



Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Sipoon kunnanvaltuuston päätös 14.6.2021 § 69

Valitus päätöksestä, rakennusjärjestyksen täydentäminen, rakennusjärjestys, Sipoo, valtuusto 14.06.2021 § 69

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt Sipoon rakennusjärjestyksen täydentämisen sivuasuntomääräyksellä päätöksellään 14.6.2021.

Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n ja 191 §:n säännökset huomioon ottaen muutosta kaupunginvaltuuston päätökseen. Valituksen perusteeksi Uudenmaan ELY-keskus esittää seuraavaa:

Sipoon kunta on hyväksynyt nyt täydennettävän rakennusjärjestyksen alun perin 11.12.2017. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut tästä rakennusjärjestyksestä sivuasuntoja koskevan määräyksen. Nyt Sipoon kunta on hyväksynyt seuraavan määräyksen korkeimman hallinto-oikeuden kumoaman määräyksen tilalle:

"Vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 120 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2000–2999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m². Sivuasunto suunnitellaan tukemaan useamman sukupolven asumisratkaisuja. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittävillä rakennetuilla kulttuuriympäristön alueilla (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille."

Korkein hallinto-oikeus on todennut kumoavassa päätöksessään seuraavaa:

08.07.2021

*Kunnan maankäytön suunnittelu eli alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin tapahtuu kaavoituksella. Kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on puolestaan antaa muun ohella kaavoitusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. **Lähtökohtana kuitenkin on, että rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tällöin vaaranneta suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa.***

--

Asiassa on otettava kantaa siihen, onko mainittua määräystä pidettävä selvitysten perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä tarkoitettuna kunnan paikallisista oloista johtuvana suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta tarpeellisenä määräyksenä.

--

*Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erityisiä sivuasuntoja koskevia säännöksiä. Puheena olevassa rakennusjärjestyksen määräyksessä tarkoitettuja sivuasuntoja on tähän nähden sekä niiden käyttötarkoitus ja suurin sallittu koko huomioon ottaen pidettävä tavanomaisina vakituiseen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina. Tässä tilanteessa sivuasuntojen rakentamisen mahdollistamalla määräyksellä on tosiasiallisesti **pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella.** Pelkästään määräyksen vaatimuksella samasta pihapiiristä tai sillä perusteella, että sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa yhdessä yksi rakennuspaikka, asiaa ei ole syytä arvioida toisin.*

--

*Selvityksessä todetaan, että sivuasuntoja koskevan rakennusjärjestyksen määräyksen vaikutuksia on arvioitu yleispiirteisesti ja vain tietyillä voimassa olevilla osayleiskaava-alueilla. **Selvityksen tarkasteluajanjakso on ollut erityisesti alue- ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvien vaikutusten osalta suhteellisen lyhyt. Edellä lausuttuun nähden korkein hallinto-oikeus katsoo, että rakennusjärjestystä hyväksyttäessä ei ole riittävästi selvitetty sitä, onko sivuasuntoja koskeva määräys tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta.** Asiassa on myös jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi olemaan niillä voimassa olevan rantaosayleiskaavan alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä on viittauksia rakennusjärjestykseen. Tämän vuoksi ei voida myöskään arvioida, täyttääkö sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksen määräyksille asetetut vaatimukset.*

ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjestykseen liittyvässä aineistossa ei ole esitetty perusteluja sille, että sivuasuntoja koskeva määräys olisi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa esitetyllä tavalla tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Näin siitä huolimatta, että nyt hyväksytyllä määräyksellä poissuljetaan sivuasunnot monilta alueilta. Kun otetaan huomioon pääkaupunkiseudun rakentamispaineet, ei ELY-keskus pidä määräystä tarpeellisenä suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta.

08.07.2021

Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tule vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Esitetty sivuasuntomääräys on ristiriidassa tämän kanssa.

Edelleen aikaisemman rakennusjärjestyksen rakentamismääräistä merkittävästi poikkeava sivuasuntomääräys muuttaa niitä vaikutuksia, jotka esimerkiksi Talman ja Saariston ja rannikon osayleiskaavoilla on hyväksymisvaiheessa arvioitu olevan. Näiden kaavojen hyväksymisaikaan voimassa ollut rakennusjärjestys on mahdollistanut sivuasunnot vain yli 5000 m² rakennuspaikoille ja lisäksi sivuasunnot ovat saaneet olla kooltaan korkeintaan 100 k-m².

Lisäksi ELY-keskus tuo esiin, että rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voi kieltää sivuasunnon lohkomista pääasunnosta erilliselle kiinteistölle, vaan tämä määräytyy kiinteistönmuodostamislain mukaisesti. Määräys on harhaanjohtava ja MRL 14 § huomioon ottaen tarpeeton.

Edellä esitetyin perustein ELY-keskus katsoo, että sivuasuntoja koskeva määräys ei täytä MRL 14 §:ssä rakennusjärjestyksestä säädettyä.

Lisäksi ELY-keskus pyytää hallinto-oikeutta ottamaan kantaa siihen, voidaanko rakennusjärjestys muuttaa kunnan esittämällä tavalla vain sivuasuntoja koskevan määräyksen osalta.

ELY-keskus katsoo edellä mainitun lisäksi, että hyväksytyt rakennusjärjestyksen määräys käyttötarkoituksen muutoksista (4.3) ei täytä MRL 14 §:ssä rakennusjärjestyksestä säädettyä. Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Hallituksen esityksen mukaan rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kunta arvioisi vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan.

Hyväksytyt rakennusjärjestyksen mukaan: "Olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen."

ELY-keskus katsoo, että määräys vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Määräys mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset laajoilla alueilla Sipoon yleiskaavan 2025 taajamatoimintojen alueilla, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Samoin esimerkiksi Gumbostrand-Västerskogin alueella asemakaavoituksen kynnys on jo ylittynyt ja alueen kaavoitus on käynnistynyt osayleiskaavan muodossa. Tulevan yleiskaavan vakituiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksen kautta, eikä edes osittain tällä rakennusjärjestyksen määräyksellä.

08.07.2021

ELY-keskus katsoo edellä mainitun perusteella, että määräys ei täytä MRL 14 §:ssä rakennusjärjestyksestä säädettyä.

Edellä mainittu huomioon ottaen, ELY-keskus vaatii kumottavaksi hyväksytyn rakennusjärjestyksen sivuasuntoja ja käyttötarkoituksen muutoksia koskevia määräyksiä.

Asian on ratkaissut johtaja Satu Pääkkönen ja esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Liitteet

Sipoon kunnanvaltuuston päätös 14.6.2021 § 69

Tämä asiakirja UUELY/6956/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/6956/2016 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Pääkkönen Satu 08.07.2021 10:31

Esittelijä Kuusisto Elina 08.07.2021 10:24