

HAKIJA XXXX, XXXX
XXXX, XXXX

RAKENNUSPAIKKA 753-416-0008-0123
Norkantie, 04130 Sipoo
Kiinteistön nimi Sillankallio
Pinta-ala 15434 m²
Kaavatilanne Yleiskaava G 13

TOIMENPIDE - Omakotitalon rakentaminen, 155 k-m², 1 krs, 1 asunto
- Talousrakennuksen rakentaminen, 50 k-m², 1 krs

Lisäselvitys Kiinteistö Sillankallio Rn:o 753-416-8-123 on rekisteröity 23.11.2023. Kiinteistö on rakennusrekisterin mukaan rakentamaton. Hakemuksessa on haettu 155 k-m² omakotitalon ja 50 k-m² talousrakennuksen rakentamista.

Kyseessä on rakentaminen alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut

Tavoitteena on rakentaa tontille hakemuksen mukainen päärakennus, joka sopii luonnon yhteyteen. Rakennuspaikka sijoittuu metsäalueelle, joka ei ole seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Kiinteistön sekä tien suunnittelussa otetaan huomioon metsätalouden toimintaedellytykset sekä rakennuksen sijainti on sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Nykyisen rakentamislain puitteissa koemme että tämän rakennushankkeen osalta lait täyttyvät eikä hakemuksen mukaiselle hankkeelle pitäisi olla perusteltuja esteitä.

Rakentamispaikka on meille merkittävä, sillä viereinen tontti on toiminut perheen asuinpaikkana jo yli 30 vuoden ajan. Tällä hetkellä viereinen tontti on asuttuna vanhempien, sekä yli 90-vuotiaan isovanhemman toimesta ja tietenkin tämän läheisyyteen olisi ihanteellista päästä rakentamaan oma tulevaisuus.

Poikkeus - Poikkeaminen yleiskaavasta (AKL 43 §): Poiketaan yleiskaavan mitoituksesta.

KUULEMINEN Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:

Huomautus

Kiinteistön 753-416-8-91 omistajat ovat huomauttaneet seuraavaa; Lähinaapureiden rajapyykit ja tonttirajat tulee näkyä

asemapiirustuksessa.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten

Lausuntopvm

25.03.2025

Sisältö

Kiinteistöä ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- tai viemäriverkostoon.

Lausunnon antaja

Kaavoitus

Lausuntopvm

26.08.2025

Sisältö

Haettu sijoittamislupa sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025 MTH-alueella. Alueella on vireille Sipoon yleiskaava 2050 (Sipoon yleiskaava 2025-päivitys). Yleiskaavan 2050 on valmisteluvaiheessa ja työluonnoksessa kyseisen kiinteistön kohdalla ei ole tunnistettu merkittäviä muutoksia alueen maankäyttöön, lähtökohtaisesti näin ollen alue säilyisi maa- ja metsätalous valtaisena alueena. Sipoon yleiskaava 2025 MTH-alueilla on määritelty rakentamisen enimmäismäärä kantatiloittain. Kaavoitus ei puolla kantatilamitoituksen laskennallisia ylityksiä, varsinkin kun laskennallinen mitoitus on jo entuudestaan ylitetty. Ottaen huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kantatilamitoituksen mukaisen rakennuspaikkojen määrän ylitysten myöntäminen johtaa kestävämmään tilanteeseen, jolloin myös muille vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille tulisi myös myöntää vastaava lupa ja näin ollen luvan myöntäminen aiheuttaa rakentamislain 57 § mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / valmistelija toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös poikkeamista RakL 57 §:stä ja AKL 43 §:stä.

Erillinen sijoittamislupa

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / valmistelija on tutkinut asian ja katsoo, että 155 k-m² suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja yksikerroksisen 55 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen noin 15 450 m²:n suuruiselle kiinteistölle Sillankallio Rn:o 753-416-8-123 ei täytä RakL:n 45 §:n ja 46 §:n edellytyksiä.

Poikkeamislupa

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / valmistelija päättää olla myöntämättä haettua poikkeamislupaa rakentamislain RakL 57 §:stä ja ALK 43 §:stä 155 k-m² suuruisen, yksikerroksisen asuinrakennuksen ja yksikerroksisen 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi

noin 15 450 m²:n suuruiselle kiinteistölle Sillankallio Rn:o 753-416-8-123.

Päätösehdotuksen perustelut

Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Kiinteistö sijoittuu haja-asutusalueelle (MTH). Kaavamääräyksen mukaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Haja-asutusalueilla (MTH) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaan kohden 10. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:
-ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha.
-toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha.
-kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka.
-seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka.

Emätilaselvitys

Kiinteistön Sillankallio Rn:o 753-416-8-123 emäkiinteistö on Grönkulla kt. 753-416-8-31, joka oli vuonna 1959 noin 32,96 ha:n suuruinen. Tällä hetkellä emäkiinteistön alueella on seuraavat kiinteistöt.

Solanum, 753-416-8-66 (1 rakennuspaikka)
Backafall, 753-416-8-67 (1 rakennuspaikka)
Bojbacken, 753-416-8-91 (1 rakennuspaikka)
Grönkulla, 753-416-8-92 (1 rakennuspaikka)
Delsved, 753-416-8-116 (rakentamaton)
Sillankallio, 753-416-8-123 (rakentamaton)
Fjällbo II 753-416-8-124 (1 rakennuspaikka, muodostunut kahdesta eri emätilasta, joten ei lasketa mukaan)

Emätilan pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 32,96 ha, ja siitä on osoitettu Sipoon osayleiskaava 2025:ssä MTH-alueena 25,74 ha ja TP-alueena 7,220 ha. Sipoon yleiskaava 2025:n emätilaselvityksen mukaan emätilalla on oikeus yhteensä 3 rakennuspaikkaan, joista MTH-alueiden pinta-alan perusteella 3 rakennuspaikkaa ja TP-alueiden osalta ei osoiteta rakennuspaikkoja. Emätilalla on Sipoon yleiskaava 2025:n pinta-alaperusteisella emätilamitoituksella tällä hetkellä jo 4 käytettyä rakennuspaikkaa, joten emätilamitoituksen mukaan jäljellä on 0 käyttämätöntä rakennuspaikkaa. Hakemusta ei voida puoltaa tältä osin.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Kiinteistön läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja ja sille

johtaa olemassa oleva tie. Kiinteistö sijoittuu YKR-tilastoinnin mukaiseen taajamaan. Kyse on rakentamisesta alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Kiinteistö ei sijoitu asemakaavan lievealueelle (1,5 km). Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 400 metriä. Kiinteistöä ei ole mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Nikkilän kuntakeskuksen palveluihin on noin 4,5 kilometriä (mitattu teitä pitkin).

Etäisyys lähimpään suomenkieliseen kouluun (Leppätien koulu) on noin 4,1 kilometriä ja lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Kyrkoby skola) noin 4,3 kilometriä. Reitti molempiin kouluihin kulkee kuitenkin Nikkiläntien kautta, joka saattaa aiheuttaa vaaraa luokkien 0-5 oppilaille. Kunnalle saattaa syntyä velvoite järjestää mahdollinen koulukuljetus hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta joko koko oppivelvollisuusajalle tai suurelle osalle siitä.

Hakijan vastine

1. Johdanto

Haemme muutosta Sipoon kunnan lupavalmistelijan päätösehdotukseen, jolla ehdotetaan hylkäystä hakemuksemme sijoittamisluvasta omakotitalon (155 k-m²) ja talousrakennuksen (50 k-m²) rakentamiseksi kiinteistölle Sillankallio 753-416-8-123.

2. Päätöksen yksipuolisuus

Alustavassa päätösehdotuksessa tuotiin esiin useita seikkoja, jotka tukevat hankkeen toteuttamiskelpoisuutta: saavutettavuus, maisemallinen soveltuvuus, olemassa olevat tieyhteydet sekä läheisyys palveluihin. Lopulta päätösehdotus perustuu yksinomaan emätilamitoitukseen.

3. Emätilan mitoitus

Sipoon yleiskaavan 2025 MTH-alueiden mitoitus antaa 26 ha:n emätilalle oikeuden kolmeen (3) rakennuspaikkaan (20 ha). Jos kuitenkin otetaan huomioon koko kiinteistön pinta-ala (yhteensä noin 33 ha), rakennuspaikkoja tulisi olla neljä (4). Päätöksessä ei ole otettu huomioon koko tilakokonaisuuden pinta-alaa, vaan ainoastaan MTH-alueen osuutta, mikä mielestämme johtaa liian tiukkaan tulkintaan.

4. Käytettyjen rakennuspaikkojen ristiriitainen laskenta

Alustavassa päätösehdotuksessa emätilalle katsottiin olevan käytettynä viisi (5) rakennuspaikkaa, kun taas vuonna 2023 haetussa suunnittelutarveratkaisussa 23-0379-SUU lopullisessa päätöksessä väitetään käytettyjä olevan seitsemän (7). Lisäksi emätilaselvityksessä huomioon otettu kiinteistö 753-416-8-124 Fjällbo II ei kuulu tämän emätilan alueelle vaan on rakennettu toisen emätilan alueelle. Tämä epä johdonmukaisuus osoittaa, että perustelut eivät ole läpinäkyvät eivätkä täytä hallintolain 45 §:n vaatimusta päätösten perustelemisesta.

5. Emätilaperiaatteen tulevaisuus

Päätöksessä ainoaksi esteeksi mainitaan emätilaperiaate. On ymmärtääkseni kuitenkin tiedossa, että kyseistä periaatetta ei ole tarkoitus sisällyttää tulevaan Sipoon yleiskaavaan 2050, eikä useissa muissakaan kunnissa sitä enää sovelleta. Tämä osoittaa, että periaatteen sitominen ratkaisevana esteenä johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen ja on ristiriidassa kaavoituksen kehityssuunnan kanssa. Hallittu rakentaminen tulisi arvioida kokonaisuutena, ei yksinomaan vanhentuvan mitoitusmallin perusteella.

6. Kunnallistekniikka ja investointien hyödyntäminen

Jokivarrentien varrelle on jo rakennettu merkittävä kunnallinen vesijohtolinja, mutta sitä ei ole otettu käyttöön, koska alueella ei ole ollut riittävästi liittyjiä. Jos alueen rakentamista ohjataan hallitusti ja uusia asukkaita muuttaa alueelle, kunnalla on mahdollisuus saada investoinnilleen takaisinmaksua vesiliittymien käyttöönoton kautta. Hankkeen hyväksyminen tukisi kunnan omien infrastruktuuri-investointien kannattavuutta.

7. Yhdenvertaisuus ja suhteellisuus

Kantatilalla on korjatulla laskentakaavalla neljä (4) rakennuspaikkaa, joista kolme sijaitsee haetun hankkeen naapurustossa. Yksi rakennuspaikoista sijaitsee huomattavasti kauempana eri alueella. Olisi siis erittäin perusteltua rakentaa hankkeen osoittamalle paikalle, johon on valmiina tieyhteys sekä toimiva naapurusto.

8. Pyyntö

Pyydämme, että alustava päätös kumotaan ja sijoittamislupa myönnetään. Vaihtoehtoisesti pyydämme asian palauttamista uudelleen käsittelyyn siten, että emätilamitoituksen tulkinta, käytettyjen rakennuspaikkojen laskentaperuste, kunnallistekniikan hyödyntämismahdollisuudet sekä emätilaperiaatteen tulevaisuus arvioidaan kokonaisuutena.

9. Loppusanat

Sipoon Strategiassa 2022 - 2025 on yhtenä aiheena kunnan tulojen kasvatus sekä asukasmäärän lisääminen. Kiinteistön sijoittamislupaa hakevat hyvätulaiset veronmaksajat, jotka mielellään tuovat verorahansa Sipooseen. Haluaisimme omalta osaltamme kehittää kunnan laadukasta rakennuskehitystä sekä kauniiden luonnollisten metsien ylläpitoa. Emätilaperiaatteen poikkeukset ovat varmasi hiljalleen jo vaatimus, jos halutaan pitää kiinni visiostamme; Sipoo, Suomen halutuin

Vastineen lisäkommentti

Alustavassa päätösehdotuksessa todetaan, että emätilan alueella olisi jo viisi käytettyä rakennuspaikkaa. Käytännössä MTH alueella on kuitenkin vain kolme olemassa olevaa kiinteistöä. Kun laskennassa

sovelletaan Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan 18.9.2025 hyväksymää periaatetta pyöristää rakennuspaikkojen määrä ylöspäin, muodostuu emätilalle neljä rakennuspaikkaa. Näin ollen kyseiselle kiinteistölle on mahdollista osoittaa uusi rakennuspaikka ilman, että tämä olisi ristiriidassa lain tai kunnan omien periaatteiden kanssa.

Kantatilatarkastelun vastine 2.0 (11.10.2025) on asian erillisenä liitteenä.

Vastaus vastineelle

Emätilaselvityksen ja Sipoon yleiskaava 2025:n mitoituseriaatteiden mukaan emätilalla on oikeus yhteensä 3 rakennuspaikkaan ja niistä on jo käytetty 4 rakennuspaikkaa. Hakemuksen puoltaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Arviointi

Kiinteistölle Sillankallio 753-416-8-123 on haettu hakemuksessa yksikerroksisen 155 k-m²:n asuinrakennuksen sekä 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamista. Sipoon yleiskaava 2025:ssa kiinteistö sijoittuu haja-asutusalueelle (MTH). Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisille haja-asutusalueille on uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen annettu mitoitus, joka perustuu emätilaperiaatteeseen. Emätilaselvityksen perusteella yleiskaavan mukainen mitoitus on jo ylitetty, jonka vuoksi hakemusta ei voida puoltaa. Hakemuksesta pyydettiin Sipoon Veden ja kaavoitusyksikön lausunto. Kiinteistöä ei ole mahdollista liittää Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Asemapiirroksen perusteella kiinteistölle on tarkoituksena toteuttaa oma porakaivo ja jätevedet johtaa umpisäiliöön. Tieoikeus kiinteistölle kulkee kiinteistörekisteriotteen perusteella kiinteistön 753-416-8-91 läpi, asemapiirroksessa on esitetty ajotien jatke kiinteistön 753-416-8-123 alueella. Kaavoitusyksikkö ei puolla Sipoon yleiskaava 2025:n mitoituksen ylitystä. Sijoittamisluvan myöntäminen aiheuttaa muun muassa rakentamislain 45 § mukaista haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Poikkeusluvan myöntäminen aiheuttaa rakentamislain 57 § mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sijoittamisen ja poikkeamisen edellytykset eivät siten kyseessä olevan hakemuksen osalta täyty.

Erillinen sijoittamislupa:

45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä.
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle.
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset.
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia.
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen.
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen.
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön.
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

57 § Poikkeamislupa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sijoittamisen (RakL 45 § ja 46 §) ja poikkeamisen (RakL 57 §) edellytykset eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet - Rakentamislaki 45 §, 46 § ja 57 §
- Alueidenkäyttölaki 16 §, 43 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 32 §

PÄÄTÖS Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen 11.11.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 11.12.2025.

Liitteet Asemapiirros

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä asiakirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

RakL 180 §**Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta.**

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

RakL 179 §**Valitusoikeus rakentamisluvasta**

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla.

RakL 182 §

Valitusoikeus purkamisluvasta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus purkamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla.

Kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä, valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös Lupa- ja valvontavirastolla ja museoviranomaisella.

RakL 183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;

- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on kuulutuksella tiedoksi saatettu. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- pätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- pätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00
perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

