

26.09.2022

Dnrot 23522/03.04.04.04.16/2021
23862/03.04.04.04.16/2021

Asia Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevat valitukset

Valittajat 1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
2. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Asian aikaisemmat vaiheet

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt Sipoon rakennusjärjestyksen.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 14.12.2018 numero 18/0818/5 kumonnut Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valituksen johdosta rakennusjärjestyksen määräyksen sivuasuntoa koskevan kohdan 4.2.1 toisen kappaleen.

Korkein hallinto-oikeus on 15.1.2020 antamallaan päätöksellä taltionumero 72 hylännyt Sipoon kunnanhallituksen valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä.

Päätös, josta valitetaan

Sipoon kunnanvaltuusto 14.6.2021 § 69

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Sipoon rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräystydennyksellä.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. ELY-keskuksen valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava sivuasuntoja ja käyttötarkoituksen muutoksia koskevien määräysten osalta.

Rakennusjärjestykseen liittyvässä aineistossa ei ole esitetty perusteluja sille, että sivuasuntoja koskeva määräys olisi tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta siitä huolimatta,

että nyt hyväksytyllä määräyksellä poissuljetaan sivuasunnot monilta alueilta. Kun otetaan huomioon pääkaupunkiseudun rakentamispaineet, ELY-keskus ei pidä määräystä tarpeellisena suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta.

Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tule vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Esitetty sivuasuntomääräys on ristiriidassa tämän kanssa.

Edelleen aikaisemman rakennusjärjestyksen rakentamismääräistä merkittävästi poikkeava sivuasuntomääräys muuttaa niitä vaikutuksia, jotka esimerkiksi Talman ja Saariston ja rannikon osayleiskaavoilla on hyväksymisvaiheessa arvioitu olevan. Näiden kaavojen hyväksymisaikaan voimassa ollut rakennusjärjestys on mahdollistanut sivuasunnot vain yli 5 000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille ja lisäksi sivuasunnot ovat saaneet olla kooltaan korkeintaan 100 k-m².

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voi kieltää sivuasunnon lohkomista pääasunnosta erilliselle kiinteistölle, vaan tämä määräytyy kiinteistönmuodostamislain mukaisesti. Määräys on harhaanjohtava ja maankäyttö- ja rakennuslain 14 § huomioon ottaen tarpeeton. Sivuasuntoja koskeva määräys ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksestä säädettyä.

Lisäksi ELY-keskus pyytää hallinto-oikeutta ottamaan kantaa siihen, voidaanko rakennusjärjestys muuttaa kunnan esittämällä tavalla vain sivuasuntoja koskevan määräyksen osalta.

2. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava sivuasuntoja ja käyttötarkoituksen muutoksia koskevien määräysten osalta.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt valituksenalaisella päätöksellään rakennusjärjestyksen uudella sivuasuntoja koskevalla määräyksellä täydennettynä. Uudessa rakennusjärjestyksessä ei ole korjattu niitä ongelmia, jotka kaatoivat edellisen sivuasuntoja koskevan määräyksen korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Kunnanvaltuuston valituksenalaisessa päätöksessä on muutettu aiempaan hyväksytyyn rakennusjärjestykseen nähden vain sivuasuntoja koskevaa määräystä. Laki ei kuitenkaan tunne rakennusjärjestyksen vaiheittaista muuttamista, joten uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa kyseisellä päätöksellä kokonaisuudessaan. Päätökseen sisältyvä kappale 4.3 ”Käyttötarkoituksen muutokset” on lainvastainen ja myös se on kumottava.

Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle mahdollistuisi merkittävä vakituisten asuntojen määrän lisäys edelleen myös uudistetulla sivuasuntomääräyksellä. Osayleiskaavan rakennusoikeutta koskevien määräysten perusteella sivuasuntojen rakentamisoikeus kaavan alueella määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Lisäksi osayleiskaavan yleisten

määräysten mukaan kaavan perusteella myönnetään rakennuslupia suoraan ilman erillistä lupaharkintaa.

Valituksenalaisessa uudessa rakennusjärjestyksessä rajataan “ranta-alueet” sivuasuntojen rakentamisoikeuden ulkopuolelle. Määräyksessä ei kuitenkaan avata, mitä on tarkoitettu “ranta-alueella”. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa käytetään termiä “rantavyöhyke”, jolla on kaavaselostuksen mukaan 570 vakituisen asumisen AP-1-rakennuspaikkaa. Muulla alueella on 175 AP-rakennuspaikkaa. Jos oletetaan, että kaavamerkinnöistä AP-1-alueet eli “Pientalovaltaiset asuinalueet rantavyöhykkeellä” olisivat rakennusjärjestyksessä tarkoitettuja “ranta-alueita”, mutta muut alueet eivät, se tarkoittaisi, että sivuasuntoja koskeva uusi määräys mahdollistaisi Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle edelleen jopa 175 uutta vakituista asuntoa (AP-alueet).

On mahdotonta arvioida rakennusjärjestyksen todellisia vaikutuksia, koska kunta on kieltäytynyt määrittelemästä, mitä “ranta-alueella” tarkoitetaan. Maanomistajilla olisi rakennuslupaa hakiessaan mahdollisuus myös riitauttaa rakennusjärjestyksessä tarkoitettua “ranta-alueen” määritelmä, koska sitä ei ole tarkemmin määritetty. Mikäli “ranta-alueen” tulkinta olisi tulevaisuudessa osayleiskaavan “rantavyöhykettä” suppeampi, sen ulkopuolisten eli sivuasunnon mahdollistavien rakennuspaikkojen määrä voisi nousta suurestikin.

Rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräyksen merkitystä tarkastellessa on oleellista huomioida Sipooseen pääkaupunkiseudun osana kohdistuva kova rakennuspaine. Tähän on kiinnitetty huomiota myös korkeimman hallinto-oikeuden aiemmassa ratkaisussa. Vaikka rakennuspaikkoina houkuttelevimmat “ranta-alueet” on uudessa muotoilussa rajattu sivuasuntojen rakentamismahdollisuuden ulkopuolelle, merenrannan läheisyyden vaikutus rakennuspaikkojen houkuttelevuuteen ja sitä kautta rakennuspaineeseen ulottuu rannan välittömästä läheisyydestä huomattavasti kauemmas.

Tarkkaan mitoitukseen perustuvan Saariston ja rannikon osayleiskaavan AP-alueille (175 rakennuspaikkaa) ei voida myöntää lisää oikeutta sivuasunnon rakentamiseen rakennusjärjestyksellä ja siten ohittaa kaavoitukseen kuuluvat selvitykset ja vuorovaikutus osallisten kanssa. Näin suuri muutos kaavan mitoitukseen on tarvittaessa tehtävä kaavaa muuttamalla.

Rakennusjärjestyksen uudesta sivuasuntomääräyksen muotoilusta päätettäessä ei ole tehty uusia selvityksiä, vaan päätös perustuu edelleen yhtä puutteellisiin tietoihin kuin edellinen, korkeimman hallinto-oikeuden kumoama päätös. Siten uudistettu, valituksenalainen sivuasuntomääräys on edelleen lainvastainen samoista syistä kuin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä kumottu aikaisempi määräys.

Sekä Helsingin hallinto-oikeus että korkein hallinto-oikeus ovat aikaisemman rakennusjärjestyksen kumonneissa päätöksissään todenneet, että sivuasuntojen rakentamista on arvioitava samoin kuin muutakin vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakentamista.

Valituksenalaisessa rakennusjärjestyksessä sivuasuntojen rinnastuminen uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen on yritetty kiertää rakennusjärjestyksen kirjauksella “Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta.” Kiinteistön lohkomisesta ei kuitenkaan voida määrätä rakennusjärjestyksellä, vaan lohkominen määräytyy kiinteistönmuodostamislain perusteella.

Sivuasunnon rakennuspaikan tosiasiallinen luonne vakituisen asuinrakennuksen uutena rakennuspaikkana käy ilmi myös siitä, että valitusta kirjoitettaessa on Etuovi.com-palvelussa parhaillaan myynnissä sivuasunnon rakennuspaikka Sipoon Boxissa. Maanomistaja on saanut suunnittelutarveratkaisun sivuasunnon rakennuspaikalle ja myy sitä nyt hallinnanjakosopimuksella muodostettavana erillisenä rakennuspaikkana. Tämä osoittaa, että sivuasuntojen rakentamisen mahdollistaminen laajassa mitassa pelkällä rakennusjärjestyksellä voi johtaa suunnittelemattomaan rakentamisen lisääntymiseen ja yhdyskuntarakenteen hajautumiseen.

Rakennuspaikkojen lisääntyminen sivuasuntojen kautta voi myös vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta. Korkein hallinto-oikeus korosti päätöksessään KHO 2020:1, että rakennusjärjestyksen laatimisessa lähtökohtana on, että rakennusjärjestyksen määräyksillä ei vaaranneta suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Sipoossa on parhaillaan valmistelussa kaksi osayleiskaavaa (Pohjois-Paippisten osayleiskaava sekä Gumbostrand-Vesterskogin osayleiskaava). Näissä molemmissa on törmätty siihen ongelmaan, että aikaisempi suunnittelematon rakentaminen on muodostanut niin tiiviitä kyläalueita, että rakennuspaikkojen lisääminen osayleiskaavassa johtaisi asemakaavakynnyksen ylittymiseen. Aikaisempi suunnittelematon rakentaminen on siis tosiasiallisesti jo nyt vaarantanut suunnittelumahdollisuuksia Sipoossa tekeillä olevissa osayleiskaavoissa. Valituksenalaisen rakennusjärjestyksen mahdollistama sivuasuntojen ja sitä kautta uusien rakennuspaikkojen lisääntyminen suunnittelemattomasti voi tulevaisuudessa lisätä tämän kaltaisia ongelmia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Valituksenalaiseen rakennusjärjestykseen on kirjattu mahdollisuus rakentaa sivuasuntoja myös alle 2 000 m²:n rakennuspaikoille. Sivuasunnon rakentaminen rinnastuu uuden vakituisen asunnon rakentamiseen. Rakennusjärjestyksen määräys on tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Sipoon kunnanhallitus on antanut lausunnon, jossa on todettu muun ohella, että Sipoon laajoille maaseutumaisille alueille asemakaava-alueiden ulkopuolelle on syntynyt asuinrakentamista, jossa useamman sukupolven asumista on tuettu sivuasuntomääräyksellä aiemmissa rakennusjärjestyksissäkin aina vuoden 1992 rakennusjärjestyksen voimaantulosta lähtien. Tämä on sitä paikallisista oloista johtuvaa tarpeellista

määräämistä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Voimassa oleviin osayleiskaavoihin sisältyvät omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan rakennuspaikan rakentamisen määrän osalta rakennusjärjestykseen, ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen täydennyksellä on tarkoitus saattaa sivuasuntomääräys voimaan ensisijaisesti näillä alueilla ja siten myös mahdollistaa sivuasunnon rakentaminen maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja alkuperäisen tavoitteen mukaisesti. Samoin rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevilla määräyksillä on vaikutusta silloin, kun on kyse olemassa olevan sivuasunnon korvaamisesta uudella tai olemassa olevan sivuasunnon laajentamisesta.

Rantavyöhykkeen ja ranta-alueen määritelmät mahdollistavat kyseessä olevien alueiden olemassaolon ja leveyden osalta tulkintaa. Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella ranta-alueen ulkopuolelle jäävät AP-alueet (pientalovaltainen asuinalue) voidaan lähtökohtaisesti tulkita alueiksi, joihin sivuasuntomääräys lähinnä kohdistuu. Alueet sijoittuvat herkän ranta-alueen ulkopuolelle. Lisäksi jokainen sivuasuntoa koskeva hakemus tulee kuitenkin viime kädessä tutkittavaksi suunnittelutarveharkinnan kautta.

Määräyksestä on rajattu ulkopuolelle herkimät kulttuuri-, maisema- ja luontoalueet. Tämän on katsottu poistaneen alueellisten selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarpeen.

Valitukseen sisällytetty käyttötarkoituksen muutoksia käsittelevä kohta ei ole sisällytetty vireillä olleeseen rakennusjärjestyksen täydentämiseen eikä sitä näin ollen voi käsitellä.

ELY-keskus on antanut vastaselityksen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki valituksia käyttötarkoituksen muuttamista koskevilta osin.

Hallinto-oikeus kumoaa kunnanvaltuuston päätöksen.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Valituksissa on vaadittu muutosta rakennusjärjestykseen myös siltä osin kuin siinä on annettu käyttötarkoituksen muuttamista koskevia määräyksiä. Hallinto-oikeus toteaa, että nyt kysymyksessä oleva rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntomääräyksellä ei ole koskenut käyttötarkoituksen muuttamista koskevaa määräystä, vaan rakennusjärjestys on siltä osin hyväksytty päätöksellä 11.12.2017 § 129 ja se on lainvoimainen. Näin ollen

hallinto-oikeus ei voi tutkia valituksia käyttötarkoituksen muuttamista koskevilta osin.

Tutkituilta osin

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 1 momentin mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Pykälän 2 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Pykälän 3 momentin mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Pykälän 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n 1 momentin mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:n mukaan, mitä tässä laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Asiassa saatu selvitys

Sipoon kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän rakennusjärjestyksen 4 luku koskee rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella.

Sipoon kunnanvaltuusto on valituksenalaisella päätöksellään päättänyt täydentää 11.12.2017 hyväksymänsä rakennusjärjestyksen asuinrakennuksia koskevaa kohtaa 4.2.1 seuraavanlaisella määräyksellä:

”Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 120 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2 000–2 999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m². Sivuasunto suunnitellaan tukemaan useamman sukupolven asumisratkaisuja. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitettujen päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä

(talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasuunto ja pääasuunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasuuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille.”

Sipoon kunta on pääosin yleis- tai asemakaavoitettua aluetta lukuun ottamatta muutamaa kooltaan suhteellisen pientä kaavoittamatonta aluetta.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa, joka käsittää lähes koko kunnan saaristo- ja rannikkoalueen, on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen osoitetuilla rakennuspaikoilla ja rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrä pientalovaltaisilla asuinalueilla (AP) on kytketty kulloinkin voimassa olevaan rakennusjärjestyksen määräykseen. Kaavaselostuksen mukaan ranta-alueen ulkopuolisilla AP-alueilla on yhteensä 175 rakennuspaikkaa

Oikeudellinen arviointi ja johtopäätökset

Rakennusjärjestystä voidaan muuttaa myös lisäämällä siihen määräyksiä. Kunnanvaltuuston päätös ei siten ole lainvastainen sillä valituksissa esitetyllä perusteella, että rakennusjärjestystä on muutettu vain osittain. Muutetun rakennusjärjestyksen on kuitenkin täytettävä maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksen määräyksille säädetyt vaatimukset.

Kunnan maankäytön suunnittelu eli alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin tapahtuu kaavoituksella. Kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on puolestaan antaa muun ohella kaavoitusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erityisiä sivuasuntoja koskevia säännöksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksessä tarkoitettuja sivuasuntoja on tähän nähden sekä niiden käyttötarkoitus ja suurin sallittu koko huomioon ottaen pidettävä tavanomaisina vakituiseen asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina. Tässä tilanteessa sivuasuntojen rakentamisen mahdollistavalla määräyksellä on tosiasiaassa pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. Tältä osin on lisäksi otettava huomioon se, että vaikka kiinteistönmuodostamislain 33 §:n 1 momentti edellyttää muun ohella sitä, ettei kiinteistön muodostamisella lohkomisella vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, saman pykälän 2, 3 ja 5 momenttien säännökset voivat kuitenkin johtaa siihen, että rakennusjärjestyksen lohkomista koskeva rajoitus menettää tosiasiallisen merkityksensä. Tähän nähden myöskään rakennusjärjestykseen tehdylle lisäykselle, jonka mukaan ”Sivuasuunto ja pääasuunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta”, ei voida antaa ratkaisevaa oikeudellista merkitystä rakennusjärjestyksen muutoksen hyväksyttävyyttä arvioitaessa.

Nyt hyväksytyllä sivuasuntomääräyksellä on merkitystä erityisesti Saariston ja rannikon osayleiskaavan AP-alueilla. Rakennusjärjestyksen määräys mahdollistaisi pysyvän asuinrakentamisen merkittävän lisäämisen verrattuna siihen, mitä osayleiskaavassa on kyseisille alueille osoitettu kaavaa aikanaan hyväksyttäessä. Maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusta koskevat säännökset huomioon ottaen tulee yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavan asuinrakentamisen lisääminen ratkaista suunnitelmallisesti kaavoituksen kautta eikä voimassa olevan kaavan sisältöä voida rakennusjärjestyksen määräyksillä tosiasiallisesti muuttaa tai kaavoitusta korvata rakennusjärjestyksellä. Laajoja alueita ja lukuisia rakennuspaikkoja koskevan määräyksen hyväksyttävyyttä arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon myös se, että ilman yksityiskohtaisia tarkasteluja ei ole selvää, että vastaavaa kahden asuinrakennuksen rakentamisen kiinteistölle sallivaa rakentamista voitaisiin kaikilta osin kaavallakaan osoittaa, kun otetaan huomioon muun ohella maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset.

Sipoon kuntaan kohdistuu pääkaupunkiseudun läheisyydestä johtuen rakentamispainetta. Rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevan määräyksen mukaan sivuasuntoa ei saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille. Tehdystä rajauksesta huolimatta sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys mahdollistaa lähtökohtaisesti asuinrakentamisen lisäämisen suunnittelemattomasti eri puolilla kunnan aluetta. Rakennusjärjestyksen määräyksen vaikutuksia ei myöskään ole arvioitu.

Edellä lausuttuun nähden hallinto-oikeus katsoo, että rakennusjärjestyksen muutosta hyväksyttäessä ei ole riittävästi selvitetty sitä, onko sivuasuntoja koskeva määräys tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Asiassa on myös jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi olemaan niillä Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä on viittauksia rakennusjärjestykseen. Tämän vuoksi ei voida myöskään arvioida, täyttääkö sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksen määräyksille asetetut vaatimukset. Näin ollen kunnanvaltuuston päätös rakennusjärjestyksen muuttamisesta on riittämättömästi selvitettyinä lainvastainen kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla ja päätös on kumottava.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Petteri Leppikorpi, Jukka Reinikainen (t) ja Piritta Raivio.



Esittelijäjäsen

Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	ELY-keskus
	Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Sipoon kunnanhallitus