

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokous 15.12.2021

Eriävä mielipide / Ulla-Maija Upola

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

Valiokunta vetoaa päätöksensä perusteluissa valtuustoon kesällä 2021 hyväksymään uuteen rakennusjärjestykseen. Valtuuston päätöksestä on valitettu eikä se tämän takia ole voimassa. 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 kaavatilanteeseen nähden entuudestaan 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. Koko kunnan mittakaavassa vaikutusten merkittävyyttä korostaa se, että sivuasunto sallittiin yleiskaavan määräyksestä poiketen alle 5000 m²:n kiinteistölle. Vastaavia lupia ei ole Sipoossa aikaisemmin myönnetty.