

Aloite rakentamisesta kylissä - RKP:n valtuustoryhmä / Motion om byggandet i byarna - SFP:s fullmäktige

Valtuusto 15.02.2021 § 18

RKP:n valtuustoryhmä jätti aloitteen, jossa esitetään, että tarvitaan konkreettisia toimenpiteitä ja toimenpide-ehdotuksia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen lisäämiseksi kylissä.

Päätös

Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 105

253/10.00.00/2021

Valmistelija / Beredare: Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö
planläggningschef, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi, Suvi Kaski,
yleissuunnittelupäällikkö översiktsplaneringschef, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Aloite rakentamisesta kylissä

RKP:n valtuustoryhmä jätti 15.2.2021 aloitteen, jossa esitetään, että tarvitaan konkreettisia toimenpiteitä ja toimenpide-ehdotuksia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen lisäämiseksi kylissä.

SFP:n valtuutettu ryhmä peräänkuuluttaa konkreettisia toimia ja toimia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen mahdollistamiseksi lisää kylille. Lisäksi on jätetty aloite kylien kehittämisestä - RKP:n valtuustoryhmä ym. Jätetty 26.4.2021.

Motion om byggandet i byarna

SFP:s fullmäktige efterlyser konkreta åtgärder och åtgärdsförslag i syfte att utveckla byarna och att tillåta mera byggande i byarna.

Motiveringar till varför motionen inlämnas:

Enligt den av fullmäktige godkända strategin ska vi utveckla byarna i samarbete med invånarna genom att förtäta och möjliggöra byggande enligt förnyade planläggningsprinciper och lyhörd bygglovspraxis. Enligt SFP:s fullmäktige har tjänstemannaberedningen inte hittills i tillräcklig grad beaktat detta mål och inte heller tidigare av fullmäktige godkända principer.

En utredning om byarnas utveckling har gjorts år 2013. Fullmäktige har i januari 2016 behandlat en motion om byarnas utveckling och där meddelades att en tjänstemannagrupp arbetar med utvecklandet av byarna med bl.a. hänvisning till utvecklingsplanen Sibbo – hem för tiotals byar. Fullmäktige har i juni 2015 gjort ett principbeslut om tolkningen av stomlägenhetsprincipen.

Enligt SFP:s fullmäktige har inte tillräckligt med konkreta resultat uppnåtts. Ingen bydelgeneralplan har godkänts under denna fullmäktigeperiod. Invånarantalet har minskat i nästan samtliga byar. Investeringar i vatten- och avloppsnätet kunde utnyttjas mer effektivt. Enligt

SFP:s fullmäktige-grupp är livskraftiga byar en väsentlig faktor som gör Sibbo till en trivsamt, mångsidig och attraktiv kommun.

SFP:s fullmäktige-grupp

Vastine:

RKP:n valtuustoryhmä jätti 15.2.2021 aloitteen, jossa peräänkuulutetaan konkreettisia toimenpiteitä ja toimenpide-ehdotuksia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen lisäämiseksi kylissä. Aloitteen mukaan virkamies- ja valmistelutyössä ei ole riittävästi huomioitu eikä edistetty valtuuston linjaamia periaatteita kylien kehittämiseksi. Kunnanvaltuusto on päättänyt, että kyliä kehitetään yhteistyössä asukkaiden kanssa. Kehitystyötä on linjattu tehtävän alueita tiivistämällä, sekä mahdollistamalla rakentamista myös myönteisten lupakäytäntöjen kautta. Näistä kehitys- ja kaavoituskeskuksen keino on alueiden tiivistäminen kaavoittamalla.

Kaavoituksesta yleisesti

Virkamies- ja valmistelutyössä on siten edistetty valtuuston linjaamia kylien kehittämisen periaatteita kaavoittamalla niitä: Kaavoitusyksikkö on laatinut jo 6 lainvoimaista osayleiskaavaa. Kaavoitusyksikkö on lisäksi edistänyt kunnanhallituksen kaavoitusohjelmia koskevien päätösten mukaisesti sekä Pohjois-Paippisten että Gumbostrand-Västerskogin kyläosayleiskaavoja. Kyläosayleiskaavojen aikataulu on venynyt aiemmin suunnitellusta. Kysymykseen valmistelutyön riittävydestä onkin vaikuttanut lähinnä muut seikat kuin varsinainen kaavojen valmisteluun liittyvä virkamiestyö:

- Ylempien kaavatasojen ohjaus: alempitason osayleiskaava ei voi olla ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai Sipoon yleiskaavan 2025 kanssa.
- Olemassa oleva lainsäädäntö valmisteluperusteinen ja oikeustulkintoinen.
- Kunnanhallituksen päättämässä kaavoitusohjelmassa on priorisoitu poliittisella päätöksenteolla isosta määrästä kaavoitustarpeita keskeisimmäksi katsotut kaavahankkeet, joita edistetään kullakin kaavoitusohjelmakaudella. Sipoossa ei siten kaavoiteta vain kyliä.
- Lisäksi poliittisessä päätöksenteossa kyläosayleiskaavoja, eritoten Pohjois-Paippista, on aiemmin palautettu usein valmisteluun.

Vuonna 2016 käynnistyneessä Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa on tutkittu Sipoon kunnanhallituksen ja valtuuston linjauksen mukaisesti uutta menetelmää määrittellä kiinteistökohtainen rakennusoikeuden mitoitus perustuen uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin siten, että mitoituksen poikkileikkausajankohtana sovelletaan vuotta 2000. Tavoitteena on ollut tiivistää rakentamista kylän keskustassa sekä hyvien kulkuyhteyksien ja olevan kunnallistekniikan yhteydessä. Osayleiskaavatyön kestoja ovat venyttäneet osaltaan poliittisten linjausten ja kaavan lainsäädäntöön tukeutuvien valmisteluperiaatteiden kohtaamattomuus: Osayleiskaavaehdotus palautettiin useita kertoja uudelleen valmisteluun vuosina 2017-2018. Tällöin uusia rakennuspaikkoja lisättiin joka vaiheessa selvästi yli lainvoimaisen Sipoon yleiskaavan 2025. Osayleiskaavatyön aikana on aiotun mitoitusmenetelmän soveltamisessa ilmennyt useita haasteita, joita eri viranomaiset, kuten naapurikunnat, Uudenmaan liitto ja HSL, mutta erityisesti ELY-keskus, ovat tuoneet voimakkaasti esille. Näiden esille tulleiden haasteiden vuoksi, täytyi

kaavan suunnitteluperiaatteita (kh:n 20.4.2020 hyväksymät) muuttaa sekä vastaamaan annettua poliittista valmistelupalautetta paremmin yleiskaavan 2025 mitoitusta että vastaamaan myös laajemmin kaavasta annettuun viranomaispalautteeseen ja näin mahdollistamaan paremmin kaavan hyväksyminen ja voimaantulo. Tältä pohjalta valmisteltu korjattu kaavaehdotus palautettiin kuitenkin taas valmisteluun 2022 talvella kunnanhallituksen antamalla ohjeilla, joissa mm. yhdistettiin vyöhykkeitä ja jotka johtavat rakennuspaikkojen määrän nousuun. Tällä hetkellä valmistellaan uudelleen korjattua ehdotusta KH:n linjausten mukaisesti ja kaavakonsultin uudelleenkilpailutus on tehty, ja uuden korjatun ehdotuksen valmistelu on käynnissä. Koska kunnanhallituksen yleisohje yhdistellä vyöhykkeitä johtaa selkeään ristiriitaan saatujen viranomaislausuntojen kanssa, on valmisteilla myös jatkokeskusteluita kunnanhallitukselle, lisäohjeiden saamiseksi.

Toinen Sipoossa meneillään oleva, kyläaluetta koskeva osayleiskaavatyö on Gumbostrand–Västerskogin alueen osayleiskaava, joka käynnistettiin 21.6.2018. Alun perin kaavan mitoituksessa oli tarkoitus tutkia mahdollisuutta hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettävää mitoitustietoa. Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtötietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut kuitenkin olennaisia muutostarpeita. Gumbostrand–Västerskogin alueen katsotaan poikkeavan etenkin olevan rakenteen tiivyyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Siten alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitustietoa, ei ole osoittautunut ELY:n näkökulmasta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevan päätöksen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita on tarpeen päivittää. Tämän hetken tietämyksen mukaan osia osayleiskaava-alueesta tullaan osoittamaan asemakaavoitettavaksi alueeksi. Tämän tulevaisuudessa asemakaavoitettavan alueen laajuus on kuitenkin vielä avoinna ja se tullaan tutkimaan osayleiskaavatyön aikana. Asemakaavoitettavat alueet myös poikkeavat lainvoimaisesta sipoon yleiskaavasta 2025 ja vaativat siten yleiskaavatason selvityksiä ja vaikutusten arviointia.

Jatkotoimia vuonna 2022

Kyläosayleiskaavoituksen jatkotoimia vuonna 2022 ovat:

- Pohjois-Paippisten osayleiskaava (G26) uudelleen korjattuna ehdotuksena nähtäville. Mikäli poliittinen päätöksenteko sekä lausunto- ja vastinekokonaisuus sen mahdollistaa, viedään osayleiskaava vihdoin hyväksymiskäsittelyyn. Kaava tulee voimaan tullessaan toimimaan lupavalmistelun pohjana ja tukena.
- Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan (G27) päivitetty suunnitteluperiaatteet ja -tavoitteet kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Osana suunnitteluperiaatteita määritellään asemakaavoitettavat alueet yleispiirteisesti, ja tehdään kustannusarvio asemakaavoituksen tuomista velvoitteista kunnalle. Tämän jälkeen laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutuksen käymiseksi. Pyrkimyksenä on saada osayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn noin vuonna 2023, mikäli päätöksenteko eri vaiheissa sekä lausunto- ja vastinekokonaisuus sen mahdollistavat. Vasta osayleiskaavan saatua lainvoiman, voidaan siinä osoitettujen asemakaavoitettavien alueiden kaavoitus käynnistää tehtyjen priorisointien pohjalta (alueen asemakaavat tullaan laatimaan

useammassa osassa, vaihteittain ja niiden eteneminen määritellään vuosittain kunnanhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa).

Muuta huomioitavaa kaavoituksessa

Muutoin on syytä hahmottaa, että:

- kaavoituksella ei nykyresurssien puitteissa ole mahdollisuutta osoittaa kyläalueita lähtökohtaisesti asemakaavoitettavaksi
- yleiskaava määrittää ja sitoo kyläalueita osayleiskaavoitettavaksi
- Kunnan käytössä olevat rajalliset henkilö- ja asiantuntijamääräraharesurssit on katsottuärkevimmäksi kohdistaa lähtökohtaisesti kunnan omistamien maiden kaavahankkeisiin, jotka vastaavat parhaiten ja resurssitehokkaimmin kunnan strategisiin tavoitteisiin.
- Periaatteena on, että kunnan saamalla asemakaava-alueiden tontinmyyntituloilla katetaan kaava-alueen infran rakentamisen ja palvelutarpeen aiheuttamat kulut eikä kunnalle lähtökohtaisesti jää tontinmyynnistä tuloja näiden alueen toteuttamisesta aiheutuvien kulujen jälkeen. Yksityisten maanomistajien alueiden laajamittaista asemakaavoittamista ei voida katsoa kuntatalouden näkökulmasta siinäkään mielessäärkeväksi, että verovaroin kustannetut ja saadut hyödyt kohdistuvat yksittäisille maanomistajille. Asemakaavoitus tällä tavoin priorisoituna johtaisi osaltaan hajanaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.
- Kylien asemakaavoittaminen on myös nykyisen voimassa olevan yleiskaavan 2025 ja maakuntakaavan periaatteiden vastaista, ja valvova viranomaisen ELY-keskus valvoo asiaa.

Ongelmallisena kylien kehittämisen ja rakentamisen mahdollistamisen näkökulmasta voidaankin pitää sitä, ettei Sipoon kaltaisilla kasvualueen kunnilla ole Suomessa käytössä sellaista kaavamuotoa, joka mahdollistaisi kylien kehittämisen ja niissä rakentamisen kuntatalouden ja yhdyskuntarakenteen kannaltaärkevästi siten, ettei näiden alueiden kehittämisestä muodostu kohtuuttomasti kuntaan kohdistuvia velvoitteita. Tämä on lainsäädännöllinen kysymys.

Suunnittelutarveratkaisuista

Kehitystyötä on linjattu tehtävän myös myönteisten lupakäytäntöjen kautta: Lupahakemusten käsittely on teknisen osaston rakennusvalvonnan keino. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella edellyttää pääsääntöisesti suunnittelutarveratkaisua, jonka myöntämisen edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä. Lupa on myönnettävä, mikäli laissa määritellyt edellytykset täyttyvät. Käytännössä kuitenkin haasteeksi on noussut, että Sipoon yleiskaava 2025:n mitoitusta koskevat määräykset, kuten myös usean eri osayleiskaavan vastaavat määräykset, mahdollistaisivat enemmän rakentamista kuin mitä lain mukaan on mahdollista myöntää. Mitoitusta koskevissa määräyksissä ei ole kyse annetusta rakennusoikeudesta, vaan kyse on lupaharkintaan liittyvästä laskennallisesta enimmäismäärästä, mitä enempää rakennuspaikkoja ei emätilan alueelle ole mahdollista myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta. Usein maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisista luvan myöntämisen edellytyksistä johtuu, ettei lupaa ole mahdollista myöntää, vaikka yleiskaavan mitoitus

sen sallisi. Ongelmaa korostaa edelleen sivuasunnot, jotka käytännössä lähes tuplaavat potentiaalisten asuinrakennusten lukumäärän. Haastavassa tilanteessa lupien valmistelu rakennusvalvonnassa on kuitenkin ollut niin myönteistä, kuin se rakennusvalvonnan mukaan laillisesti on mahdollista. Suunnittelutarveratkaisuja ja niiden käsittelyä on valiokunnan toimesta ohjeistettu syksystä 2021 aiempaa vielä myönteisemmäksi. Tämän osalta tulee kuitenkin muistaa, että laki ja kaavat menevät aina ohjeiden edelle eikä tällöin ohjeet/ohjeistus saa sellaista painoarvoa kuin niiltä on toivottu. Noin kymmenestä suunnittelutarveratkaisusta tehtyjen naapuri- ja asianosaisvalitusten johdosta hallinto-oikeus ja mahdollisesti myöhemmin korkein hallinto-oikeus linjaavat valiokunnan määrittelemiä laillisuusperiaatteita suunnittelutarveratkaisuisissa.

Kaiken kaikkiaan valtion lainsäädännössä sekä sitä koskevissa muiden viranomaisten tulkinnoissa on yleisemminkin ristiriitaa. Toisaalta oikeuden päätöksissä todetaan, että alueen lisärakentaminen olisi ratkaistava asemakaavoituksella, toisaalta Sipoon lainvoimaisen yleiskaava 2025:n pohjalta esim. kylä-alueita ei voida asemakaavoittaa. Kylien kehittämisen ja rakentamisen esteisiin liittyy paljon myös kunnan omien mahdollisuuksien ja toimivallan ulkopuolisia tekijöitä, kuten rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja lupamenettelyt.

Lopuksi

Olisi tarpeen muistaa, että kyliä voi kehittää myös muilla toimilla kuin ainoastaan omakotitalojen paikkoja lisäämällä. Nykyisiä rakennuspaikkoja voi lähtökohtaisesti kehittää ja niiden asuinrakennuksia korvata halutessaan uusilla rakennuksilla. Olevaa tyhjää rakennuskantaa voisi hyödyntää uudelleen. Myös laadittavat kyläsuunnitelmat ovat hyvä, kyläläisistä itsestään lähtevä paikallisen kehittämisen työkalu, jonka avulla kylä voi tosissaan ja määrätietoisesti lähteä toimimaan tärkeinä pidettyjen asioiden toteuttamiseksi. Näin kyläsuunnitelmat voivat auttaa osaltaan kehittämään kyliä elinvoimaisempaan ja palveluiltaan monipuolisempaan suuntaan.

Huomion arvoista kylien kehittämisen kannalta ovat lisäksi kunnan taajamiin kohdistuvat kaavoitus- ja kehittämistoimet, jotka lisäävät välillisesti myös kylien elinvoimaisuutta: Kyliltä muuttaa taajamien uusiin asuinrakennuksiin, palveluiden äärelle, iäkkäämpää väestöä kylistä, joiden tilalle kyläalueen omakotitaloihin muuttaa taas lapsiperheitä. Tämä ilmiö erottautuu kuntien muuttoliiketilastoissa, ja sen on todettu olevan yksi merkittävä kylien elävöittäjä. Monipuolinen kehittäminen ja monipuolinen asuntotarjonta on siis kylienkin etu.

Bemötande:

SFP:s fullmäktigegrupp lämnade 15.2.2021 in en motion där man efterlyste konkreta åtgärder och åtgärdsförslag i syfte att utveckla byarna och tillåta mera byggande i byarna. Enligt motionen har de av fullmäktige fastställt riktlinjerna för utvecklingen av byarna inte i tillräcklig grad beaktats och främjats i tjänstemanna- och beredningsarbetet. Kommunfullmäktige har beslutat att byarna ska utvecklas i samarbete med invånarna. Utvecklingsarbetet ska utföras genom att förtäta områdena och möjliggöra byggande, även via lyhörd tillståndspraxis. Av detta hör till utvecklings- och planläggningscentralens verktyg att förtäta områdena genom planläggning.

Allmänt om planläggning

I tjänstemanna- och beredningsarbetet har man främjat de av fullmäktige fastställda principerna för utvecklingen av byarna genom att planlägga byarna: Planläggningsenheten har utarbetat sex lagakraftvunna delgeneralplaner. Dessutom har planläggningsenheten i enlighet med kommunstyrelsens beslut om planläggningsprogrammen främjat bydelgeneralplanerna för både Norra Paipis och Gumbostrand-Västerskog. Tidtabellen för bydelgeneralplanerna har blivit längre jämfört med vad som avsågs till en början. Frågan om huruvida beredningsarbetet varit tillräckligt har främst påverkats av andra omständigheter än det egentliga tjänstemannaarbetet i anslutning till beredning av planer:

- Högre plannivåers styrande verkan: en delgeneralplan på lägre nivå kan inte stå i konflikt med den gällande landskapsplanen eller med Generalplan för Sibbo 2025.
- Befintlig lagstiftning med beredningsgrunder och rättstolkning.
- I det av kommunstyrelsen fastställda planläggningsprogrammet prioriteras genom politiskt beslutsfattande de planprojekt som betraktas som de viktigaste bland många. Dessa främjas under de aktuella planläggningsprogramperioderna. I Sibbo planläggs således inte bara byar.
- I det politiska beslutsfattandet har bygeneralplaner, särskilt Norra Paipis, dessutom tidigare ofta återförvisats för ny beredning.

I delgeneralplanen för Norra Paipis, som inleddes 2016, har man i enlighet med kommunstyrelsens och fullmäktiges riktlinjer undersökt en ny metod för att bestämma dimensioneringen av den fastighetsvisa bygggrätten på basis av förmånlighetszoner för nybyggnad på så vis, att år 2000 tillämpas som tvärsnittstidpunkt för dimensioneringen. Målet har varit att förtäta byggandet i byacentrum samt i anslutning till bra förbindelser och befintlig kommunalteknik. Processen för att utarbeta delgeneralplanen har dragit ut på tiden delvis på grund av att de politiska riktlinjerna och de beredningsprinciper som stöder sig på lagen inte har sammanfallit: Förslaget till delgeneralplan återförvisades till ny beredning i flera omgångar åren 2017–2018. Då lades klart fler nya byggplatser till i varje skede än vad som hade anvisats i lagakraftvunna Generalplan för Sibbo 2025. Under arbetet med delgeneralplanen har det uppkommit nya komplicerade frågor kring tillämpningen av det tänkta dimensioneringssystemet. Olika myndigheter, som grannkommunerna, Nylands förbund och HRT, och särskilt NTM-centralen har gett dessa frågor stor vikt. På grund av utmaningarna var man tvungen att ändra planeringsprinciperna (godkända av kommunstyrelsen 20.4.2020) dels för att bättre motsvara dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025 jämfört med det som konstaterades i den politiska responsen på beredningen, dels även för att mer allmänt svara på myndigheternas respons på planen och därmed skapa bättre möjligheter för planens godkännande och ikraftträdande. Planförslaget korrigerades i enlighet med detta och återfördes för beredning vintern 2022 med anvisningar från kommunstyrelsen bl.a. om sammanslagning av zoner och ökning i antalet byggplatser. För tillfället bereds det nya korrigerade förslaget enligt KST:s linjedragning och en ny konkurrensutsättning för val av konsult är gjord. Ett nytt korrigerat förslag är under beredning. Då kommunstyrelsens allmänna direktiv om att sammanslå zoner bidrar till en klar motstridighet med utlåtanden som getts av myndigheter, bereds även tilläggsfrågor till kommunstyrelsen för att få ytterligare direktiv.

Det andra pågående delgeneralplanarbetet som gäller ett byaområde är delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog, som startades 21.6.2018. Till en början var det tänkt att man skulle undersöka möjligheten att tillämpa den dimensioneringsmetod som håller på att tas fram inom ramen för delgeneralplanen för Norra Paipis. De myndighetssamråd och utredningar om utgångsläget som genomfördes 2019 visade emellertid på väsentliga behov av ändringar i planarbetets mål och innehåll. Gumbostrand–Västerskog anses avvika från många andra byaområden i Sibbo särskilt i fråga om tätheten i strukturen. Att avsevärt komplettera området med hjälp av metoder som lämpar sig för glesbygd, till exempel genom att tillämpa den på förmånlighetszoner baserade dimensioneringsmetoden som tagits fram i anslutning till delgeneralplanen för Norra Paipis, har därför inte visat sig vara möjligt ur NTM-centralens synvinkel och inte heller vara en tillräcklig planeringsnivå för behoven i området. Därför måste planeringsprinciperna och -målen i kommunstyrelsens beslut 6.2.2018 § 37 ses över på nytt. Enligt det som man känner till i dag kommer en del av delgeneralplaneområdet att anvisas som ett område som ska detaljplaneras. Hur omfattade denna framtida detaljplan ska bli är emellertid ännu öppet och saken kommer att undersökas i anslutning till delgeneralplanen.

Fortsatta åtgärder år 2022

Fortsatta åtgärder 2022 i anslutning till delgeneralplaneringen av byarna:

- Delgeneralplan för Norra Paipis (G26) läggs fram offentligt på nytt som ett korrigerat förslag. Om det är möjligt med hänsyn till det politiska beslutsfattandet och till helheten av utlåtanden och bemötanden kommer delgeneralplanen att äntligen läggas fram för godkännande. Planen kommer, när den vunnit laga kraft, att fungera som ett underlag och ett stöd för bygglovsberedningen.
- De uppdaterade planeringsprinciperna och -målen för delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog–Hitå (G27) förs till kommunstyrelsen för godkännande. Som en del av planeringsprinciperna fastställs de områden som ska detaljplaneras i stora drag och upprättas en kostnadskalkyl över de skyldigheter som detaljplaneringen medför för kommunen. Därefter utarbetas ett planutkast som läggs fram offentligt för växelverkansförfarandet. Syftet är att delgeneralplanen ska läggas fram för godkännande ungefär år 2023, om det är möjligt med hänsyn till beslutsfattandet i de olika skedena, utlåtandena och bemötandena. Först när delgeneralplanen har vunnit laga kraft kan planläggningen av de områden som anvisats för detaljplanering inledas med utgångspunkt i prioriteringarna (detaljplanerna i området kommer att utarbetas i flera delar, etappvis, och hur de ska fortskrida bestäms årligen i planlägningsprogrammet, som godkänns av kommunstyrelsen).

Annat att ta hänsyn till vid planläggningen

För övrigt bör det märkas, att

- Planläggningen inom ramen för de nuvarande resurserna i regel inte har någon möjlighet att anvisa byområden för detaljplanering.
- Generalplanen fastställer vilka byområden som ska delgeneralplaneras.
- Det har ansetts mest förnuftigt att rikta kommunens begränsade personresurser och sakkunniganslag till de planprojekt på kommunens

marker som bäst och mest resurseffektivt motsvarar kommunens strategiska mål.

- Principen är att man med de tomtförsäljningsintäkter som kommunen får i detaljplanerade områden ska täcka kostnaderna för att bygga infrastrukturen och fylla servicebehovet, och i regel blir inga inkomster av tomtförsäljningen kvar hos kommunen efter kostnaderna för genomförandet av dessa områden. Vittomfattande detaljplanläggning av områden som tillhör privata markägare kan inte anses förnuftigt ur kommunekonomisk synvinkel också därför att de fördelar som bekostats och fåtts med skattemedel tillfaller privata markägare. En detaljplanering som prioriteras på det viset skulle bidra till uppkomsten av en splittrad samhällsstruktur.
- Att detaljplanera byar strider också mot principerna i den gällande generalplanen 2025 och landskapsplanen. Tillsynsmyndigheten NTM-centralen övervakar förenligheten med principerna.

Därför kan man säga att det som är problematiskt med att utveckla och bygga byarna är att kommuner i finska tillväxtkommuner som Sibbo inte har tillgång till en sådan planform som skulle möjliggöra utveckling av byarna och byggande i byarna på ett med tanke på kommunekonomin och samhällsstrukturen förnuftigt sätt så att utvecklingen av dessa områden inte medför orimliga skyldigheter för kommunen. Detta är en fråga på lagstiftningsnivå.

Om avgöranden som gäller planeringsbehov

Bifallande tillståndsförfaranden är också ett sätt att främja utvecklingsarbetet: handläggningen av bygglovsansökningar här till byggnadstillsynen vid tekniska avdelningen. Byggande av ett nytt bostadshus utanför detaljplanerade områden förutsätter i regel ett avgörande som gäller planeringsbehov. Om förutsättningarna för beviljande av bygglov i ett sådant område bestäms i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Bygglov ska beviljas om de lagstadgade förutsättningarna uppfylls. I praktiken brukar utmaningen emellertid bestå i att de bestämmelser som gäller dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025, liksom också motsvarande bestämmelser i flera olika delgeneralplaner, möjliggör mer byggande än vad som är möjligt att bevilja enligt lagen. I bestämmelserna om dimensionering är det inte fråga om beviljad byggrätt, utan om en kalkylmässig maximal omfattning av byggrätten i anslutning till bygglovsprövningen. Fler byggplatser än vad denna omfattning avser kan inte beviljas i moderfastighetens område utan att äventyra ett jämlikt bemötande av markägarna. Förutsättningarna för beviljande av bygglov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen leder ofta till att det inte är möjligt att bevilja lov även om dimensioneringen i generalplanen skulle tillåta det. Problemet accentueras vidare av sidobostäder som i praktiken nästintill fördubblar antalet potentiella bostadshus. I detta komplexa läge har byggnadstillsynen berett loven med så positivt utfall som det bara är möjligt inom ramen för lagbestämmelserna. Anvisningarna för avgöranden som gäller planeringsbehov och behandlingen av dem ändrades av utskottet hösten 2021 i en allmän bifallande riktning. Här bör man dock komma ihåg att lagen och planerna alltid går före anvisningar och anvisningar därför inte alltid har den önskade effekten. För ungefär tio avgöranden som gäller planeringsbehov ska förvaltningsdomstolen och eventuellt senare högsta förvaltningsdomstolen med anledning av besvär som framförts av grannar och sakägare ge riktlinjer om de legalitetsprinciper som utskottet har fastställt.

På det hela taget förekommer det allmänt inkonsekvenser i lagstiftningen och i myndigheternas tolkningar av den. Å ena sidan konstateras i domstolsbeslut att tilläggsbyggande borde avgöras genom detaljplanering, å andra sidan kan till exempel byområden inte detaljplaneras på basis av Generalplan för Sibbo 2025. Hindren för att utveckla och bygga i byarna är vidare förknippade med faktorer som faller utanför kommunens påverkansmöjligheter och behörighet, såsom den lagstiftning som styr byggandet och tillståndsförfarandena.

Till sist

Man bör komma ihåg att byarna kan utvecklas också på andra sätt än genom att öka antalet byggplatser för egnahemshus. Befintliga byggplatser kan i regel utvecklas och bostadshusen på dem kan ersättas med nya byggnader. Befintliga tomma byggnaderna skulle kunna användas för nya ändamål. De byaplaner som utarbetas är också bra verktyg för lokal utveckling som utgår från byborna själva. Byaplanerna hjälper till att seriöst och målmedvetet vidta åtgärder för att förverkliga det som är viktigt för byborna. Byaplanerna kan också bidra till att utveckla byarna i en mer livskraftig och beträffande servicen mer mångsidig riktning.

I fråga om utvecklingen av byarna bör det också märkas att kommunen vidtar planläggnings- och utvecklingsåtgärder som indirekt ökar livskraften även i byarna: Från byarna flyttar äldre personer till nya hus i tätorterna, närmare servicen, men i stället flyttar barnfamiljer till egnahemshusen i byarna. Detta fenomen framträder i kommunernas migrationsstatistik och har konstaterats vara en betydande faktor som livar upp byarna. Ett mångsidigt utvecklingsarbete och ett mångsidigt bostadsutbud är således också till byarnas fördel.

Esittelijä / Föredragande	Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto päättää antaa esittelytekstin mukaisen vastauksen kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle. Markanvändningssektionen beslutar att ge sitt svar enligt beredningstexten åt kommunstyrelsen och vidare till kommunfullmäktige.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. RKP jätti pöytäkirjamerkinnän, joka liitettiin pöytäkirjaan. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag. SFP lämnade protokollsanteckningar, som bifogades till protokollet.