

KORKEIN HALLINTO-OIKEUS

Päiväys
22.8.2023

Sipoon kunta / kunnanhallitus
PL 7
04313 Sipoo

Diaarinumero
2951/03.04.04.04.16/2022

Nr. _____
Saap. 28. 08. 2023 Ank.
Sipoon kunta - Sibbo kommun

Päätös, jota muutoksenhaku koskee
Helsingin hallinto-oikeus, 26.9.2022, H5240/2022

Muutoksenhakija
Sipoon kunta / kunnanhallitus

LAUSUMAPYYNTÖ LAUSUMIEN JOHDOSTA

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n 1 momentin mukaan päätöksen tehneen viranomaisen on hallintotuomioistuimen pyynnöstä annettava selostuksensa asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Korkein hallinto-oikeus pyytää lausumaan oheisten Uudenmaan ELY-keskuksen ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n lausumien johdosta.

Lausuma pyydetään toimittamaan **22.9.2023 mennessä**. Vastauksessa on mainittava asian diaarinumero.

Asiassa aiemmin kertynyt aineisto on korkeimman hallinto-oikeuden käytettävissä.

Vastaus pyydetään toimittamaan sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi tai valtioneuvoston suojatun sähköpostipalvelun kautta: <https://turvaviestim.fi/>. Liitetiedostot tulee nimetä selkeästi niin, että tiedoston nimi kuvaa mahdollisimman hyvin tiedoston sisältöä. Tiedoston nimessä on suositeltavaa esittää myös jokin tarkentava tieto, kuten asiakirjan laatimispäivämäärä. Vastauksen voi myös toimittaa postitse alla olevaan osoitteeseen.

Ella Tervonen
Notaarin sijainen
Puh. 029 56 40334

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki

PL 180, 00131 Helsinki

Puh. 029 56 40200

korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Korkeimman hallinto-oikeuden henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla www.kho.fi.



09.08.2023

Nr. _____
Saap. 28. 08. 2023 Ank.
Sipoon kunta - Sibbo kommun

Korkein hallinto-oikeus

Korkeimman hallinto-oikeuden lausumapyyntö diaarin:o 2951/03.04.04.04.16/2022; 28.6.2023

Lausuma valituksesta Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen 26.9.2022, H5240/2022

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskusta lausumaan Sipoon kunnan valituslupahakemuksesta ja valituksesta Helsingin hallinto-oikeuden 26.9.2022 tekemään päätökseen H5240/2022 koskien Sipoon rakennusjärjestyksen muutosta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu asiassa seuraavaa:

Sipoo vetoaa valituslupahakemuksessaan ja valituksessaan mm. Oriveden rakennusjärjestyksestä koskevaan korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökseen KHO 2021:177. ELY-keskus toteaa, että Oriveden tapauksessa ei ollut kyse toisen asuinrakennuksen rakentamisesta samalle rakennuspaikalle, vaan siinä määrättiin ainoastaan rakentamisen määrästä kerrosneliömetreinä ranta-alueella. Oriveden rakennusjärjestyksen 25 §:n mukaan ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Oriveden olosuhteet poikkeavat muutenkin olosuhteista Sipoossa, joka on Uudenmaan kasvupainealuetta. Tapaukset eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Sipoon rakennusjärjestyksen muutos sallisi toisen asuinrakennuksen rakentamisen jopa alle 2000 m²:n kokoiselle kiinteistölle ja mahdollistaisi siten pysyvän asuinrakentamisen merkittävän lisäämisen ilman asianmukaista vaikutusten arviointia. Rakennusjärjestyksen määräys olisi käytössä sellaisten kaavojen alueella, joissa ei jo määrätä rakentamisen määrästä. ELY-keskus toteaa, että Sipoossa on 15.12.2022 käynnistynyt koko kunnan yleiskaavan uudistaminen. Mikäli se tulisi olemaan edellistä strategisempi eikä siinä määrättäisi rakentamisen määrästä, tulisi rakennusjärjestys ohjaamaan suoraan rakentamisen määrää isossa osassa kuntaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeinen periaate on, että yksittäisellä luvalla ei voi myöntää enemmän rakentamista kuin kaavalla. Ei myöskään ole selvää, että nyt rakennusjärjestyksen muutoksen mahdollistaman kahden asuinrakennuksen rakentamisen kiinteistölle sallivaa rakentamista voitaisiin kaavallakaan osoittaa. ELY-keskus katsoo, että yhdyskuntarakenteeseen vaikuttava asuinrakentamisen

lisääminen tulee ratkaista suunnitelmallisesti kaavoituksen kautta eikä voimassa olevien kaavojen sisältöä voi rakennusjärjestyksen määräyksillä tosiasiallisesti muuttaa tai kaavoitusta korvata rakennusjärjestyksellä. Tämä koskee siis erityisesti sellaisia tapauksia, joissa kaavassa viitataan rakennusjärjestykseen rakentamisen määrän osalta.

ELY-keskus katsoo edelleen, että sivuasunnon rakentamisen sallivaa rakennusjärjestyksen muutosta ei ole riittävästi selvitetty eikä vaikutuksia arvioitu.

ELY-keskus katsoo, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös 26.9.2022 ja sen perustelut ovat oikeat. ELY-keskus viittaa asiassa aikaisemmin lausumaansa. Valituslupahakemus ja valitus hallinto-oikeuden päätöksestä tulee hylätä.

Asian on ratkaissut yksikön päällikkö Timo Kinnunen ja esitellyt lakimies Olli Miettinen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja UUELY/6956/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/6956/2016 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kinnunen Timo 09.08.2023 15:37

Esittelijä Miettinen Olli 09.08.2023 15:34

LAUSUMA

14.8.2023

Korkein hallinto-oikeus

korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Nr. _____
Saap. 28. 08. 2023 Ank. _____
Sipoon kunta - Sibbo kommun

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

ASIA: Lausuma kirjalliseen kuulemiseen muutoksenhakemuksen johdosta Sipoon kunnan rakennusjärjestystä koskevassa asiassa

Diaarinumero: 2951/03.04.04.04.16/2022

Viite: kirjallinen kuuleminen, lähete 28.6.2023

Päätös, jota muutoksenhaku koskee: Helsingin hallinto-oikeus, 26.9.2022, H5240/2022

Muutoksenhakija: Sipoon kunta / kunnanhallitus

Prosessiosoite

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

erityisasiantuntija Lauri Kajander

Itälahdenkatu 22 b A

00210 Helsinki

puh. 045 114 0088

sposti: uusimaa@sll.fi

Toivomme ensisijaisesti sähköistä asiointia.

1. Taustaa

Sipoon kunta hakee korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä, jolla hallinto-oikeus on kumonnut Sipoon rakennusjärjestystä koskevan kunnanvaltuuston päätöksen 14.6.2021 § 69. Koska hallinto-oikeuden päätös perustui Suomen

luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin valitukseen, korkein hallinto-oikeus on varannut piirille mahdollisuuden esittää lausuma Sipoon kunnan tekemän valituslupahakemuksen johdosta.

Ensimmäisen kerran Sipoon valtuustossa hyväksyttiin sivuasuntojen merkittävän lisärakentamisen mahdollistava rakennusjärjestys vuonna 2017. Piiri valitti tuolloin päätöksestä oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeus totesi 14.12.2018 päätöksessään kunnan päätöksen olleen lainvastainen. Sipoon kunta puolestaan valitti hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO totesi hallinto-oikeuden päätöksen oikeaksi ja kumosi rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevan määräyksen vuosikirjapäätöksellään KHO:1:2020.

Tämän jälkeen kunta teki rakennusjärjestyksen määräykseen pieniä muutoksia ja kunnanvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 14.6.2021. Piiri ja Uudenmaan ELY-keskus valittivat päätöksestä jälleen oikeuteen ja 26.9.2022 Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksen olevan edelleen lainvastainen.

2. Lausuma

Piiri toteaa lausumanaan, että kunnan korkeimmalta hallinto-oikeudelta hakemaa valituslupaa ei tule myöntää.

Asiassa ei ole esitetty mitään sellaista uutta perustetta, joka antaisi aihetta muuttaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä. Sipoon rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskeva määräys on edelleen alkuperäisessä valituksessamme sekä hallinto-oikeuden päätöksessä esitetyllä tavalla lainvastainen.

3. Lisäksi

Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan 15.12.2021 myöntämää suunnittelutarveratkaisua koskeva HHAO:n päätös 2765/2023, 12.5.2023, on osoitus siitä, että Sipoon rakennusjärjestyksessä käytetty ”ranta-alue” on epämääräinen käsite, eikä siksi vähennä rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräykseen liittyviä ongelmia. Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta oli suunnittelutarveratkaisussaan viranhaltijan päätösesityksestä poiketen päättänyt, että järvenrantakiinteistöä koskenut lupahakemus ei kohdistunutkaan ”ranta-alueelle”, eikä siksi vaatisi poikkeamista laissa säädetyistä ranta-alueita koskevasta kaavoitustarpeesta.

Hallinto-oikeus kuitenkin kumosi lupapäätöksen ja totesi päätösesityksen ja piirin valituksen mukaisesti, että kyse on ranta-alueesta ja lupapäätös oli tämän sivuuttaessaan lainvastainen. Tämä lainvastaiseksi hallinto-oikeudessa todettu päätös on esimerkki siitä, että kunnalla on halu kiertää rantarakentamisen lakiin perustuvaa kaavoitustarvetta myöntämällä lupia sivuasuntojen rakentamiseen myös ranta-alueille. Tämä osaltaan korostaa rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräyksen puutteellisuutta ja kaavoitukseen perustuvan maankäytön ohjaamisen tarpeellisuutta.

12.5.2023 antamallaan päätöksillä Helsingin hallinto-oikeus kumosi samassa yhteydessä kuusi muutakin Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupapäätöstä eli kaikki, joista piiri oli valittanut. Kaikki lupapäätökset olivat olleet valmisteleval viranhaltijan päätösesityksen mukaan lainvastaisia, mutta valiokunta päätti kuitenkin äänestyspäätöksillä myöntää haetut luvat.

Millään viranomaisella ei ole enää vuoden 2017 KARALUSU-uudistuksen jälkeen valitusoikeutta suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupapäätöksistä, joten valiokunta voi tehdä tietoisesti lainvastaisia päätöksiä, jotka jäävät lainvoimaisiksi ellei valitusoikeuden omaava naapuri tai yhdistys puutu asiaan. Vastaavalla tavalla viranhaltijan päätösesityksessä lainvastaisuuden vuoksi hylättäväksi esitettyjä lupahakemuksia on hyväksytty Sipoossa tällä valtuustokaudella useita kymmeniä. Kattava lainvalvonta ei voi olla kansalaisten tehtävä, joten sitä ei nykyisellä lainsäädännöllä pysty tekemään kukaan. Systemaattisesti lain vaatimuksista tinkivä päätöksenteko osoittaa osaltaan, ettei suunnittelutarveratkaisukäytäntö toimi Sipoossa kunnan valituslupahakemuksessa esitetyllä tavalla rakentamisen ohjaamisessa. Siksi rakennusjärjestyksen vaikutuksia on arvioitava sen mahdollistamien enimmäisvaikutusten perusteella eikä teoreettisten, muussa päätöksenteossa mahdollisten, mutta käytännössä toteutumattomien rajoitusten perusteella.

Helsingissä 14.8.2023,

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Laura Räsänen
puheenjohtaja

Lauri Kajander
erityisasiantuntija