

**Valitus hallinto-oikeuden päätöksestä koskien rakennusjärjestystä, sivuasunnot / Besvär över förvaltningsdomstolens beslut gällande byggnadsordningen, sidobostäder**

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 24.10.2022 § 315**

9/10.03.00.00/2021

Valmistelija / Beredare: Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(a)sipoo.fi

Helsingin hallinto-oikeus on antanut 26.9.2022 päätöksen nro H5240/2022 Sipoon rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevista valituksista. Hallinto-oikeus on kumonnut kunnanvaltuuston päätöksen 14.6.2021 § 69.

Päätöksen perusteluissa hallinto-oikeus on muun muassa katsonut, että sivuasuntojen rakentamisen mahdollistavalla rakennusjärjestyksen määräyksellä olisi tosiasiallisesti pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. Hallinto-oikeus on viitannut erityisesti Saariston ja rannikon osayleiskaavan AP-alueisiin ja katsonut, että rakennusjärjestyksen määräys mahdollistaisi pysyvän asuinrakentamisen merkittävän lisäämisen verrattuna siihen, mitä osayleiskaavassa on kyseisille alueille osoitettu kaavaa aikanaan hyväksyttäessä. Edelleen hallinto-oikeus on katsonut, että sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys mahdollistaisi lähtökohtaisesti asuinrakentamisen lisäämisen suunnittelemattomasti eri puolilla kunnan aluetta ja että rakennusjärjestyksen määräyksen vaikutuksia ei myöskään ole arvioitu.

Päätökseen on mahdollista hakea valituslupaa ja tehdä valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Määräaika valitusluvan hakemiselle ja valituksen tekemiselle päättyy 26.10.2022.

Perusteluina valitusluvan hakemiselle esitetään erityisesti seuraavaa:

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen muutoksen taustalla ovat kunnan strategiaan liittyvät tavoitteet. Sipoon kunta pitää tärkeänä pitää esillä mahdollisuuksia sivuasuntojen rakentamiseen myös rakennusjärjestyksessä. Tällaista mahdollisuutta kunnalta ei tule viedä maankäyttö- ja rakennuslain perusteettoman tiukalla tulokinnalla. Kunnan alueidenkäytön suunnittelu on kunnallisen itsehallinnon ydintä.

Hallinto-oikeuden päätöksessä on sivuutettu Sipoon kunnan olosuhteet, joiden vuoksi sivuasuntojen rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun myöntämistä. Tämä vaikuttaa olennaisesti rakennusjärjestyksen muutoksen merkitykseen.

Hallinto-oikeuden päätöksessä on arvioitu epätarkasti ja virheellisesti rakennusjärjestyksen muutoksen merkitystä Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella. Rakennusjärjestyksen muutoksen merkitys ei ole hallinto-oikeuden väittämällä tavalla epäselvä. Rakennusjärjestyksen muutos ei koske lainkaan ranta-alueita. Ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla sivuasuntojen rakentamisen sallittavuus arvioidaan erikseen suunnittelutarveratkaisulla. Hallinto-oikeus ei ole ottanut huomioon myöskään sitä, että jo Saariston ja rannikon osayleiskaavan hyväksymisen aikana voimassa ollut rakennusjärjestys on sallinut sivuasuntojen rakentamisen.

Hallinto-oikeus on arvioinut rakennusjärjestyksen vaikutukset todellista suuremmiksi ja asettanut kohtuuttomia vaatimuksia rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnille. Rakennusjärjestyksen muutos on rajattu aiemman Sipoon kunnan rakennusjärjestyksestä koskevan korkeimman hallinto-

oikeuden ratkaisun KHO 2020:1 perusteella koskemaan vain osaa kunnasta. Sipoon kunnan kaavatilanteen sekä kunnan kokemusten perusteella voidaan todeta, että rakennusjärjestyksen muutos ei tule johtamaan suunnittelemattomaan eikä merkittävään rakentamiseen. Rakennusjärjestyksen muutoksen vaikutukset on arvioitu lain edellyttämällä tavalla.

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	<p>Sipoon kunnanhallitus päättää hakea korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä, jolla hallinto-oikeus on kumonnut Sipoon kunnanvaltuuston päätöksen 14.6.2021 § 69. Sipoon kunta vaatii, että korkein hallinto-oikeus kumoaa Sipoon Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja saattaa Sipoon kunnanvaltuuston päätöksen voimaan.</p> <p>Pykälä tarkastetaan välittömästi.</p> <p>Sibbo kommun beslutar att ansöka om besvärstillstånd av högsta förvaltningsdomstolen i Helsingfors förvaltningsdomstols beslut, med vilket förvaltningsdomstolen har upphävt Sibbo kommunfullmäktiges beslut 14.6.2021 § 69. Sibbo kommun yrkar att högsta förvaltningsdomstolen upphäver Sibbos Helsingfors förvaltningsdomstols beslut och sätter Sibbo kommunfullmäktiges beslut i kraft.</p> <p>Paragrafen justeras omedelbart.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Marketta Mattila esitti, että Sipoo ei hae valituslupaa päätöksestä.</p> <p>Vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.</p> <p>Marketta Mattila föreslog att Sibbo inte ansöker om besvärstillstånd över beslutet.</p> <p>Motförslaget understöddes inte, varvid det förföll.</p>
Päätös / Beslut	<p>Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Pykälä tarkastettiin välittömästi.</p> <p>Marketta Mattila jätti eriävän mielipiteen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.</p> <p>Paragrafen justerades omedelbart.</p> <p>Marketta Mattila meddelande avvikande mening.</p>
Liitteet / Bilagor	
	Liite Bilaga 1 - Valitus rakennusjärjestyspäätöksestä, 24.10.2022 (kunnanhallitus)