

VALITUS 7.3.2022 (Sipoo 12 §)

**Helsingin hallinto-oikeus**

**[helsinki.hao@oikeus.fi](mailto: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 27.1.2022 § 12, Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 21-0529-SUP, Salkoffintie (**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](mailto:uusimaa@sll.fi)

**Toivomme ensisijaisesti sähköistä asiointia.**

### **Vaatimukset**

Vaadimme, että Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan päätös (27.1.2022 § 12) kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ja 171 §:n sekä hallintolain 45 § vastaisena.

## Asian kuvaus

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta on päätöksellään 27.1.2022 § 12 päättänyt myöntää luvan 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen, 1 1/2 -kerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen noin 6 627 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Tomtebacka Rn:o 753-408-5-79. Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan A -alueella, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

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 137 §:n ja 171 §:n edellytyksiä ja on siten kumottava. Valiokunnan päätöksessä ei ole esitetty päteviä perusteluja luvan myöntämiseen, joten siten se on myös hallintolain 45 §:n vastainen. Esittelijän perusteluja on referoitu alla.**

### Maanomistajien tasapuolinen kohtelu:

*”Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteeseen kuuluu, että lupapäätöksen yhteydessä arvioidaan, olisiko muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille mahdollista myöntää vastaava lupa.”*

*”Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen soveltamisesta aiheutuvien kerrannaisvaikutusten kautta haetun luvan myöntämisestä aiheutuisi merkittävää haittaa tulevalle kaavoitukselle.”*

### Haitta alueen kaavoitukselle:

*”Voimassa olevan Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Mikäli alue kuitenkin rakentuu vähitellen yksittäisten lupapäätösten myötä, ei lopputulos tule vastaamaan sitä, mitä yleiskaavassa on tarkoitettu. Tästä aiheutuu haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.”* Sipoon yleiskaavan päivitys on käynnistymässä.

*”[Myönnetty lupa] sijoittuu asemakaavan välittömälle lievealueelle. Lisäksi kaavoitus on lausunnossaan katsonut, että taajaman kokonaisrakenteen kannalta voi olla perusteltua kaavoittaa myös nyt kyseessä oleva Itä-Taasjärven ja Uuden Porvoontien välialue. Näin ollen rakentamisen ohjaaminen asemakaavoituksella on tällä alueella erityisen tärkeää.”*

*”Yllä esitetyillä perusteilla haetun luvan myöntämisestä aiheutuu haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset eivät täyty. Suunnittelutarveratkaisun lisäksi hanke edellyttää poikkeamista yleiskaavasta. Vastaavilla perusteilla myöskään MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen myöntämisen edellytykset eivät täyty.”*

Esittelijän eriävässä mielipiteessä todetaan lisäksi: *”Tämän nyt kyseessä olevan luvan kanssa samaan aikaan on valiokunta myöntänyt myös kolme muuta vastaavaa lupaa. Lisäksi tällä valtuustokaudella valiokunta on myöntänyt myös useita muita suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamispäätöksiä, joissa viranhaltijan valmisteleva päätösesitys on ollut kielteinen. Valiokunnan yksittäisistä ratkaisuista koostuva lupapäätösten joukko ei ohjaa rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Toiminnallaan valiokunta sivuuttaa myös kunnanvaltuuston hyväksymät kaavat. Tässäkin tapauksessa voimassa olevan Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Mikäli alue kuitenkin rakentuu vähitellen yksittäisten lupapäätösten myötä, ei lopputulos tule vastaamaan sitä, mitä yleiskaavassa on tarkoitettu. Tällöin alueen kehittyminen ei ole valtuuston hyväksymän kaavankaan mukaista.”*

#### Yhdyskuntarakenne ja suunnittelun tarve:

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 7.3.2022**

## **Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry**

Jouni Lamminmäki  
varapuheenjohtaja

Ursula Immonen  
toiminnanjohtaja

## **LIITTEET**

Liite 1. Pöytäkirja, Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta 27.1.2022

Liite 2. Esittelijän päätösesitys, pöytäkirjan 27.1.2022 § 12 liite 1. (sis. Valitusosoitus)

Liite 3. Esittelijän eriävä mielipide, pöytäkirjan 27.1.2022 § 12 liite 2