

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokous 23.11.2021

Eriävä mielipide / Ulla-Maija Upola

Tehty myönteinen päätös asiasta on selkeästi lainvastainen; perustelut tälle on kirjattu päätösesitykseen.

Valiokunnan päätöksen perusteluissa on kirjattu, että se käyttäisi jatkossakin vuoden 2018 ohjetta suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamispäätösten valmistelusta; ohjeella viitataan rakennus- ja ympäristövaliokunnan 12.4.2018 antamiin suunnittelutarveratkaisuiden ja poikkeamispäätösten valmistelua ohjaaviin periaatteisiin. Kyseessä on ohjeluonteinen päätös. Rakennusvalvonta noudattaa kyseistä vuoden 2018 ohjetta aina kun se luvan myöntämisen edellytykset huomioon ottaen on **mahdollista. Perusteluissa on myös viitattu rakennusvalvonnan käyttämään "uudistettuun käytäntöön"**: kyseessä ei ole em. periaatteiden korvaaminen uudella, vaan kirjausten tavoitteena on perustella päätösehdotuksia/päätöksiä paremmin.

Valiokunta vetoaa päätöksensä perusteluissa valtuustoon kesällä 2021 hyväksymään uuteen rakennusjärjestykseen. Valtuuston päätöksessä on valitettu eikä se tämän takia ole voimassa. Lisäksi valtuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevat määräykset poikkeavat alueella voimassa olevan Sipoon yleiskaava 2025:n vastaavista määräyksistä. Maankäyttö ja rakennuslain 14 §:n perusteella rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty. Tämän takia valtuuston hyväksymän uuden rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevat määräykset eivät tulisi alueella sovellettavaksi edes siinä tapauksessa, että valtuuston hyväksymä rakennusjärjestys tulisi voimaan. Tässä tilanteessa valiokunnan päätöksen perustelut, joissa vedotaan valtuuston hyväksymään rakennusjärjestykseen, ovat harhaanjohtavat.

Gumbostrand-Västerskog-Hitå -osayleiskaava-alue on entuudestaan kaavatilanteeseen nähden erityisen tiiviisti rakennettu, eikä alueelle pelkällä osayleiskaavalla todennäköisesti pystytä osoittamaan kovinkaan paljon kokonaan uusia rakennuspaikkoja. Sivuasuntoihin liittyvä tiivistymispotentiaali on kuitenkin tästä poiketen suuri. Kysymys siitä, onko sivuasuntoja mahdollista rakentaa vai ei, tulee jättää ratkaistavaksi tarkemmalla kaavoituksella. Valiokunnan päätöksen perustelujen toteamus siitä, ettei luvan myöntäminen aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia, on virheellinen. Myönnetyn luvan vaikutukset syntyvät pääosin kerrannaisvaikutuksista. Mikäli haettu lupa myönnettäisiin, tulisi vastaava lupa myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä aiheutuvat kerrannaisvaikutukset ovat merkittävät.