

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 ja poikkeamispäätöksestä

Päätös, josta valitetaan: Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta 15.12.2021 § 133, Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 21-0443-SUP, Vesterbackantie (**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 § 133) kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain 137:n § ja 171 §:n vastaisena.

Asian kuvaus

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta on päätöksellään 15.12.2021 § 133 päättänyt myöntää luvan poiketa yleiskaavasta 100 k-m² suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen sivuasunnon rakentamiseksi noin 3 650 m²:n suuruiselle kiinteistölle Kalliola Rn:o 753-419-9-95. Kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä (tullut voimaan 25.1.2012) kyläalueella (AT).

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

Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Hanke edellyttää poikkeamista yleiskaavasta (MRL 43 §): rakentaminen ilman osayleiskaavaa, sivuasunnon enimmäiskoko ja sivuasunnon rakentaminen alle 5000 m² rakennuspaikalle. Hanke edellyttää MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Perustelut

Vetoamme esittelijän päätösesityksessä (Liite 2) sekä eriävässä mielipiteessä (Liite 3) esitettyihin perusteluihin, joiden mukaan päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n edellytyksiä ja päätös on siten kumottava. Näitä perusteluja on referoitu alla.

MRL 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja*
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.*

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sivuasunnon rakentamisella on pitkälti samat vaikutukset kuin uuden rakennuspaikan muodostamisella.

Päätös on ongelmallinen maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen kannalta. Mainittu periaate edellyttää, että lupapäätöksen yhteydessä arvioidaan, onko muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille mahdollista myöntää vastaava määrä rakennuspaikkoja. Mikäli arvioinnin tuloksena kaikille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille ei voida myöntää vastaavaa määrää rakentamista, tulee rakentamisedellytykset jättää arvioitavaksi tarkemmalla kaavoituksella.

Alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaavan laatiminen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavoituksen kynnyksen koko alueella ylittyy, edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja ei ole mahdollista myöntää eikä maakuntakaavan ohjausvaikutus mahdollista juurikaan uuden rakentamisen osoittamista alueelle. Lisäksi ELY-keskus on katsonut, että liikenneturvallisuus ja kevyen liikenteen reittien tarve ja toteuttaminen ovat keskeinen suunnittelun kohde ja niihin liittyvät ongelmat on ratkaistava alueella ennen kuin uudelle asuin- tai muulle rakentamiselle voidaan myöntää lupia.

Nyt haettu rakentaminen sijoittuu Gumbostrand-Västerskog-Hitä osayleiskaavan alueelle (<https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-yleiskaavat/g-27-gumbostrand-vasterskog-hitän-osayleiskaava/>), jossa ELY-keskus on katsonut asemakaavakynnyksen jo ylittyneen. Alueella ei kuitenkaan ole vielä edes osayleiskaavaa. Kyse on alueesta, jolla rakentamisen ohjaus kaavoituksen keinoin on erityisen tärkeää.

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. Kerrannaisvaikutukset huomioon ottaen ei ole myöskään varmuutta siitä, että rakentaminen olisi sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset eivät näin ollen täyty vaan alueen rakentamisedellytykset tulee ratkaista tarkemmalla kaavoituksella.

Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alueelle tulee laatia osayleiskaava. Sipoon yleiskaava 2025:n yleisten määräysten mukaan sivuasunnon enimmäiskerrosala on 100 k-m² eikä sivuasuntoa saa rakentaa alle 5 000 m²:n rakennuspaikalle. Nyt vireillä olevassa hakemuksessa on kyse 130 k-m² suuruisen sivuasunnon rakentamisesta 3 650 m²:n suuruiselle kiinteistölle. Hanke on näiltä osin yleiskaavan vastainen. Myönteisen suunnittelutarveratkaisun lisäksi hanke edellyttäisi myös poikkeamista yleiskaavasta. Lain mukaista erityistä syytä poikkeamisen

myöntämisen tueksi ei kuitenkaan ole esitetty. Yleiskaavan edellyttämää osayleiskaavaa ei alueelle ole laadittu.

Valiokunta vetoaa päätöksensä perusteluissa valtuuston kesällä 2021 hyväksymään uuteen rakennusjärjestykseen. Valtuuston päätöksestä on valitettu eikä se tämän takia ole voimassa. Maankäyttö ja rakennuslain 14 §:n perusteella rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty. Tämän takia valtuuston hyväksymän uuden rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevat määräykset eivät tulisi alueella sovellettavaksi edes siinä tapauksessa, että valtuuston hyväksymä rakennusjärjestys tulisi voimaan.

Valiokunnan päätöksen perustelujen toteamus siitä, ettei luvan myöntäminen aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia, on virheellinen. Myönnetyn luvan vaikutukset syntyvät pääosin kerrannaisvaikutuksista. Mikäli haettu lupa myönnettäisiin, tulisi vastaava lupa myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä aiheutuvat kerrannaisvaikutukset ovat merkittävät. Koko kunnan mittakaavassa vaikutusten merkittävyyttä korostaa se, että sivuasunto sallittiin yleiskaavan määräyksestä poiketen alle 5000 m²:n kiinteistölle. Vastaavia lupia ei ole Sipoossa aikaisemmin myönnetty.

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 suunnittele mattoman 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 § 133 liite 1. (sis. Valitusosoitus)

Liite 3. Esittelijän eriävä mielipide, pöytäkirjan 15.12.2021 § 133 liite 2