

**Rakennus- ja ympäristövaliokunnan ohje maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n soveltamisesta /
Byggnads- och miljöutskottets anvisningar för tillämpandet av markanvändnings- och
bygglagen 137 §**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 15.12.2021 § 136

MRL 137 §:n soveltamista ohjeistetaan seuraavasti:

MRL:n 137 § 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.

Suunnittelutarveratkaisussa tutkitaan rakentamisen soveltuvuus alueellisesti sen lähialueilla. Mikäli hanke havaitaan alueelle soveltuvaksi ja täyttää MRL 137§ asetetut rakentamisen edellytykset voidaan sille myöntää lupa.

MRL:n mukaan rakentamisen pitää olla suunnitelmallista.

Suunnitelmatarveratkaisun avulla selvitetään rakentamisen suunnitelmallisuus. Suunnitelmatarveratkaisut tehdään yleiskaavojen pohjalta. Näin suunnitelmatarveratkaisut nostavat asemakaavakynnystä ja kunnan kehitys näin ollen ei edellytä asemakaavan laatimista. **Valiokunta katsoo, että yleiskaava tai osayleiskaava sekä suunnittelutarveratkaisut takaavat riittävän suunnittelun kylissä ja haja-asutusalueella.**

Sipoossa on kaksi merkittävää taajamaa Nikkilä ja Söderkulla, jotka on laajasti kaavoitettu asemakaavoilla. Lisäksi on joitakin muita alueita, esim. Talma, johon on laadittu asemakaava, jotta yritystoiminta ja tiivimpi lisärakentaminen olisi mahdollista. Väkiluku kylissä ei ole lisääntynyt vastoin kunnan strategiaa.

Sipoon kunta kasvaa kaavoittamalla nykyisiä kaava-alueita. Tuleva kaavoitus voidaan ottaa huomioon laaditun kaavoitusohjelman ja seuraavien 10 – 20 vuoden kaavoitettavien alueiden varauksen perusteella. **Valiokunnan ohje on, ettei rakentaminen kylissä ja haja-asutusseudulla lähtökohtaisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle.**

Rakentaminen ei saisi aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle. Kunnan päätettävissä on millaisesta rakentamisesta voisi aiheutua haitallisia vaikutuksia.

Valiokunnan mielestä yksityisteiden rakentaminen kiinteistöille ei lähtökohtaisesti ole haitallista.

Vesihuoltolain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä vesihuollosta ja viemäröinnistä. Kunnalla on vastuu vasta suurehkon asukasjoukon vesihuollosta tai jos terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat. **Valiokunnan ohje on, että rakentamiseen suhtaudutaan kielteisesti vasta kun voidaan osoittaa, että kunnalle aiheutuu siitä taloudellisia rasitteita.**

Kunnan palvelut on lukuun ottamatta kyläkouluja enimmäkseen keskitetty Nikkilään ja Söderkullaan. Sipoolla on kattava

koulukyytijärjestelmä, joten etäisyys kouluun ei ole valiokunnan mielestä haittatekijä. Monessa kylässä asukkailla on yli kaksi kilometriä bussipysäkille. **Valiokunta katsoo, että rakentaminen ei ole haitallista palvelujen saavutettavuuden kannalta, kun etäisyys bussipysäkille alittaa kolme kilometriä.**

Lisäksi rakentamista voidaan rajoittaa, kun ympäristönsuojelulliset tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaaminen sitä vaatii. **Valiokunta katsoo, että rakentamista tulee rajoittaa, jos kysymyksessä on merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset.**

Ajatuksia siitä, mitä valiokunta voisi säätää lupasuunnittelijan töistä, suunnittelutarveratkaisuiden käsittelystä ja valiokunnalle tiedoksi annosta.

- Lupasuunnittelija ei tule tehdä muita töitä, koska suunnittelutarveratkaisut ja niiden ruuhkan purku ovat valiokunnan tärkein prioriteetti. Lupasuunnittelijan tulee keskittyä suunnittelutarveratkaisujen valmisteluun ja ruuhkan purkamiseksi lupavalmistelijat tulee välttää muita kuin suunnittelutarveratkaisujen kannalta tarpeellisia kokouksia tilaisuuksia ja koulutusta.
- Kokousvälillä tehdyt tapahtumat tulee esittää jokaisessa kokouksessa kohdassa ajankohtaiset ratkaisut. Tilastotieto tulee antaa valiokunnalle oheistietona vähintään 2 vuorokautta ennen kokousta. Tapahtumat tulee koostaa vähintään seuraavista asioista o myönteiset suunnittelutarveratkaisut ja niiden keskeiset o tilastotieto (nimi, osoite, kiinteistötyyppi) kokousvälillä tulleista uusista suunnittelutarveratkaisuhakemuksista o tilastotieto (nimi, osoite, kiinteistötyyppi) uusille kuntalaisille annettu neuvonta koskien suunnittelutarveratkaisuja. Tilastoa käytetään vain suunnittelutarveratkaisujen lupamenettelyn ohjaamiseen, valmisteluun ja päättämiseen.

Esittelijä / Föredragande	Rakennus- ja ympäristövaliokunnan puheenjohtaja / Byggnads- och miljöutskottets ordförande Kantee Esa
Ehdotus / Förslag	Rakennus ja ympäristövaliokunta päättää, että rakennusvalvonta ottaa ohjeet maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n soveltamisesta käyttöön. Byggnads- och miljöutskottet beslutar att byggnadstillsynen tar anvisningarna för tillämpandet av markanvändnings- och bygglagen 137 § i användning.
Käsittely / Behandling	Sini-Pilvi Saarnio ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Sini-Pilvi Saarnion ehdotusta. Sini-Pilvi Saarnio föreslog att ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Sini-Pilvi Saarnios förslag.
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle. Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

1455/10.03.00.02/2021

MRL 137 §:n soveltamista ohjeistetaan seuraavasti:

MRL:n 137 § 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.

Suunnittelutarveratkaisussa tutkitaan rakentamisen soveltuvuus alueellisesti sen lähialueilla. Mikäli hanke havaitaan alueelle soveltuvaksi ja täyttää MRL 137§ asetetut rakentamisen edellytykset voidaan sille myöntää lupa.

MRL:n mukaan rakentamisen pitää olla suunnitelmallista. Suunnittelutarveratkaisun avulla selvitetään rakentamisen suunnitelmallisuus. Suunnittelutarveratkaisut tehdään yleiskaavojen pohjalta. Näin suunnittelutarveratkaisut nostavat asemakaavakynnystä ja kunnan kehitys näin ollen ei edellytä asemakaavan laatimista. **Valiokunta katsoo, että yleiskaava tai osayleiskaava sekä suunnittelutarveratkaisut takaavat riittävän suunnittelun kylissä ja haja-asutusalueella.**

Sipoossa on kaksi merkittävää taajamaa Nikkilä ja Söderkulla, jotka on laajasti kaavoitettu asemakaavoilla. Lisäksi on joitakin muita alueita, esim. Talma, johon on laadittu asemakaava, jotta yritystoiminta ja tiiviimpi lisärakentaminen olisi mahdollista. Väkiluku kylissä ei ole lisääntynyt vastoin kunnan strategiaa.

Sipoon kunta kasvaa kaavoittamalla nykyisiä kaava-alueita. Tuleva kaavoitus voidaan ottaa huomioon laaditun kaavoitusohjelman ja seuraavien 10 – 20 vuoden kaavoitettavien alueiden varauksen perusteella. **Valiokunnan ohje on, ettei rakentaminen kylissä ja haja-asutusseudulla lähtökohtaisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle.**

Rakentaminen ei saisi aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle. Kunnan päätettävissä on millaisesta rakentamisesta voisi aiheutua haitallisia vaikutuksia. **Valiokunnan mielestä yksityisteiden rakentaminen kiinteistöille ei lähtökohtaisesti ole haitallista.**

Vesihuoltolain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä vesihuollosta ja viemäröinnistä. Kunnalla on vastuu vasta suurehkon asukasjoukon vesihuollosta tai jos terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat. **Valiokunnan ohje on, että rakentamiseen suhtaudutaan kielteisesti vasta kun voidaan osoittaa, että kunnalle aiheutuu siitä taloudellisia rasitteita.**

Kunnan palvelut on lukuun ottamatta kyläkouluja enimmäkseen keskitetty Nikkilään ja Söderkullaan. Sipoolla on kattava koulukyytijärjestelmä, joten etäisyys kouluun ei ole valiokunnan mielestä haittatekijä. Monessa kylässä asukkailla on yli kaksi kilometriä bussipysäkillä. **Valiokunta katsoo, että rakentaminen ei ole haitallista palvelujen saavutettavuuden kannalta, kun**

etäisyys bussipysäkille alittaa kolme kilometriä.

Lisäksi rakentamista voidaan rajoittaa, kun ympäristönsuojelulliset tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaaminen sitä vaatii. **Valiokunta katsoo, että rakentamista tulee rajoittaa, jos kysymyksessä on merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset.**

Ajatuksia siitä, mitä valiokunta voisi säätää lupasuunnittelijan töistä, suunnittelutarveratkaisujen käsittelystä ja valiokunnalle tiedoksi annosta.

- Lupasuunnittelija ei tule tehdä muita töitä, koska suunnittelutarveratkaisut ja niiden ruuhkan purku ovat valiokunnan tärkein prioriteetti. Lupasuunnittelijan tulee keskittyä suunnittelutarveratkaisujen valmisteluun ja ruuhkan purkamiseksi lupavalmistelijaa tulee välttää muita kuin suunnittelutarveratkaisujen kannalta tarpeellisia kokouksia tilaisuuksia ja koulutusta.
- Kokousvälillä tehdyt tapahtumat tulee esittää jokaisessa kokouksessa kohdassa ajankohtaiset ratkaisut. Tilastotieto tulee antaa valiokunnalle oheistietona vähintään 2 vuorokautta ennen kokousta. Tapahtumat tulee koostaa vähintään seuraavista asioista o myönteiset suunnittelutarveratkaisut ja niiden keskeiset o tilastotieto (nimi, osoite, kiinteistötyyppi) kokousvälillä tulleista uusista suunnittelutarveratkaisuhakemuksista o tilastotieto (nimi, osoite, kiinteistötyyppi) uusille kuntalaisille annettu neuvonta koskien suunnittelutarveratkaisuja. Tilastoa käytetään vain suunnittelutarveratkaisujen lupamenettelyn ohjaamiseen, valmisteluun ja päättämiseen.

Esittelijä / Föredragande	Rakennus- ja ympäristövaliokunnan puheenjohtaja / Byggnads- och miljöutskottets ordförande Kantee Esa
Ehdotus / Förslag	Rakennus ja ympäristövaliokunta päättää, että rakennusvalvonta ottaa ohjeet maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n soveltamisesta käyttöön. Byggnads- och miljöutskottet beslutar att byggnadstillsynen tar anvisningarna för tillämpandet av markanvändnings- och bygglagen 137 § i användning.
Käsittely / Behandling	Rakennus- ja ympäristövaliokunnan puheenjohtaja muutti esitystään seuraavasti: Tämä ohje on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n soveltamisen selventämiseksi ja helpottamiseksi, jotta Sipoon kunnassa voidaan nopeuttaa suunnitelmatarveratkaisujen käsittelyä. Suunnittelutarveratkaisussa tutkitaan rakentamisen soveltuvuus alueellisesti sen lähialueilla. Mikäli hanke havaitaan alueelle soveltuvaksi ja täyttää MRL 137§ asetetut rakentamisen edellytykset voidaan sille myöntää lupa. MRL:n mukaan rakentamisen pitää olla suunnitelmallista. Suunnittelutarveratkaisun avulla selvitetään rakentamisen suunnitelmallisuus. Suunnittelutarveratkaisut tehdään yleiskaavojen pohjalta. Suunnittelutarveratkaisut nostavat asemakaavakynnystä ja kunnan kehitys näin ollen ei edellytä asemakaavan laatimista. Valiokunta katsoo, että yleiskaava tai osayleiskaava sekä suunnittelutarveratkaisut takaavat riittävän suunnittelun kylissä ja haja-asutusalueella

Sipoossa on kaksi merkittävää taajamaa Nikkilä ja Söderkulla, jotka on laajasti kaavoitettu asemakaavoilla. Lisäksi on joitakin muita alueita, esim. Talma, johon on laadittu asemakaava, jotta yritystoiminta ja tiiviimpi lisärakentaminen olisi mahdollista. Sipoon kunta kasvaa kaavoittamalla nykyisiä kaava-alueita. Tuleva kaavoitus voidaan ottaa huomioon laaditun kaavoitusohjelman ja seuraavien 10 – 20 vuoden kaavoitettavien alueiden varauksen perusteella. Väkiluku kylissä ei ole lisääntynyt vastoin kunnan strategiaa. Valiokunnan ohje on, ettei rakentaminen kylissä ja haja-asutusseudulla lähtökohtaisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Rakentaminen ei saisi aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle. Kunnan päätettävissä on millaisesta rakentamisesta voisi aiheutua haitallisia vaikutuksia. Valiokunnan mielestä yksityisteiden rakentaminen kiinteistöille ei lähtökohtaisesti ole haitallista.

Vesihuoltolain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä vesihuollosta ja viemäröinnistä. Kunnalla on vastuu vasta suurehkon asukasjoukon vesihuollosta tai jos terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat. Valiokunnan ohje on, että rakentamiseen suhtaudutaan kielteisesti vasta kun voidaan osoittaa, että kunnalle aiheutuu siitä taloudellisia rasitteita.

Kunnan palvelut on lukuun ottamatta kyläkouluja enimmäkseen keskitetty Nikkilään ja Söderkullaan. Sipoolla on kattava koulukyytijärjestelmä, joten etäisyys kouluun ei ole valiokunnan mielestä haittatekijä. Monessa kylässä asukkailla on yli kaksi kilometriä bussipysäkille. Valiokunta katsoo, että rakentaminen ei ole haitallista palvelujen saavutettavuuden kannalta kun etäisyys bussipysäkille alittaa kolme kilometriä.

Lisäksi rakentamista voidaan rajoittaa, kun ympäristönsuojelulliset tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä ja virkistystarpeiden turvaaminen sitä vaatii. Valiokunta katsoo, että rakentamista tulee rajoittaa, jos kysymyksessä on merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset.

Tiedot suunnittelutarveratkaisuiden käsittelystä valiokunnalle:

Lupatapahtumat tulee esittää joka toisessa kokouksessa kohdassa ajankohtaiset ratkaisut. Tapahtumat tulee koostaa vähintään seuraavista asioista

- käsiteltyjen suunnittelutarveratkaisujen lukumäärä
- myönteisten suunnittelutarveratkaisujen lukumäärä
- uusien suunnittelutarveratkaisuhakemusten lukumäärä
- käsittelyä odottavien suunnittelutarvehakemusten kokonaismäärä

Lopuksi, lupavalmistelijan on käsiteltävä lupahakemukset siinä järjestyksessä, jossa ne rakennusvalvontaan saapuvat. Lisäksi päätösesityksiin tulee lisätä tieto koska hakemus on tullut vireille.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että rakennusvalvontaan perustetaan toinen lupavalmistelijan virka tai konsultti palkataan hakemusjonon purkamiseksi.

Sini-Pilvi Saarnio ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.
Mia Wikström kannatti Sini-Pilvi Saarnion ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että puheenjohtajan ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa puheenjohtajan

ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Sini-Pilvi Saarnion ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 5 "jaa" -ääntä (Andersson, Tapio, Söderling, Harkimo ja Kantee) ja 2 "ei" -ääntä (Saarnio ja Wikström) Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä Esa Kanteen ehdotuksen.

Sini-Pilvi Saarnio föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Mia Wikström understödde Sini-Pilvi Saarnios förslag.

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

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 5 "ja" -röster (Andersson, Tapio, Söderling, Harkimo och Kantee) och 2 "nej" -röster (Saarnio och Wikström). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 2-5 beslutat godkänna Esa Kantees förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 2-5 Esa Kanteen ehdotuksen

Byggnads- och miljöutskottet godkände Esa Kantees förslag med rösterna 2-5.