

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa tilalla 543-403-2-1126

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 13
504/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3049 m²:n suuruisen tila Metso 543-403-2-1126, joka sijaitsee Klaukkalan Tiiranrannan alueella [REDACTED].

Toimenpide

Olevan 158 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan sillä, että alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi ja hanke on linjassa tämän määräyksen kanssa. Alueen maanomistajat ovat vuodesta 2018 lähtien neuvotelleet kunnan kanssa alueen asemakaavan muuttamiseksi maanomistajien toimesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muuttaa loma-asuntoalue Klaukkalan osayleiskaavan mukaiseksi erillispientalojen korttelialueeksi, mahdollistaa rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen lisääminen sekä vakituinen asuminen. Tarkoituksena oli, että rakentamiskulut olisivat tulleet maanomistajien maksettavaksi, mutta kustannukset nousivat liian korkeiksi maanomistajille. Alueella on sekä loma-asuntokäytössä sekä vakituksena asuntona olevia kiinteistöjä, joissa osalle on tehty käyttötarkoituksen muutos ja osalle ei. Asemakaava on yleiskaavan vastainen ja kunnassa ei taida olla muita vastaavia alueita. Kaavamuutosneuvottelujen yhteydessä todettiin, että alueelle tulisi tehdä liito-oravaselvitys sekä lepakkoselvitys. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta liito-oravien tai lepakkoiden elinolosuhteisiin. Hakija katsoo, että käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa edellytykset. Koska alueella on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia ja rakennuksissa asutaan vakituisesti, noudattaa hanke tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Tiiranrannan maankäytön kehittämisestä sekä erikseen hakemuksen kohteena olevasta hankkeesta on pyydetty lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.

Koko Tiiranranta koskevassa lausunnossaan ympäristökeskus pitää alueen muuttamista vakituiseen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttaminen vapaa-ajan asunnoista vakituksiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä on oletettavasti vaikutusta Valkjärven kuormituksen lisääntymisenä.

Kuormituksen hallinta jyrkässä ja kallioisessa rinteessä on erittäin haastavaa, sillä pintavalunta on jyrkässä rinteessä huomattavan voimakasta - miten hule- ja jätevesikuormitus voidaan huomioida

tällaisessa ympäristössä? On huomioitava, etteivät nykyisten kiinteistöjen rakennusten suojaetäisyydet tai yleisesti ottaen jätevesijärjestelmät välttämättä täytä lainsäädännön ja määräysten vaatimuksia.

Mikäli alueen vapaa-ajan asuntoja ollaan joka tapauksessa muuttamassa vakituisiksi, ympäristökeskus suosittelee muutoksen tekemistä asemakaavalla, joka varmistaisi kiinteistöjen liittymisen suoraan kunnan vesihuoltoverkoston. Tämän edellytyksenä on, että kyseinen alue liitetään kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Erityisesti tule kiinnittää tällöin huomiota siihen miten myös vanhat kiinteistöt saadaan liitettyä kunnan vesihuoltoverkoston. Periaatteessa pelkät jätevesien käsittelystä aiheutuvat riskit huomioiden voidaan eri vaihtojen riskitasot asettaa kokemustemme perusteella järjestykseen: kiinteistökohtainen jätevesien käsittely (suurin riski) > kiinteistön liittäminen yksityiseen linjaan/vesiosuuskuntaan > kiinteistön liittäminen suoraan kunnan vesihuoltoverkoston (pienin riski).

Yksittäiseen käyttötarkoituksen muutoksesta kyseistä hanketta koskien Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Hakijan vastine

Vastineena lausuntoihin hakija kuvaa kunnan kanssa käytyjä neuvotteluja mahdollisen asemakaavan laatimiseksi sekä arvioita maanomistajille koituvista korkeista kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista. Hakija katsoo, että alueelle on vuosien varrella myönnetty muutamia vakituisen asunnon lupia, mikä maanomistajien näkökulmasta katsoen on vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Alueen kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttaminen poikkeamisluvalla ei vaaranna tulevaa kaavoitusta. Alhainen tonttitehokkuus $e=0,5$ jättää kiinteistöille runsaasti rakentamiselta vapaata aluetta, jolle on tarvittaessa asemakaavatyön yhteydessä mahdollista osoittaa yhteisiä toimintoja kuten esim. hulevesien viivytysaltaita (maanomistajan kanssa sopien).

Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue rajautuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Tällä tavoin alueen jätevesihuolto olisi mahdollista saada yhtenäiseksi ja siten minimoitua hule- ja jätevesien joutuminen Valkjärveen - ilman asemakaavanmuutosta. Mikäli alueelle aikanaan laaditaan uusi asemakaava, sen määräykset astuvat kiinteistöillä voimaan siinä vaiheessa, kun kiinteistöillä tehdään rakennuslupaa vaativia toimenpiteitä. Näin ollen poikkeamislupien jälkeen laadittu asemakaava tulisi toteutumaan kiinteistöillä vähitellen.

Kaavoitustilanne

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-9).

Alueella on voimassa 28.8.1962 hyväksytty ja 18.9.1962 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

RH Loma-asuntoalue. *Loma-asuntoalueen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston. Loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79, ja 81-84 §:n säännöksiä. Rakennuspaikan etelärajaan rajoittuen on rakennuspaikalle osoitettu noin 10 metrin levyinen ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.*

Klaukkalan osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-9, jonka kaavamääräys on seuraava:

Alue varataan erillispienalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa rakentaminen alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään $e=0,15$.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Tiiranrannan alue sijaitsee Valkjärven rannalla. Valkjärveen laskee jyrkkä rinne ja alue on kallioinen mäki-alue, jonka korkeusvaihtelut ovat suuria. Alueen muutama kiinteistö on yksityisesti liittynyt kunnan vesihuoltoverkkoon. Alueella ei kuitenkaan ole keskitettyä vesihuoltoa kattavasti. Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven vesiensuojelullisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen hallitusti vakituiseen asutukseen tulee ratkaista asemakaavaa muuttamalla, koska tällöin vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskevat seikat voidaan turvata asemakaavamääräyksillä.

Tiiranrannan alueella on yhteensä 26 kiinteistöä, joista 25 on rakennettu. Kahdella kiinteistöllä on vakituinen asunto ja 23 kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto. Em. kaksi vakituista asuinrakennusta on rakennettu 1970-luvulla. Alueelle ei näin ollen ole myönnetty vakituisen asunnon rakennuslupia eikä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksia ole muutettu. Alueella on tehty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 § 80 tilalle 543-403-2-483 kielteinen päätös koskien vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi.

Alueella epätietoisuutta on aiheuttanut maistraatin epä johdonmukainen linja vakituisten osoitteiden myöntämisessä. Maistraatit ovat aika ajoin myöntäneet vakituksia osoitteita vapaa-ajan asuntoihin ja toisinaan taas eivät. Nykyisin väestötietojärjestelmään ei voi tallentaa vapaa-ajan asuntoa vakinaiseksi osoitteeksi, eli vapaa-ajan asunnossa ei voi asua vakituisesti.

Alue on asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan alueen asemakaavaa voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi alueeksi. Alueen muuttaminen pientalovaltaiseksi alueeksi edellyttää alueen asemakaavan muuttamista ennen kuin vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Poikkeamisharkinnassa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaa laadittaessa tulee ratkaista eri toimintojen yhteensovittaminen, tie- ja liittymäjärjestelyt, rakentamisen määrä ja kerrosluku, virkistystarpeet, alueen mahdollinen täydennysrakentaminen sekä rakentamisen sovittaminen alueen luonteeseen sekä rakennusperintö-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen. Lisäksi tulee turvata alueen kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu.

Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee 158 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto ja 8 k-m² suuruinen talousrakennus.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, ei yksittäisiin poikkeamispäätöksiin. Yksittäisin luvuin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta ja turvata suunnitteluvaraman ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun.

Poikkeamispäätöksellä on katsottu voitavan vähäisessä määrin poiketa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, ei muuttaa kokonaan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta tai tehdä linjapäätöstä alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erityinen syy on kuitenkin maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Hakemuksessa ei ole esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä. Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityiseksi syyksi sen, ettei asemakaavan muuttamista koskevissa neuvotteluissa ole päästy yhteisymmärrykseen, mikä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttöön liittyvä erityinen syy.

Haetun poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantamista lupakäsittelyssä, koska alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisin luvuin koko alueella.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen tueksi ei ole maankäyttöön liittyviä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallasta kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Käsittely

Lompolo esitti mm. Tarikan, Mustosen ja Laitisen kannattamana seuraavaa muutosta:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen

toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:
Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.
Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa käytössä vapaa-ajan asuntona
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että mikäli Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= pohjaesitys

ei= Lompolon muutosesitys

Äänestyksen tulos

jaa 2 ääntä: Heino, Männistö

ei 9 ääntä: Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Tarikka, Virtanen, Viitala, Malkamäki.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi äänin 2-9 Lompolon muutosesityksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä.

Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:
Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.
Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa käytössä vapaa-ajan asuntona,
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä,
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että mikäli Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Esittelijän perustelu eriävä mielipide:

Poikkeaminen koskee asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asumisesta vakituisesti asumiseksi. Asemakaavan mukainen loma-asumisen alue käsittää noin 25 rakennettua kiinteistöä. Kyseessä on alueen laajuus huomioon ottaen merkittävä käyttötarkoituksen muutos, joka edellyttää asemakaavan muuttamista, eikä käyttötarkoituksen muutosta voida näin ollen ratkaista poikkeamisella. Poikkeamiselle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä, ja poikkeamiseen suostuminen aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös yhdenvertaisen kohtelun vaatimus vaarantuu.

