

Sipoon kunnanvaltuusto 14.6.2021

## ERIÄVÄ MIELIPIDE

Rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta saaduissa lausunnoissa on esitetty sellaisia ongelmia, joita ei mielestämme ole riittävästi ratkaistu. Näitä samoja ongelmia on todettu korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksessä 2020:1, joka koski Sipoon rakennusjärjestystä ja mm. nimenomaan sivuasuntomääräystä vuodelta 2018. KHO kumosi sivuasuntomääräyksen lain vastaisena.

Jos näitä ongelmia ei nyt korjata, on vaarana, että määräys jälleen kaatuu.

Tämä uusi ehdotettu määräys poikkeaa oleellisesti aiemmin voimassa olleesta sivuasuntomääräyksestä. Tämä on ongelmallista, koska nyt ei ole tuotettu sellaisia selvityksiä, joiden perusteella voisimme arvioida ja tunnistaa tämän uuden aiemmasta poikkeavan sivuasuntomääräyksen vaikutukset.

Sipoon rakennusjärjestystä koskevassa päätöksessään KHO nimenomaan totesi, että sivuasuntomääräyksen vaikutukset on arvioitava asianmukaisella tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tulisi tehdä vastaava vaikutusten arviointi, kuin kaavoituksen yhteydessä tehdään kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

On epäselvää mitä vaikutuksia määräyksellä tulee olemaan niillä alueilla, joilla tulnaisiin soveltamaan tätä uutta määräystä. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksen määräyksille asetetut vaatimukset eivät käsityksemme mukaan täyty. Katsomme, että myös riittävät perustelut sivuasuntomääräyksen tarpeellisuudesta puuttuvat.

Sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys mahdollistaa lähtökohtaisesti asuinrakentamisen lisäämisen suunnittelemattomasti eri puolilla kuntaa. Määräys voi vaarantaa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksen suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Lisäksi haluamme korostaa, että mainittu KHO:n vuosikirjapäätös vahvistaa vallitsevaa oikeustilaa kaavoituksen ensisijaisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tule vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa.

Meillä ei mielestämme ole riittävästi tietoa siitä, onko päätös ristiriidassa KHO:n päätöksen kanssa. Mielestämme asia on epäselvä ja tulkinnan varainen.

Ymmärrämme, että rakentamista halutaan sujuvoittaa. Sivuasuntomääräys sinällään näyttääkin mahdollistavalta. Mutta jos otetaan huomioon, että useimmilla alueilla Sipoossa asemakaavojen ulkopuolella rakentamiselle vaaditaan lisäksi suunnittelutarveratkaisu, tulee haasteita. Myönteistä suunnittelutarveratkaisua voi olla vaikea saada. Laki ja oikeusvaikutteinen yleiskaava menevät rakennusjärjestyksen edelle. Rakennuttaja voi joutua tilanteeseen, jossa rakennusjärjestys sallii, mutta maankäyttö- ja rakennuslaki ei salli. Lopputulos on se, että lupaa ei saa, vaikka rakennusjärjestys tavallaan antaa ymmärtää toisin. Tällainen harhaan johtuminen tulee aiheuttamaan negatiivisia kokemuksia niin maanomistajissa/rakennuttajissa kuin rakennusvalvonnan asiakaspalvelussa.

Näiden seikkojen perusteella esitimme asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi sillä evästyksellä, että uudelleen valmistelun yhteydessä teetetään tarvittavat selvitykset ja tutkitaan uuden sivuasuntomääräyksen vaikutukset tai vaihtoehtoisesti voidaan tutkia mahdollisuus muotoilla sivuasuntomääräys entisen lainvoimaisen sivuasuntomääräyksen kaltaiseksi.

Kun palautusehdotuksemme ei saanut riittävästi kannatusta, esitimme loogisesti määräyksen hylkäämistä.

Vihreä valtuustoryhmä