

Vaatimukset koskien rakennuslupaa 25-0301-R, Adastra Rakennus Oy / Krav gällande bygglov 25-0301-R, Adastra Rakennus Oy

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.02.2026 § 27

154/10.03.00.01/2026

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola@sipoo.fi

Lupapäätös ja siihen liittyvän vaatimuksen sisältö

Rakennus- ja ympäristövaliokunta teki esittelijän kielteisestä päätösehdotuksesta kielteisen rakennuslupapäätöksen 25-0301-R kokouksessaan 20.11.2025 (§ 142); päätös koski kahden määräaikaisen (10 vuotta) varastohallin (2 574 k-m² ja 11 600 k-m²) sekä määräaikaisen (10 vuotta) toimistorakennuksen (180 k-m²) ja jätevesijärjestelmän rakentamista kiinteistölle 753-421-6-280; hankkeelle oli myönnetty 8.4.2025 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP. Adastra Rakennus Oy on toimittanut rakennus- ja ympäristövaliokunnalle 11.2.2026 kirjelmän, jossa se vaatii, että näille vierekkäisille väliaikaisille halleille annetaan lupa käyttöönottoon kokouksessa 26.2.2026 ja samalla todetaan, että rakennuslupaa ei rakennusjärjestyksen mukaisesti edellytetä.

Perusteluna Adastra Rakennus Oy toteaa, että ”hakija on kunnan ohjeistuksen mukaisesti hakenut rakennuslupaa, mutta asiaa selvitettyään hakijalle ilmeni, ettei kyseisenlainen väliaikainen rakennelma edellyttänyt lainkaan rakennuslupaa. Hakija on keskustellut mm. Ympäristöministeriön virkamiesten kanssa, jotka ovat olleet samassa käsityksessä hakijan kanssa. Kunta on siten ohjeistanut ja toiminut asian käsittelyssä koko ajan virheellisesti, vaikka rakennusjärjestyksen määräykset tulisi olla tiedossa. Lautakunnan on otettava kantaa edellä mainitussa tapauksessa myös siihen, että lupahakemukseen liittyvät maksut palautetaan aiheettomana. Hakija harkitsee myös vahingonkorvausta, mutta jos asia oikaistaan nyt, sellaisista jatko vaatimuksista harkitaan luovuttavaksi.”
Lisäksi Adastra Rakennus Oy toteaa selventäen, että ”tällä viestillä hakija ei peruuta lupahakemustaan, vaan hakija edellyttää, että kunta oikaisee virheellistä menettelyään edellä sanotulla tavalla tai muutoin samaan lopputulokseen johtavalla tavalla.”

Luvanvaraisuuden tulkinta, lupapäätös ja maksu lupapäätöksestä

Vastauksena vaatimukseen todetaan, että tulkinnan hankkeen luvanvaraisuudesta tekee Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen lain ja kunnan rakennusjärjestyksen pohjalta, ei Ympäristöministeriö eikä luvan hakija; Adastra Rakennus Oy ei ole vaatimuksessaan esittänyt Ympäristöministeriön kirjallista kannanottoa eikä tarkempaa sisältöä. Luvan hakijalla on ollut oikeus hakea muutosta rakennus- ja ympäristövaliokunnan päätökseen laatimalla valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Tätä oikeutta on käytetty: Adastra Rakennus Oy:n valitus on käsitteilyssä Helsingin hallinto-oikeudessa, ja rakennusvalvontapäällikkö on toimintasäännön mukaisesti antanut lausunnon valitukseen hallinto-oikeuden pyynnöstä.

Adastra Rakennus Oy vaatimuksessaan ilmeisesti viittaa rakennusjärjestyksen kohtaan ”2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus”, jonka taulukossa otsikon ”Yleisörakennelma” alle on kirjattu ”Yleisörakennelma/ Yleisöteltta tai vastaava (tilapäinen) - ei vaadi rakennuslupaa”.

Kyseinen kohta käsittää esim. tilapäisten yleisötaphtumien telttarakennelmat eikä niillä voida millään perustella tarkoitettavan yli 11 000 k-m2 suuruista ja kangaskatteista varastorakennusta väliaikaisenaan. Adastra Rakennus Oy:n hakemuksessa on selkeästi kirjattu hankkeeksi: ”Rakennetaan 10 vuoden ajaksi osayleiskaavan TY-alueelle kaksi määräaikaista varastohallia ja 1-kerroksinen toimistorakennus. Rakennetaan jätevesien umpisäiliö”. Hanketta koskevassa suunnittelutarve- ja poikkeamispäätöksessäkin on hakijalle selkeästi kirjattu lupaehdoksi hankkeen toteutuksen edellyttävän rakennuslupaa. Rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan mukaan ko. rakennukset vaativat selkeästi rakennusluvan eikä niitä voida ottaa käyttöön ilman myönteistä lupapäätöstä ja luvan mukaista toteutusta.

Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että kielteinen lupapäätös on ollut lain mukainen ja siitä on veloitettu rakennus- ja ympäristövaliokunnan hyväksymän taksan mukainen maksu eikä maksun palautukselle ole perusteita.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hylkää Adastra Rakennus Oy:n 11.2.2026 toimittaman vaatimuksen yllä kirjatun perusteluja ja toteaa, että

- hakemuksen mukaiset rakennukset edellyttävät rakennuslupaa lain ja Sipoon kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti
- kielteisenä ratkaistuun rakennuslupapäätökseen ei ole aihetta tehdä muutosta
- luvattomasti toteutettujen hallien käyttöönotto ei ole sallittua eikä
- ko. päätöksestä veloitettua maksua palautukselle ole perusteita.

Byggnads- och miljöutskottet avslår krav av Adastra Rakennus Oy som lämnades in den 11 februari 2026 med de ovan angivna skälen och konstaterar att

- de byggnader som framgår av ansökan kräver bygglov enligt lag och Sibbo kommuns gällande byggnadsordning
- det inte finns skäl att ändra beslutet om bygglov som har avslagits
- det inte är tillåtet att ta i bruk de hallar som har byggts utan tillstånd och
- det inte finns grunder för återbetalning av den avgift som har debiterats enligt beslutet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor