

VALITUS

24.1.2022

Helsingin hallinto-oikeus
helsinki.hao@oikeus.fi

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry.

ASIA: Valitus Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta

Päätös, josta valitetaan: Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta 15.12.2021 § 132, Suunnittelutarveratkaisu 21-0414-SUU, Immersbyvägen (**Liite 1.** Pöytäkirja)

Prosessiosoite

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry.
toiminnanjohtaja Ursula Immonen
Itälahdenkatu 22 b A 00120 Helsinki
p. 044 258 0598
sposti: uusimaa@sll.fi

Toivomme ensisijaisesti sähköistä asiointia.

Vaatimukset

Vaadimme, että Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan päätös (15.12.2021 § 132) kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n ja hallintolain 45 § vastaisena.

Asian kuvaus

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta on päätöksellään 15.12.2021 § 132 päättänyt myöntää n. 17 982 m² suuruiselle kiinteistölle Kockobacka 753-413-2-64 luvan 150 k-m² suuruisen, yksiasuntoisen ja yksikerroksisen omakotitalon rakentamiseen sekä olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen sivuasunnoksi. Kiinteistö rajautuu Vägaträsk -nimisen pienen järven rantaan ja siten päätöksessä on kyse ranta-alueelle rakentamisesta. Kiinteistö sijaitsee Immersbyn osayleiskaavan G 21 kyläalueella (AT) ja maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Valiokunta myönsi luvan äänestyksen jälkeen vastoin esittelijän päätösesitystä (**Liite 2**). Esittelijä jätti päätökseen eriävän mielipiteen, jonka mukaan päätös on lainvastainen (**Liite 3**).

Perustelut

Vetoamme esittelijän päätösesityksessä (Liite 2) sekä eriävässä mielipiteessä (Liite 3) esitettyihin perusteluihin, joiden mukaan päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellytyksiä ja on siten kumottava. Näitä perusteluja on referoitu alla.

Immersbyn osayleiskaava ei ole MRL 72 §:n tarkoittama kaava, jolla ohjataan rakentamista ranta-alueella. Siten rakentaminen edellyttäisi MRL 171 §:n mukaista lupaa poiketa seuraavista MRL:n pykälistä: 42 § (*Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan*) sekä 72 § (*Suunnittelutarve ranta-alueella*).

Immersbyn osayleiskaavan kaava-alueen yleisten määräysten mukaan sivuasuntojen rakentaminen ranta-alueelle on kielletty. Siten vanhan asuinrakennuksen muuttaminen sivuasunnoksi on Immersbyn osayleiskaavan vastaista. Yksikään kaava tai kunnan rakennusjärjestys Sipoossa ei salli sivuasuntojen rakentamista ranta-alueille.

Osayleiskaavan ranta-alueita koskevasta sivuasuntojen rakentamiskiellosta ei ole mahdollista myöntää yksittäistä poikkeusta. Mikäli haettu lupa myönnettäisiin, tulisi vastaava lupa myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä aiheutuvat kerrannaisvaikutukset ovat suuret ja suunnittelutarveratkaisun myöntäminen aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sivuasunnon

rakentamisella on pitkälti samat vaikutukset kuin uuden rakennuspaikan muodostamisella.

Tehty myönteinen päätös asiasta on selkeästi lainvastainen. Viranhaltijan päätösesitys oli laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisena poikkeamispäätöksenä, koska hakemuksen kohteena oleva kiinteistö rajautuu Vägaträskin rantaan. Tästä huolimatta valiokunta on katsonut, että nyt kyseessä oleva rakennuspaikka olisi ranta-alueen ulkopuolella, ja ratkaissut asian maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisena suunnittelutarveratkaisuna. Poikkeavasta valmistelutilanteesta johtuen viranhaltijan päätösesitys ei ole ottanut kantaa suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytysten täyttymiseen. Esittelijä kuitenkin toteaa, että muut vastaavat lupahakemukset on Sipoossa valmisteltu kielteisenä. Valiokunta ei ole kattavasti perustellut suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytysten täyttymistä. Asiassa ei myöskään ole käynyt ilmi MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämiä erityisiä syitä poikkeamiselle. **Päätös ei ole siten hallintolain 45 § mukaisesti perusteltu.**

Lisäksi toteamme, että luvan myöntäminen ei myöskään ole linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT 3.1) ja maankäyttö- ja rakennuslain yhdyskuntarakenteen eheyttämistavoitteiden kanssa, sillä luvan kerrannaisvaikutukset ja suunnittelemattoman rakentamisen lisääntyminen pääkaupunkiseudun kasvupainealueella ovat omiaan hajauttamaan yhdyskuntarakennetta. Myös rakentamisen luontovaikutusten arvioinnin, riittävien viher- ja virkistysalueiden määrittelyn sekä mahdollisten kaavan yhteydessä luonnonsuojelualueiksi merkittävien alueiden ja niiden toimivan verkoston suunnittelun kannalta laajalle leviävä lain vaatimuksista tinkivä poikkeuslupakäytäntö olisi haitallinen VAT:n ja MRL:n tavoitteiden vastainen kehityssuunta.

Valitusoikeudesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 193 § 1 momentin kohdan 6 mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta on toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on lain tarkoittama yhdistys ja Sipoo kuuluu piirin toimialueeseen.

Helsingissä 24.1.2022

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry.

Laura Räsänen
puheenjohtaja

Jouni Lamminmäki
varapuheenjohtaja

LIITTEET

Liite 1. Pöytäkirja, Sipoon rakennus-ja-ympäristövaliokunta 15.12.2021

Liite 2. Esittelijän päätösesitys, pöytäkirjan 15.12.2021 § 132 liite 1. (sis. Valitusosoitus)

Liite 3. Esittelijän eriävä mielipide, pöytäkirjan 15.12.2021 § 132 liite 2