

**RAKYMP 26.3.2026, asia 10**

21.3.2026

VASTAESITYS asiaan 10, 26-0032-POL, Knutersintie

Esitän, että hakijalle myönnetään poikkeamislupa hakemuksensa mukaisesti.

Rakentamislain 57 §:n 1. momentin mukaan ”kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta”.

Hylkäävän päätösesityksen perusteluissa väitetään, että kaikki rakentamislain 57 §:n 2. momentissa säädetty poikkeusluvan esteperusteet olisivat muka nyt käsillä. Päältäpäinkin on kuitenkin selvää, ettei asiassa ole lainkaan kysymys 57 §:n 2. momentin alakohtien 2) ”vaikuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista” ja 3) ”vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista” soveltamisalaan kuuluvasta tilanteesta.

Kysymys siitä, ovatko tässä asiassa käsillä 57 §:n 2. momentin alakohdissa 1) ”aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle” tai 4) ”johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia” tarkoitetuista poikkeusluvan myöntämisen esteistä, on nyt se ratkaiseva kysymys.

Näkemyserot siitä, voidaanko hakemus hyväksyä, perustuvat keskeisesti siihen, miten hakemuksessa tarkoitetun uudisrakennuksen vesihuoltoasiat on mahdollista järjestää. Hylkäävän päätösesityksen perustelulogiikan mukaan, kun juuri tämä uudisrakentaminen – tai sen jälkeen yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla mahdollisesti myönnettävät muutkin samalle alueelle samoin perustein myönnettävä poikkeusluvut – mahdollisesti johtaisivat ongelmiin alueen vesihuollon järjestämisessä. Tätä kautta ajateltuna olisi sitten päädyttävä siihen, että nyt haettavan poikkeamisluvan myöntämisestä olisi seurauksena 57 §:n 2. momentin alakohdassa 1) ja mahdollisesti jopa alakohdassa 4) tarkoitettujen ehdottomien luvanmyöntämisehdotteiden laukeaminen sovellettaviksi.

Päätösesityksen perustelut jäävät tältä osin kuitenkin pelkän yleisluonteisen spekuloinnin tasolle, vaikka vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan 57 §:n 2. momentin mukaisten ehdottomien luvanmyöntämisehdotteiden käsillä oleminen pitäisi voida perustella tyhjentävästi ja konkreettisesti. Luvanmyöntämisen ehdottomien esteiden suppeata tulkintaa puoltaa myös Sipoon rakennus- ja

ympäristövaliokunnan 11.12.2025 (§ 153) hyväksymien soveltamisohjeiden ”Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella ja poikkeamisen edellytykset” kohtaan 4 kirjattu hakijamyönteisen tulkinnan periaate:

”Rakentamisen sääntelyssä on kyse ihmisen omaisuuteen kohdistuvasta käyttörajoituksesta. Sääntelyä on tulkittava perus- ja ihmisoikeusmyönteisesti. Lain, kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen määräysten tai muun sääntelyn mahdollisista tulkintavaihtoehdoista on valittava hakijan kannalta myönteisin ja siten omaisuudensuojaa parhaiten toteuttava vaihtoehto”.

Hakemuksessa ja vastineessa on esitetty uskottavasti, että kiinteistön vesihuoltoasiat ovat järjestyneet jo yli 10 vuoden ajan ongelmitta. Suunnitellun uudisrakennuksen jätevesiä varten on tarkoitus rakentaa uusi 5-10 m<sup>3</sup> umpisäiliö mustalle vedelle ja lisäksi harmaavesien puhdistamo. Tällainen konstruktiio kiinteistöllä on ollut entuudestaanakin. Käyttövesi otetaan porakaivosta, kuten nytkin olemassa olevaan rakennukseen.

Kuten myös päätösesityksen perusteluista ilmenee, aiotun rakennuspaikan läheisyydessä on lukuisia muitakin asuinrakennuksia, eikä niiden osalta ole edes väitetty aiheutuneen tai aiheutuvan alueen vesihuollon järjestämisen kannalta mitään ongelmia.

Edellä viitatuissa rakennus- ja ympäristövaliokunnan 11.12.2025 (§ 153) hyväksymissä soveltamisohjeissa todetaan sivulla 8 nimenomaan 57 §:n 2. momentin ehdottomiin luvanmyöntämiseisiin liittyvänä soveltamisohjeena, että

”jos rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle tai rakentaminen sijoittuu uudelle rakennuspaikalle, johon on ympärivuotinen tieyhteys tai veneyhteys ja puhtaan veden saanti sekä jäteveden käsittely saadaan järjestettyä, poikkeuslupa voidaan RakL 57 §:n 2 momentin estämättä myöntää”.

Nämä vaatimukset täyttyvät nyt käsiteltävänä olevan hakemuksen osalta selvästi. Soveltamisohjetta kirjaimellisesti noudattaen ei ole ylipäätään annettavissa mitään merkitystä sille, mitä mahdollisia spekulatiivisia heijastusvaikutuksia nyt käsiteltävänä olevan poikkeuslupahakemuksen hyväksymisestä ehkä voisi seurata koko alueen (jäte)vesihuollon järjestämiseen ja sitä kautta edelleen vielä lisääkin spekuloituna alueen kaavoittamiselle.

Hakemus tulee siten hyväksyä.



Michael Saarikoski (varajäsen)  
asianajaja, oikeustieteen tohtori, varatuomari  
Sipoo