

HAKIJA	KOy Sipoon Vikbacka , Runeberginkatu 67 B 25, 00260 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-430-0004-0079 Storuddintie, 06880 Kärrby
Kiinteistön nimi	KUUSIRINNE
Pinta-ala	16500 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava G 15
TOIMENPIDE	Muodostetaan kolme uutta rakennuspaikkaa. Jokaiselle rakennuspaikalle yksi loma-asunto 150 k-m ² , 1,5 kerrosta, sekä yksi saunarakennus 30 k-m ² .
Lisäselvitys	Kiinteistö Kuusirinne Rn:o 753-430-4-79 on rekisteröity vuonna 1990. Kiinteistö on noin 16 500 m ² suuruinen. Kiinteistö on rakentamaton ja se rajautuu rantaviivaan, ollen täten rantavyöhykkeellä. Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut Kiinteistön käyttötarkoituksen palauttaminen. Perustelut: 1.KOy Sipoon Vikbacka (perustettu 1988) ja sen ainoa tehtävä PRH yhtiöjärjestyksen 438.215 mukaan on hallita tilan 753-430-4-79 kiinteistöjä. 2.Kiinteistön aikaisempi poikkeuslupa RA on vanhentunut ja kiinteistö on merkitty myöhemmin, saariston ja rannikon oyk:sa M-1 ilman aikaisemman omistajan kuulemista (metsätalouden harjoittamiseksi). Kiinteistö ei sovellu metsätalouden harjoittamiseksi kokonsa puolesta (1.65 ha). 3.Kaikki viereiset tontit ovat rakennettu (4:76 RA, 4:90 (asuinkäyttö AP-1), 4:29 (poikkeamispäätös 21-0208-POI, myönnetty AP-1), 4:45 RA, 4:46 RA, 4:59 (omistamme tontin RA). 4.Kiinteistön olemassaolon ajan on maksettu vuosittain kiinteistövero. 5.Kiinteistöllä on maksettu vesi ja viemäri liittymä (Kitö vesiosuuskunta). 6.Kiinteistö omistaa oman vesialueen ja rantaviivan pituus on 210 m. 7.Yhdenvartaisuusperiaate alueen maankäytössä ja KOy toiminnan tarkoitus.
Poikkeus	- poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): Voimassaolevan Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisen laskennallisen rakennusoikeuden ylittyminen. Osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on nolla rakennuspaikkaa, hakemuksessa haetaan lupaa kolmen rakennuspaikan muodostamiseksi. - rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena (MRL 72 §)
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset: Karinranta 4:72: Määräalan haasteelliset maastonmuodot huomioiden kohtuullistamalla rakennuspaikkamäärää ympäristön ominaispiirteet on mahdollista säilyttää. Näin tiivis rakentaminen muuttaa maiseman peruuttamattomasti.
LAUSUNNOT	

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
10.08.2022
Kiinteistöä ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- tai viemäriverkostoon.
Hakija voi selvittää mahdollisuuden liittyä Kitön vesiosuuskuntaan.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamalla ranta-alueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa MRL:n 43 §:stä.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa MRL:n 43 §:stä sekä 72 §:stä kolmen 150 k-m² suuruisen, 1,5-kerroksisen ja yksiasuntoisen vapaa-ajanrakennuksen sekä kolmen 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseksi noin 16 500 m² suuruiselle kiinteistölle Rn:o 753-430-4-79.

Päätösehdotuksen perustelut

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava

Nyt kyseessä oleva noin 16 500 m²:n suuruinen kiinteistö sijaitsee Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa (tullut voimaan 20.2.2014) maa- ja metsätalousvaltaisella alueella rantavyöhykkeellä (M-1). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Emätilaselvitys / rantaviivamitoitus

Kiinteistön Kuusirinne Rn:o 4:79 emäkiinteistö on Vikbacka Rn:o 4:40X. Rakennusoikeuden jakautumisesta emätiloittain on laadittu Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan kaavaselostuksen liitteeksi taulukko. Koska kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, sovelletaan rakennusoikeuden määräytymisessä kuivan maan emätilaselvityksen sijaan rantaviivamitoitusta. Liitetaulukon mukaan kiinteistöllä 4:79 on 130 metriä muunnettua rantaviivaa mitoitettavilla alueilla. Tämän perusteella kiinteistöllä on laskennallista rakennusoikeutta yhteensä 0,91 lay (loma-asuntoyksikköä). Koska kiinteistöllä ei ole rantaviivamitoituksen perusteella oikeutta yhteenkään uuteen rakennuspaikkaan, eikä sillä ole olemassa olevia rakennuspaikkoja, ei kiinteistölle ole osayleiskaavassakaan osoitettu rakennuspaikkoja. Sipoo saariston ja rannikon osayleiskaavassa rakennuspaikat on mitoitustaulukon lisäksi merkitty lainvoimaiseen kaavakarttaan, jossa hakemuksen mukaiselle kiinteistölle ei ole osoitettu yhtäkään rakennuspaikkaa. Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituspäätökset ovat täten esteenä luvan myöntämiselle.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Rakennuspaikkojen läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja. Niille pitäisi rakentaa uusia tieyhteyksiä yhteensä noin 50 metrin verran sekä kaksi uutta liittymää Storuddintielle. Rakennuspaikat eivät sijoitu YKR-tilastoinnin mukaiseen taajamaan. Kyse on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle sekä

rantavyöhykkeelle. Rakennuspaikat eivät sijoitu asemakaavan lievealueelle (1,5 km), mutta niiden välittömässä läheisyydessä on ranta-
asemakaavoitettua aluetta. Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle
bussipysäkille on noin 1,1 kilometriä. Rakennuspaikkoja ei ole mahdollista
liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Söderkullan kuntakeskuksen
palveluihin on noin 15,1 kilometriä (mitattu teitä pitkin).

Perustelut:

1. KOy Sipoon Vikbacka (perustettu 1988) ja sen ainoa tehtävä PRH
yhtiöjärjestyksen 438.215 mukaan on hallita tilan 753-430-4-79 kiinteistöjä.
Vastaus 1: Kiinteistöosakeyhtiön olemassaolo ei ole erityinen peruste
poikkeamisen myöntämiselle.

2. Kiinteistön aikaisempi poikkeuslupa RA on vanhentunut ja kiinteistö on
merkitty myöhemmin, saariston ja rannikon oyk:sa M-1 ilman aikaisemman
omistajan kuulemista (metsätalouden harjoittamiseksi). Kiinteistö ei sovellu
metsätalouden harjoittamiseksi kokonsa puolesta (1.65 ha).

Vastaus 2: Kiinteistölle aikaisemmin myönnetty poikkeamislupa kahden
loma-asunnon rakentamiseksi on myönnetty vuonna 1988 ja vanhentunut jo
33 vuotta sitten, sillä Uudenmaan lääninhallituksen myöntämälle
poikkeusluvalle ei ikinä haettu rakennuslupaa Sipoon kunnalta. Sipoon
saariston ja rannikon osayleiskaava on laadittu tämän jälkeen ja se on saanut
lainvoiman vuonna 2014. Kaavavalmistelun yhteydessä on suoritettu
Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistaminen ja kuulemiset.

3. Kaikki viereiset tontit ovat rakennettu (4:76 RA, 4:90 (asuinkäyttö AP-1),
4:29 (poikkeamispäätös 21-0208-POI, myönnetty AP-1), 4:45 RA, 4:46 RA,
4:59 (omistamme tontin RA).

Vastaus 3: Viereisillä kiinteistöillä on eri kaavatilanne ja rakennushistoria,
joten ne eivät ole keskenään verrannollisia.

4. Kiinteistön olemassaolon ajan on maksettu vuosittain kiinteistövero.

Vastaus 4: kiinteistöveron maksaminen ei ole peruste poikkeamisen
myöntämiselle.

5. Kiinteistöllä on maksettu vesi ja viemäri liittymä (Kitö vesiosuuskunta).

Vastaus 4: Vesi- ja viemäri liittymästä maksaminen ei peruste poikkeamisen
myöntämiselle.

6. Kiinteistö omistaa oman vesialueen ja rantaviivan pituus on 210 m.
Kiinteistön muunnettu rantaviiva sekä kaavatilanne ei riitä yhdenkään
laskennallisen loma-asuntoyksikön saamiseksi, joten kiinteistölle ei voida
myöntää uusia rakennuspaikkoja.

7. Yhdenvertaisuusperiaate alueen maankäytössä ja KOy toiminnan
tarkoitus.

Maanomistajien tasapuolisen periaatteen mukaan hakemusta tulee kohdella
samalla tavalla kuin muita vastaavassa tilanteessa olevia hakemuksia. Kun
muitakaan vastaavassa tilanteessa olevia hakemuksia ei Sipoossa ole
myönnetty, on kielteinen päätös hakemukseen maanomistajien tasapuolisen
kohtelun mukaista.

Hakijan vastine ja vastaukset

Haluamme tässä vastineessa poikkeamispäätöksen päätösehdotelmaan tuoda
teille esiin merkityksellisiä asioita päätöksenteon kannalta, sekä korjata osin

väärää, sekä virheellistä tietoa.

Esitetty vastine

Tytti Mäntyoja, lupa-arkkitehti 25.3.2022 / "Osayleiskaavatyön yhteydessä on hoidettu normaalit kaavatyöhön liittyvät kuulutukset ym. Esim. osayleiskaavan vireilletulosta on kuulutettu mm. Sipoon sanomissa, Borgåbladetissa, Helsingin sanomissa ja Huvudstadsbladetissa. Kaavaa varten tehdyt selvitykset lähetettiin tiedoksi alueen maanomistajille. Saaristo ja rannikon osayleiskaava on lainvoimainen ja oikeusvaikutteinen, merkintä on yksiselitteinen ja selkeä."

Kuitenkin tämä asia ei ole tavoittanut kiinteistö Vikbackan omistajia ja heitä ei ole kuultu asiassa aikaisemmin.

Vastaus:

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan laatimisen liittynyt vuorovaikutus on kaikilta osin vastannut Sipoon kunnan noudattamaa Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista menettelyä, jossa maanomistajilla ja muilla osallisilla on kaavaprosessin eri vaiheissa mahdollisuus osallistua kaavan laadintaan. Kaava-aineistot ovat olleet nähtävillä 10.11.-12.12.2008 (valmisteluvaiheen kuuleminen), jolloin maanomistajilla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §, MRA 30 §). Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.6.-6.8.2010, jolloin kunnan jäsenille ja osallisille on varattu tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (MRL 65 §, MRA 19 §).

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava on hyväksytty Sipoon kunnanvaltuustossa 13.6.2011 (§ 69), Korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksen kaavaa koskevissa valitusasioissa 12.2.2014 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.2.2014. Kaavan sisältö on kiinteistön 753-430-4-0079 osalta Sipoon kunnanvaltuuston päätöksen mukainen eikä yli kymmenen vuoden päästä päätöksenteosta ole mahdollista arvioida missä määrin eri maanomistajat ovat kaavan laatimisen yhteydessä käyttäneet MRL:n mukaisia vaikutusmahdollisuuksiaan.

Esitetty vastine:

Sipoon kunnan tekemä kaavamuutos ei ole ollut tarpeellinen omistamamme kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja on estänyt toistaiseksi kiinteistöosakeyhtiön toimintaedellytyksen ja rapauttanut yhtiön omaisuuden arvon. Vaadimme palauttamaan kiinteistömme käyttötarkoituksen takaisin.

Vastaus:

Sipoon kunta ei ole tehnyt alueelle kaavamuutosta. Voimassa olevassa Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa kiinteistö on varattu M-1 merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan "alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille."

Aikaisemmin hyväksytyssä Sipoon yleiskaava 2025:ssä kiinteistö on ollut osa MTH- merkinnällä osoitettua haja-asutusalueetta, jolla kaavamääräysten

mukaan "maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin."

Vastineessa ilmeisesti tarkoitetaan käyttötarkoituksen palauttamisella kiinteistölle aikaisemmin vuonna 1988 myönnettyä poikkeamislupaa kahden loma-asunnon rakentamiseksi. Lupa on kuitenkin myönnetty aikaisemman Rakennuslain (370/1958) perusteella ja päätös on vanhentunut jo 33 vuotta sitten. Kyseisellä Uudenmaan lääninhallituksen myöntämällä poikkeusluvalla ei aikanaan haettu rakennuslupaa Sipoon kunnalta.

Esitetty vastine:

Kunta ei voi lopettaa toiminnassa olevan osakeyhtiön toiminnantarkoitusta ilman seuraamusta. Kiinteistö soveltuu Sipoon uuden rakennusjärjestyksen ja kaavamuutoksen ennallistamisen jälkeen, olemassa olevan asemapiirustuksen mukaiseen rakentamiseen.

Vastaus:

Suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamisten yhteydessä kunta tekee MRL:n mukaisesti päätöksiä liittyen hakemusten mukaisiin rakennushankkeisiin. Hakijana olevan osakeyhtiön toiminnasta päättää kyseinen yhtiö itse.

Voimassa olevan Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan mukaan kiinteistö on varattu M-1 merkinnällä maa- ja metsätalouskäyttöön, eikä näin ollen soveltu hakijan esittämän asemapiirustuksen mukaiseen rakentamiseen. Voimassa olevan kaavan alueella noudatetaan lainvoimaista kaavaa ja sen määräyksiä, joita ei rakennusjärjestyksellä voida sivuuttaa.

Esitetty vastine:

Saariston ja rannikon osayleiskaavan kaavaselostuksessa on todettu, että "Ympärivuotista asumista suositaan alueilla, jotka ovat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia ja jotka liittyvät olemassa oleviin palveluihin sekä infrastruktuuriin." Kiinteistömme on tässä asiassa edelläkävijä.

Vastaus:

Mainittu kaavaselostuksen kohta kuvaa kaavan yleisiä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaava-alueen kiinteistöjen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet on määritelty MRL:n mukaisesti kaavakartalla ja kaavamääräyksissä.

Esitetty vastine:

Poikkeamispäätöstä ja kiinteistön käyttötarkoituksen palauttamisesta päätettäessä on kunnan puolelta hyvä olla edustettuna kaavoituksesta vastaava.

Vastaus:

Suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamisten yhteydessä pyydetään tarvittaessa kunnan kaavoituksen lausunto. Kiinteistön 753-430-4-0079 tapauksessa voimassa oleva osayleiskaava on varsin uusi, kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.2.2014. Kaavan sisällössä - kaavamerkinnöissä, aluevarauksissa tai kaavamääräyksissä - ei myöskään ole tulkinnanvaraisuuksia, jotka vaikuttaisivat MRL 171 §:n mukaisen luvan edellytysten harkintaan. Näistä syistä kaavoituksen lausunto ei tämän hakemuksen yhteydessä ole ollut tarpeellinen.

Esitetty vastine:

Lisäksi: "Rakennuspaikkojen läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja. Niille pitäisi rakentaa uusia tieyhteyksiä yhteensä noin 50 metrin verran sekä kaksi uutta liittymää Storuddintielle."

Rakennuspaikalle on kiinteä tieyhteys. Kiinteistön läpi kokonaisuudessaan menee Storuddintie. Kahdelle rakennettavalle kiinteistölle on jo aikaisemmin tehty kulku tonteille, joten yhdelle rakennettavalle kiinteistölle, joudutaan tekemään 10 metrin liittymä (katso asemapiirustus).

Vastaus:

Kiinteistölle on ollut tieyhteys Storuddintietä pitkin jo silloin kun Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavaa on laadittu ja kaava on hyväksytty Sipoon kunnanvaltuustossa. Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset tehty muiden suunnittelutekijöiden perusteella.

Esitetty vastine:

Rakennuspaikan maankäytöllisesti edullinen sijainti ja liittyminen olemassa olevaan ympärivuotisen asutuksen yhdyskuntarakenteeseen, sekä erityisesti kaavan hyväksymisen jälkeen laajentunut pysyvä asutuksen mahdollistava kunnallistekniikka ovat maankäyttö- ja rakennuslain 171 pykälässä tarkoitettu erityinen syy myöntää käyttötarkoituksenmuutos ja poiketa kaavamääräyksestä.

Vastaus:

Vastineessa mainitut suunnittelutekijät on huomioitu Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan laadinnan yhteydessä, eivätkä ne muodosta erityistä syytä poiketa kunnanvaltuuston hyväksymästä osayleiskaavasta. Kunnallistekniikan laajentuminen Sipoon kunnan eri osissa ei ole erityinen syy myöntää lupia kaikkien kunnallistekniikkaan liitettävissä olevien kiinteistöjen rakentamiseen.

Esitetty vastine:

"Rakennuspaikkoja ei ole mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkoston. " Edelleen alueelle on kaavan hyväksymisen jälkeen rakennettu kattava vesi- ja viemäriverkosto, johon rakennuspaikka on liittynyt. Kitön vesiosuuskunnalta vuonna 2017 ostettu vesi- ja viemäriverkosto liittymä. (katso asemapiirustus, tase ja liite kiinteistö valokuvin).

Vastaus:

Sipoon Veden lausunnon mukaan kiinteistöä ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- tai viemäriverkoston, mutta hakija voi selvittää mahdollisuuden liittyä Kitön vesiosuuskuntaan.

Vastineen perusteella päätösehdotuksen kohtaan "Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa" lisätään tieto siitä, että kiinteistö on liittynyt Kitön vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston. Vesi- ja viemäri liittymästä maksaminen ei kuitenkaan muodosta perustetta poikkeamisen myöntämiselle.

Esitetty vastine:

"Hakemuksen myöntäminen olisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vastaista, sillä muut vastaavassa tilanteessa olevat hakemukset, jossa Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa määrätty rakennuspaikkojen määrä on haluttu ylittää M-1 -alueella, ovat saaneet kielteisen päätöksen."

Tämä ei pidä paikkansa. Tiedän useamman tapauksen, jossa poikkeamislupa on myönnetty valittamisen kautta. Sipoon kunta tekee kuukausittain muutoksia saaristo ja rannikon osayleiskaavaan. Uusia rakennuspaikkoja muodostetaan ja kaavamerkintöjä korjataan. Hyväksytyjen poikkeamislupa hakemusten perusteella vapaaehtoisesti ja muualla päätettyjen asiakirjojen johdosta.

Vastaus:

Mikäli MRL 171 §:n mukaiset luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, on kunnan mahdollista antaa myönteinen päätös haettuun poikkeamislupaan. Kiinteistön 753-430-4-0079 tapauksessa näiden edellytysten ei ole katsottu olevan käsillä.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavaan ei ole sen voimaantulon jälkeen tehty valtuuston hyväksymiä kaavamuutoksia.

Esitetty vastine:

"Liitetaulukon mukaan kiinteistöllä 4:79 on 130 metriä muunnettua rantaviivaa mitoitettavilla alueilla."
Todellinen kiinteistön rannanpituus on yli 210 metriä, joka mahdollistaa kolmen lomakiinteistön rakentamisen. Kiinteistön rannanpituus on vähintään kaksikertainen verrattuna kiinteistöön rajoittuviin naapureihin ja enimmillään kuusinkertainen (katso asemapiirustus).

Vastaus:

Erot rantaviivan pituudessa (130m/210m) johtuvat siitä, että rantayleiskaavojen mitoituksessa on yleisesti jo 1980- luvulta alkaen käytetty ns. muunnettua rantaviivaa, jossa otetaan huomioon todellista rantaviivaa vähentävänä tekijänä mm. etäisyys vastarantaan. Menettely on vakiintunut koko Suomessa ja sen soveltamisesta on runsaasti myös Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksiä. Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa sovellettu rantaviiva-analyysi löytyy kaava-aineistojen liitteestä 6C (linkki: G 15 Saariston ja rannikon osayleiskaava - Sipoo - Sibbo)

Vertailu kiinteistön 4:79 rantaviivan ja naapurikiinteistöjen rantaviivojen kesken ei anna erityistä syytä poikkeamiseen voimassa olevasta Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavasta. Naapurikiinteistöjen osalta kysymys on osayleiskaavan mukaisista rantarakennuspaikoista, eikä maa- ja metsätalousalueista.

Esitetty vastine:

Kiinteistö vai metsä?

Kyseessä on kiinteistö jo pinta-alaltaan 1,65 ha, joka ei sovellu metsätalouden harjoittamiseksi.

Kiinteistö ei ole metsärekisterissä. Kiinteistöä on verotettu kiinteistöverolla, sen olemassaolo ajan (vakiintunut käytäntö).

Vastaus:

Kiinteistöjä voidaan käyttää eri tarkoituksiin, myös metsätalouteen. Kuinka hyvin eri kokoiset kiinteistöt soveltuvat metsätalouden harjoittamiseen, ei kuulu MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan harkintaan.

Kiinteistöveron maksaminen ei ole peruste poikkeamisen myöntämiselle.

Esitetty vastine:

Kukaan kiinteistön naapureista ei vastusta käyttötarkoituksen muuttamista.

Vastaus:

Naapurikiinteistöjen huomautukset tai niiden puute ei anna perusteita poikkeamisen myöntämiseen.

Naapurikiinteistön 4:72 jättämässä huomautuksessa on esitetty rakennuspaikkamäärän kohtuullistamista koska "näin tiivis rakentaminen muuttaa maiseman peruuttamattomasti".

Arviointi

Kyseessä on kolmen uuden rantarakentamisen rakennuspaikan muodostaminen kolmen vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseksi aiemmin rakentamattomalle paikalle. Rakennuspaikat sijaitsevat voimassaolevassa Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella rantavyöhykkeellä (M-1), eikä kiinteistöllä ole laskennallista rakennusoikeutta yhteenkään rakennuspaikkaan.

Mikäli hakemuksen mukainen merkittävä poikkeaminen lainvoimaisesta osayleiskaavasta myönnettäisiin, tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaan myös muut vastaavassa tilanteessa olevat hakemukset myöntää. Tämä voisi kerrannaisvaikutuksiltaan johtaa siihen, että osayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin perustuva rakentamisen määrä moninkertaistuisi. Tämä olisi lainvoimaisen kaavan vastaista ja vaikeuttaisi kaavan toteutumista, ollen täten Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n ensimmäisen momentin vastaista.

Hakemuksen myöntäminen olisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vastaista, sillä muut vastaavassa tilanteessa olevat hakemukset, jossa Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa määrätty rakennuspaikkojen määrä on haluttu ylittää M-1 -alueella, ovat saaneet kielteisen päätöksen.

Hakija ei myöskään perusteluissaan ole esittänyt mitään sellaista Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvaa erityistä syytä, jonka perusteella hakemus tulisi myöntää. Alla hakijan esittämät perustelut sekä vastaukset niihin.

Sovelletut oikeusohjeet - Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 72 §, 43 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 03.11.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 04.12.2023.

Liitteet Asemapiirros

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Huomautuksen tehneet naapurit

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään **poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun** saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi
Vaihe: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.