

**Suunnittelutarveratkaisu 21-0177-SUU, Herralantie / Avgörande som gäller planeringsbehov 21-0177-SUU, Hertsbyvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.05.2021 § 47**

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen, vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Hakija on hakenut lupaa 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiselle noin 30 140 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Perke Rn:o [REDACTED]. Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä kyläalueella (AT).

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Esittelijä / Föredragande | Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija  |
| Ehdotus / Förslag         | Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.<br><br>Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.                              |
| Käsittely / Behandling    | Kasper Nyberg ehdotti, että asia jätetään pöydälle.<br>Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Kasper Nybergin ehdotusta.<br><br>Kasper Nyberg föreslog att ärendet bordläggs.<br>Byggnads- och miljöutskottet understödde Kasper Nybergs förslag. |
| Päätös / Beslut           | Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.<br><br>Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.  |

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 16.06.2021 § 64**

69/10.03.00.02/2021

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen, vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Hakija on hakenut lupaa 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiselle noin 30 140 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Perke Rn:o [REDACTED]. Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä kyläalueella (AT).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

|                        |   |
|------------------------|---|
| Ehdotus / Förslag      | Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.  |
|                        | Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.   |
| Käsittely / Behandling | <p>Kasper Nyberg ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun seuraavilla perusteluilla:<br/> Sipoon strategian 2018–2021 mukaisesti Sipoo tunnetaan kehittyvistä, elinvoimaisen maaseudun ympäröimistä keskuksista, ja yksilöllisesti kasvavista kylistä. Kaavoituksen lopputuloksena tulee olla toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja eheä rakenne. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti tulee suunnitella kokonaisuuden kannalta kohtuullisella, hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaisella ja tasapuolisella tavalla. Sipoon yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan kyläalueiden (AT1 ja AT2) elinvoimaisuuden lisäämisellä vaikutetaan sekä sosiaalisten toimintojen että palvelujen säilymiseen ja kehittämiseen alueella. Rakentamisen ohjauksella kaavamääräyksiin vaikutetaan kyläalueiden ja kaava-alueen viihtyisän elinympäristön toteutumiseen. Rakentamisen ohjauksessa painottuu maaseutumaisen kylämiljöön säilyttämisen tavoite. Yleiskaavan mitoituksen tulee perustua olemassa olevan rakentamisen määrän lisäksi kunnan ja kylien perusteltuun ja realistiseen väestökehitysarvioon. Sipoon lainvoimainen yleiskaava sallii rakentamista määrätyn mitoituksen mukaan eikä omistajia voida kaavassa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä ja perustuslaillisia perusteita.</p> <p>Sipooseen halutaan monimuotoista ja monipuolista rakennuskantaa, jossa eri-ikäiset rakennukset ja eri periaatteilla rakennetut rakennukset mahdollistavat monipuolisen ja monimuotoisuutta sallivan yhteiskunnan. Sipoon strategian 2018–2021 mukaisesti annamme ihmisten itse valita ja tarjoamme monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen ja yrittämiseen. Tämän mahdollistamisen eteen valiokunta ja rakennusvalvonta ovat joutuneet tekemään paljon työtä löytääkseen toimivan linjan, joka pohjautuisi laillisuuteen ja lainvoimaisuuteen, kunnan strategiaan linjauksiin sekä valtuuston tahtotilaan. Uudet periaatteet, jotka vaativat laajaa hallinnollista ja oikeudellista harkintaa tehtiin valiokunnan toimikauden alussa ja periaatteet suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten valmistelulle Sipoon kunnassa hyväksyttiin 12.4.2018.</p> <p>Tähän asiakirjaan on koottu suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamispäätösten valmistelussa noudatettavia periaatteita ja linjauksia. Asiakirja ohjaa päätösten valmistelua, myöntämisen edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lisäksi kunnan hyväksymillä oikeusvaikutteisilla kaavoilla ja rakennusjärjestyksellä on lupakäsittelyn kannalta suuri merkitys. Viime kädessä suunnittelutarve- ja poikkeamisasiat ratkaistaan yksittäisten lupahakemusten myötä.</p> <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa 12.4.2018 hyväksytyissä periaatteissaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä säädettyjen tavoitteiden ohella Sipoon kunnan lupavalmistelun tulee osaltaan toteuttaa Sipoon kunnanvaltuuston 29.1.2018 päättämää kuntastrategiaa ja Sipoon yleiskaava 2025:n kasvutavoitteita. Lisäksi lupavalmistelun tulee noudattaa kunnanvaltuuston linjausta, jonka mukaan kaikessa lupaharkinnassa on valittava vaihtoehto, joka johtaa hakijan kannalta mahdollisimman myönteiseen lopputulokseen. Sipoon kuntastrategian mukaan kunnan keskukset ja kylät kasvavat tasapainossa. Huolehdimme siitä, että kunnan kasvaessa suunnitelmamme, päätöksemme ja toimintamme ovat sosiaalisesti ja</p> |

ekologisesti kestäväällä pohjalla. Kehitämme kyliä myös mahdollistamalla rakentamista uusien suunnitteluperiaatteiden sekä myönteisten lupakäytäntöjen kautta. Lupakäsittelyyn tulee täyttää omaksuttavat palvelulupaukset. Kuuntelemme ja kunnioitamme asukkaiden ja muiden asiakkaiden omaa näkemystä ja annamme ihmisen olla oman elämänsä asiantuntija.

Hyvän hallintotapaan kuuluu muun muassa avoimuus ja ennustettavuus, jolloin on perusteltua, että Sipoossa noudatettavat periaatteet ovat avoimesti ja vapaasti kuntalaisten saatavilla. Valiokunnan 12.4.2018 hyväksytyt periaatteet ovat vieläkin voimassa.

Suunnittelutarveratkaisun keskeisten edellytysten arviointi on oikeusharkintaa. Ratkaisu perustuu aina kokonaisharkintaan, jossa rakennushanketta puoltavia ja kieltäviä tekijöitä punnitaan keskenään.

MRL 137.1 §: Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että suunniteltu 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.

Valiokunnan tulkinnan mukaan kyseessä oleva lupahakemus ei voida nähdä aiheuttavan sellaista haittaa kaavoitukselle, jota ei voisi välttää tarkentavilla lupaehdoilla. Pelkkä rakentaminen ei ylitä haittakynnystä. Haittaa syntyy lähinnä, jos kaavan tarkoitusta ei voisi enää toteuttaa. Kaavassa on varattu riittävästi väljyyttä asemakaavavaiheelle säätämällä rakennuspaikkojen minimikoot riittävän suuriksi. Yleiskaavan ensisijainen tarkoitus on varmistaa hyvä asuin- ja elinympäristö. AT-alueella kaikkein tärkeintä on varmistaa AT-alueen elinkelpoisuus. Tärkeimpänä päätöskriteerinä tulisi siis tutkia sitä, miten luvan myöntäminen tai epääminen vaikuttaa AT-alueen elinkelpoisuuteen asuinympäristönä. Kerrannaisvaikutus on estetty säätämällä maksimimäärä rakennuspaikoille, joita voidaan myöntää ilman poikkeamislupaa. Rakennus- ja ympäristövaliokunta katsoo, että haettu rakennuspaikka on yhteydessä olemassa olevaan rakentamiseen ja tieverkostoon. Ehdotettu rakennuspaikka on tarkoituksenmukaisesti perusteltu. Hakemus on Sipoon kunnan yleiskaava- ja suunnittelutarvealuepäätösten mukainen ja noudattaa niitä laillisia ja lainvoimaisia periaatteita, jotka valiokunta on hyväksynyt kokouksessaan 12.4.2018.

Valiokunta toteaa myös, ettei ole hyvän hallintotavan mukaista luoda kunnan sisäisiä periaatteita ja niihin pohjautuen hylätä hakemuksia.

Jokainen kielteinen päätös on tutkittava yksilöllisesti. Mikäli rakennusvalvonta haluaa ottaa käyttöön uusia periaatteita, tulee nämä viedä asianomaiseen kunnalliseen päätöksentekokoelimeen.

Valiokunta hyväksyy hakemuksen seuraavilla tarkentuvilla ehdoilla Ajotieyhteyden leveyden suunnittelussa on käytettävä pätevää suunnittelijaa ja noudatettava alan suunnittelunormeja, esim. Väyläviraston ohjeet tai RT- ja RIL-ohjeet. Leveydessä on huomioitava myös aurauslumi ja tieojat.

Simo Lehvonen kannatti Kasper Nybergin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannattettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kasper Nybergin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääni (Saarnio) ja 5 "ei" -ääntä (Tamminen, Lehvonen, Lindqvist, Nokelainen, Nyberg)  
Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Kasper Nybergin ehdotuksen.

Kasper Nyberg föreslog att byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov med följande motiveringar: Enligt Sibbos strategi 2018–2021 är Sibbo känt för sina centrum som utvecklas och omges av en livskraftig landsbygd och byar som växer utgående från sina egna behov. Planläggningens resultat ska vara en genomförbar, landsbygdsliknande och enhetlig struktur. Antalet byggplatser och deras placering ska med tanke på helheten planeras på ett rimligt och jämlikt sätt och i enlighet med goda planeringsprinciper. Enligt planbeskrivningen till Sibbos generalplan kan man genom att öka livskraften i byområdena (AT-1 och AT-2) påverka såväl bevarandet som utvecklandet av de sociala funktionerna och servicen i området. Genom att styra byggandet med planbestämmelser påverkar man förverkligandet av en trivsamt livsmiljö i byområdena och planområdet. Det viktigaste målet för styrandet av byggandet är att bevara en landsbygdsliknande bymiljö. Dimensioneringen i generalplanen ska utöver mängden befintligt byggande även grunda sig på en motiverad och realistisk uppskattning av kommunens och byarnas befolkningsutveckling. Sibbos lagakraftvunna generalplan tillåter byggande enligt den fastställda dimensioneringen, och ägarna får inte sättas i ojämlig ställning i planen såvida det med beaktande av planbestämmelserna inte finns markanvändningsmässiga eller konstitutionella grunder för detta.

Sibbo eftersträvar ett mångfaldigt och mångsidigt byggnadsbestånd där byggnader i olika åldrar och byggnader som byggts med olika principer möjliggör ett mångsidigt samhälle som tillåter mångfald. Enligt Sibbos strategi 2018–2021 låter vi människorna välja själva och erbjuder mångsidiga möjligheter till boende och företagande. För att möjliggöra detta har utskottet och byggnadstillsynen varit tvungna att arbeta mycket för att hitta en fungerande riktlinje som grundar sig på lagenlighet och laga kraft, kommunens strategiska riktlinjer samt fullmäktiges vilja. De nya principerna som kräver omfattande administrativ och rättslig prövning utarbetades i början av utskottets mandatperiod och principerna för beredning av avgöranden som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut i Sibbo kommun godkändes 12.4.2018.

Detta dokument innehåller de principer och riktlinjer som ska följas i beredningen av avgöranden som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut. Dokumentet styr beredningen av beslut; bestämmelser om förutsättningarna för beviljande av avgörande som gäller planeringsbehov finns i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Även planer med rättsverkningar som godkänts av kommunen och byggnadsordningen har en stor betydelse för tillståndsbehandlingen. I sista hand avgörs avgöranden som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut utifrån enskilda ansökningar.

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar i sina principer som godkändes 12.4.2018 att vid sidan av de mål som avses i 5 § i markanvändnings- och bygglagen ska tillståndsberedningen i Sibbo kommun även genomföras i enlighet med kommunstrategin som godkändes av fullmäktige i Sibbo 29.1.2018 och tillväxtmålen i Generalplan för Sibbo 2025.

Tillståndsberedningen ska dessutom följa fullmäktiges riktlinje enligt vilken man i all tillståndsprövning ska välja det alternativ som leder till ett så positivt slutresultat som möjligt för den sökande.

Enligt Sibbos strategi växer kommunens centrum och byar balanserat. Vi ser till att våra planer, beslut och verksamhet är socialt och ekologiskt hållbara när kommunen växer. Vi utvecklar byarna också genom att möjliggöra byggande enligt förnyade planläggningsprinciper och lyhörd bygglovspraxis. Tillståndsbehandlingen ska uppfylla godtagbara servicelöften. Vi beaktar och respekterar invånarnas och andra kunders synpunkter och vi låter människorna vara experter på sina egna liv.

Till en god förvaltningssed hör bland annat öppenhet och förutsägbarhet och det är motiverat att principerna som följs i Sibbo är öppna och fritt tillgängliga för kommuninvånarna. Principerna som godkändes av utskottet 12.4.2018 gäller fortfarande.

Bedömningen av de centrala villkoren för avgöranden som gäller planeringsbehov är rättsprövning. Beslutet grundar sig alltid på en helhetsbedömning där faktorer som talar för och emot byggprojektet vägs mot varandra.

Markanvändnings- och bygglagen, 137 § 1 mom.: Beviljande av bygglov på ett område i behov av planering förutsätter att byggandet

- 1) inte förorsakar olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen;
- 2) är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, och
- 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Enligt utskottets tolkning kan tillståndsansökan i fråga inte anses medföra sådan olägenhet för planläggningen som inte skulle kunna undvikas med preciserande tillståndsvillkor. Enbart byggandet överskrider inte skadetröskeln. Olägenheter uppstår främst om planens syfte inte längre kan uppfyllas. I planen reserveras tillräckligt med utrymme för detaljplaneringen genom att se till att byggplatsernas minimistorlek är tillräckligt stor. Generalplanens primära syfte är att säkerställa en bra boende- och livsmiljö. Det allra viktigaste i ett AT-område är att säkerställa områdets livskraft. Det viktigaste beslutskriteriet för ett eventuellt beviljande eller avslående av tillståndet är hur det inverkar på AT-områdets livsduglighet som boendemiljö.

Multiplikatoreffekten har hindrats genom att fastställa det maximala antalet byggplatser som kan beviljas utan undantagstillstånd.

Byggnads- och miljöutskottet anser att den ansökta byggplatsen är ansluten till det befintliga byggandet och vägnätet. Den föreslagna byggplatsen har motiverats på ett ändamålsenligt sätt. Ansökan är i linje med de beslut som fattats om generalplaneområden och områden i behov av planering i Sibbo kommun och iakttar de lagliga och lagakraftvunna principer som utskottet godkände vid sitt möte 12.4.2018.

Utskottet konstaterar också att det inte är förenligt med god förvaltningssed att skapa interna principer inom kommunen och på basis av dem avslå ansökningar. Varje nekande beslut ska undersökas individuellt. Om

byggnadstillsynen vill ta i bruk nya principer, ska dessa behandlas av det vederbörande kommunala organet.

Utskottet godkänner ansökan med följande preciserade villkor:

Vid planeringen av vägförbindelsens bredd ska en behörig planerare anlitas och planeringsnormerna inom branschen iakttas, t.ex.

Trafikledsverkets anvisningar eller RT- och RIL-anvisningarna. Vid planeringen av bredden ska även snömängden vid plogning samt diken beaktas.

Simo Lehvonen understödde Kasper Nybergs förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag, varför det röstades. Han föreslog följande omröstningsproposition: röstning genom handuppräckning, där de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Kasper Nybergs förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 1 "ja" -röst (Saarnio) och 5 "nej" -röster (Tamminen, Lehvonen, Lindqvist, Nokelainen, Nyberg).

Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 1-5 beslutat godkänna Kasper Nybergs förslag.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-5 Kasper Nybergin ehdotuksen

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kasper Nybergs förslag med rösterna 1-5.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Sini-Pilvi Saarnio yhtyi Ulla-Maija Upolan eriävään mielipiteeseen.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening till beslutet.

Sini-Pilvi Saarnio instämde i Ulla-Maija Upolas avvikande mening.