9.4.2019 § 22 kumoamista ja alkuperäisen teknisen ja ympäristöjohtajan tekemän päätöksen 15.12.2017 § 37 saattamista voimaan. Lisäksi valituksessa vaaditaan tässä vaiheessa hankkeen täytäntöönpanokieltoa.

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

- Tervalammen osayleiskaavatyö on kesken, mistä syystä hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu koko kunnassa vaarantuu (poikkeaa yleisesti kunnassa käytössä olevasta mitoitusmallista), mikäli yksittäisessä hankkeessa ei noudateta vakiintunutta linjaa.
- Hankkeen toteutusmahdollisuudet tulisi selvittää vireillä olevassa osayleiskaavatyössä, jolloin voidaan huomioida alueen muidenkin maanomistajien maankäytön tarpeet.
- Hanke aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, lähimmät palvelut noin 10 kilometrin päässä kohteesta. Mikäli vastaava rakentaminen sallittaisiin myös muille alueen maanomistajille nykyisessä tilanteessa, ei alueen yhdyskuntakehitys olisi kestävä.
- Lautakunta on aiemmissa päätöksissä ollut yksimielisesti viranhaltijan esityksen kannalla oikaisuvaatimuksista huolimatta. Ei ole olemassa perusteita käsitellä tätä kyseistä hanketta toisin kuin muita.
- Osayleiskaavan mitoitus tulee muuttumaan Tervalammen koulun lakkauttamisen myötä, eli Järventaustantien varren rakentamismahdollisuudet tulevat pienenevänsä esitetystä jonkin verran.
- Rakennuspaikka sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla, muuta ympäristöä korkeammalla peltomaisemassa. Aiotussa rakennuspaikassa ei ole kyse metsästä tai metsäsaarekkeesta, vaan yksittäisiä puita kasvavasta alueesta pellolla.
- Aiottu rakennuspaikka liikenteellisesti vaarallisessa paikassa sokeassa mutkassa.
- Tontin minimikoon (5000 m²) saavuttamiseksi joudutaan hyödyntämään huomattava määrä käytössä olevaa peltomaata.
- Hanke vaarantaa oleellisesti Tervalammen osayleiskaavan toteutumisen mitoitusperusteiden täydellisen uudelleenmäärittelyn vuoksi.

- Mitoitusperusteiden sekä yleisesti käytettyjen periaatteiden ja linjausten totaallinen muuttaminen 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.
- Hakija omistaa maata myös alueelta, joka yhdyskuntarakenteellisesti soveltuu hankkeen toteuttamiseen paremmin (olemassa oleva talojen ryhmittymä ja infra lähempänä).
- Valituksen tekijän kiinteistöllä toimii maatila, jota aiotaan laajentaa lähiaikoina. Suunnitelmissa on toteuttaa tuotantoeläinrakennus ensisijaisesti siipikarjan kasvatusta varten noin 25 metrin päähän haetusta rakennuspaikasta. Asutuksen läheisyys todennäköisesti vaarantaa suunnitellun hankkeen toteuttamisen.
- Hanke myös vaarantaa kulttuurimaiseman säilymisen ja saattaa heikentää yksityisyyden suojaa.
- Hanke vaarantaa myös alueella luontaisesti esiintyvän ekologisen yhteyden säilymisen.

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 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 mitoituslaaditessa 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 20.5.2019) sekä hallintovalitus (päivätty 5.3.2018)
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä Ehdotus	elinvoimajohtaja 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 9.4.2019 § 22 tehty päätös kumotaan ja tekninen ja ympäristöjohtajan 15.12.2017 § 37 asiassa tekemä päätös jää voimaan.
Käsittely	Jäsen Pietilä ehdottaa jäsen Saarion kannattamana, että lautakunta antaisi seuraavan lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle: 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 mitoituserusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoituserusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyt Ota-lampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitusta. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoituseruste asettaa kohteen mukaan. Mitoituserusteiden

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 emätilatarkaste- luineen 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 hajakentämiseen (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 tehtiin esittelijän ehdotuksesta poikkeava ehdotus, asiasta äänestettiin.

Esittelijän ehdotus (JAA) kannattivat:
Ruostesaari

Jäsen Pietilän ehdotus (EI) kannattivat:
Saario, Mäntyvaara, von Wehrt, Pietilä, Honkavaara, Viherkanto ja Kontio

Tyhjää: Ikonen

Lautakunta päätti antaa jäsen Pietilän esittämän ehdotuksen lausuntona Helsingin hallinto-oikeudelle.

Päätös

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

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 mitoituserusteisiin, jotka liittyvät nyt yli 18 vuotta valmisteilla olevaan ja edelleen keskeneräiseen kaavaluonnokseen, jonka mitoituserusteet eivät edes noudata vuonna 1995 (siis ennen nykyisen MRL:n ja suunnittelutarvealueen käsitteen voimaantuloa) hyväksytyyn Ota-lampi-Härkälän osayleiskaavan mitoitusta. Tämä osoittaa sen, että osayleiskaavoissa voidaan mitoituseruste asettaa kohteen mukaan. Mitoituserusteiden 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 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 hajakentämiseen (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 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 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.

Eriävän mielipiteen asiaan jättivät:
Esittelijä Ståhl ja jäsen Ruostesaari-Solja.
