

**ERIÄVÄ MIELIPIDE / Sini-Pilvi Saarnio (vihr.)
Rakennus- ja ympäristövaliokunta 26.5.2021**

Rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta saaduissa lausunnoissa on esitetty sellaisia ongelmia, joita nyt ei ole riittävästi ratkaistu. Näitä samoja ongelmia on todettu korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksessä 2020:1, joka koski Sipoon rakennusjärjestystä ja mm. nimenomaan sivuasuntomääräystä.

Jos näitä ongelmia ei nyt korjata, on vaarana, että määräys jälleen kaatuu. Sen vuoksi esitin asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Tämä uusi ehdotettu määräys poikkeaa oleellisesti aiemmin voimassa olleesta sivuasuntomääräyksestä. Tämä on ongelmallista, koska nyt ei ole tuotettu sellaisia selvityksiä, joiden perusteella voisimme arvioida ja tunnistaa tämän uuden aiemmasta poikkeavan sivuasuntomääräyksen vaikutukset.

Sipoon rakennusjärjestystä koskevassa päätöksessään KHO nimenomaan totesi, että sivuasuntomääräyksen vaikutukset on arvioitava asianmukaisella tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tulisi tehdä vastaava vaikutusten arviointi, kuin kaavoituksen yhteydessä tehdään kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

KHO:n päätöksessä esitetyt ongelmat ei siis nähdäkseni ole ratkaistu: On yhä epäselvää mitä vaikutuksia määräyksellä tulee olemaan niillä alueilla, joilla tulisi soveltaa tätä uutta määräystä. Uudessa muotoilussa sivuasuntojen rakentamista ei sallittaisi "ranta-alueilla", joita ei ole tarkemmin määritelty. Esim. saariston ja rannikon osayleiskaavassa on ranta-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja kaavaselostuksen mukaan 175 kappaletta. Pelkkä ranta-alueiden rajaaminen sivuasuntomääräyksen ulkopuolelle ei siis ratkaise selvitysten ja vaikutustenarvioinnin puutteisiin liittyviä ongelmia. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä asetetut vaatimukset rakennusjärjestykselle eivät käsitykseni mukaan täyty. Nähdäkseni myös riittävät perustelut sivuasuntomääräyksen tarpeellisuudesta puuttuvat. Sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys mahdollistaa lähtökohtaisesti asuinrakentamisen lisäämisen suunnittelemattomasti eri puolilla kuntaa. Määräys saattaa vaarantaa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksen suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta.

Sipoon kasvustrategia on kunnan strateginen asiakirja ja siltä puuttuu oikeussäännön status. Sen perusteella ei voida oikoa velvoittavaa lainsäädäntöä, vaikka moni niin kasvun vauhdittamiseksi tuntuukin toivovan.