

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokous 23.11.2021

Eriävä mielipide / Ulla-Maija Upola

Tehty myönteinen päätös asiasta on selkeästi lainvastainen; perustelut tälle on kirjattu päätösesitykseen.

Valiokunta vetoaa päätöksensä perusteluissa valtuustoon kesällä 2021 hyväksymään uuteen rakennusjärjestykseen. Valtuuston päätöksestä on valitettu eikä se tämän takia ole voimassa. Lisäksi valtuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevat määräykset poikkeavat alueella voimassa olevan Sipoon yleiskaava 2025:n vastaavista määräyksistä. Maankäyttö ja rakennuslain 14 §:n perusteella rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty. Tämän takia valtuuston hyväksymän uuden rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevat määräykset eivät tulisi alueella sovellettavaksi edes siinä tapauksessa, että valtuuston hyväksymä rakennusjärjestys tulisi voimaan. Tässä tilanteessa valiokunnan päätöksen perustelut, joissa vedotaan valtuuston hyväksymään rakennusjärjestykseen, ovat harhaanjohtavat.

Valiokunnan päätöksen perusteluissa on kirjattu, että se käyttäisi jatkossakin vuoden 2018 ohjetta suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamispäätösten valmistelusta; ohjeella viitataan rakennus- ja ympäristövaliokunnan 12.4.2018 antamiin suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamispäätösten valmistelua ohjaaviin periaatteisiin. Kyseessä on ohjeluonteinen päätös. Rakennusvalvonta noudattaa kyseistä vuoden 2018 ohjetta aina kun se luvan myöntämisen edellytykset huomioon ottaen on **mahdollista. Perusteluissa on myös viitattu rakennusvalvonnan käyttämään "uudistettuun käytäntöön":** kyseessä ei ole em. periaatteiden korvaaminen uudella, vaan kirjausten tavoitteena on perustella päätösehdotuksia/päätöksiä **paremmin. Mainitun asiakirjan perusteella "sivuasunnon osalta noudatetaan yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lisäksi suunnittelutarvealueilla sivuasunnon tulee täyttää MRL 137 §:n edellytykset."** Valiokunnan päätös, jossa se perustelee noudattavansa mainittua ohjetta, on virheellinen. Nyt kyseessä olevassa hakemuksessa sivuasunnon kerrosalan on kirjattu olevan 105 k-m². Sivuasunto ei ole tällöin yleiskaavan määräysten mukainen, eikä haettua lupaa tulisi edes mainitun ohjeen perusteella myöntää. Tämän lisäksi ohjeeseen on kirjattu, että sivuasunnon tulee täyttää MRL 137 §:n edellytykset. Tämäkään ei päätösesityksessä kuvatuilla perusteilla täyttynyt.

Valiokunnan päätöksen perusteluissa on aivan oikein todettu, että Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alueen rakentaminen tulee ohjata asemakaavalla. Haetun poikkeamisen myöntäminen ei kuitenkaan voi **perustua siihen, että alueella ei vielä ole asemakaavaa tai että asemakaavoitus ei olisi "suunnitteilla".**

Valiokunnan päätöksen perustelujen toteamus siitä, että päätöksessä kyse olisi vain yhdestä asunnosta, on harhaanjohtava. Nyt haettu lupa koskee yksittäistä kiinteistöä, mutta myönnetyn luvan vaikutukset syntyvät kuitenkin pääosin kerrannaisvaikutuksista. Mikäli haettu lupa myönnettäisiin, tulisi vastaava lupa myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä aiheutuvat kerrannaisvaikutukset ovat merkittävät.