

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 § 134, Suunnittelutarveratkaisu 21-0415-SUU, Linnanpellontie (**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 § 134) kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain 137:n § vastaisena.

Asian kuvaus

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta on päätöksellään 15.12.2021 § 134 päättänyt myöntää luvan rakentaa kolme omakotitaloa (jokaisessa 250 k-m², 2 krs, 1 asunto) kolmelle n. 0,5 ha määräalalle A, B ja C kiinteistöllä Stökas 753-402-26-20. Rakennuspaikat sijaitsevat Linnanpellon osayleiskaavan (hyväksytty 30.10.2014) kyläalueella (AT) sekä maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma) (kaavamääräykset, **Liite 4**).

Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Esittelijän päätösesityksen (**Liite 2**) mukaan määräalalle A suunniteltu rakentaminen ei täytä MRL 137 §:n mukaisia edellytyksiä luvan myöntämiselle eikä lupaa olisi siksi pitänyt myöntää. Määräalojen B ja C osalta esittelijä katsoi edellytysten täyttyvän. Valiokunta myönsi kaikki kolme lupaa äänestyksen jälkeen. 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 määräalan A osalta ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytyksiä, ja päätös on siltä osin kumottava. Näitä perusteluja on referoitu alla. Lisäksi pyydämme hallinto-oikeutta tutkimaan päätöksen lainmukaisuuden myös määräalojen B ja C osalta.

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.

Naapurikiinteistölle By-Bertas on aiemmin vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa, jonka Helsingin hallinto-oikeus kumosi lain vastaisena (päätös 22.9.2020, 20/0781/1, dnro 03962/19/4112). Hallinto-oikeus totesi päätöksessään johtopäätöksenä, että rakentamisen edellytykset tulee arvioida tarkemmalla kaavoituksella. Tapaus on soveltuvin osin verrannollinen nyt puheena olevaan kiinteistön Stökas tapaukseen.

Mainitut kiinteistöt kuuluvat eri emätilaan. Olennaista on kuitenkin se, että hallinto-oikeuden mukaan kiinteistölle By-Bertas ei voitu myöntää lupaa, vaikka sillä käytettyjen rakennuspaikkojen määrä on vähäisempi kuin kiinteistöllä Stökas. Sipoon lupakäytäntö on toisin sanoen perustunut liian yksioikoisesti pelkästään osayleiskaavan mitoittamiseen, kun asiassa tulee arvioida myös muita seikkoja.

Määräalalle A vastoin esittelijän päätösesitystä myönnetty lupa 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. Vaikka Linnanpellon osayleiskaavan mitoitus ei suoraan muodostu luvan myöntämisen esteeksi, tulee asiassa ottaa muiden kaavamääräysten lisäksi huomioon myös ELY-keskuksen ohjaus ja oikeuskäytäntö. Tämän johdosta lupia voidaan jatkossa myöntää vain olosuhteiltaan edullisilla vyöhykkeillä sijaitseville kiinteistöille. Kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle ei myöskään saa aiheutua haittaa.

Määräala A, jolle lupa on myönnetty, sijaitsee maisemallisesti ja ilmansuunnallisesti epäedullisella paikalla. Linnanpellon osayleiskaavassa alue on merkitty merkinnöillä "AT" (kyläalue) ja "ma" (maisemallisesti arvokas alue). (Liite 4). Rakentaminen vaatisi myös 150 metrin pituisen pistotien rakentamista. Paikalle ei myöskään saada keskitettyä jätevesihuoltoa, vaikka sellaisen tarve on selkeästi Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan olemassa.

Jos määräalalle A myönnettäisiin lupa, tulisi muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille myöntää vastaava lupa. Tästä aiheutuvat kerrannaisvaikutukset ovat merkittävät ja suunnittelutarveratkaisun myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset eivät näin ollen täyty.

Muut kaksi samalla luvalla myönnettyä suunnittelutarveratkaisua määräaloille B ja C on esittelijän mukaan mahdollista myöntää. Koska kyseessä on kuitenkin yksi lupapäätös kaikille kolmelle määräalalle, oletamme ja toivomme hallinto-oikeuden tutkivan luvan lainmukaisuuden kokonaisuudessaan kaikkien määräalojen osalta - olosuhteissa, joissa luvittamisen kriteerit Sipoossa tietyillä alueilla ovat ELY-keskuksen ohjauksen ja oikeuskäytännön myötä selkeästi tiukentuneet aiemmasta käytännöstä.

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 suunnittelutarveratkaisukäytäntö 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 § 134 liite 1 (sis. Valitusosoitus)

Liite 3. Esittelijän eriävä mielipide, pöytäkirjan 15.12.2021 § 134 liite 2

Liite 4. Kaavamerkinnät ja -määräykset, Linnanpellon osayleiskaava G 17