

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet**

---

**Aika / Tid** 03.02.2021 klo 17:05 - 20:26**Paikka / Plats** Teams-etäkokous / Teams-distansmöte**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 5	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 6	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 7	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 8	Talousarvio 2021 – 2023, kustannusjako yksiköittäin / Budget 2021 – 2023, enhetsvis kostnadsfördelning - Rakymp / Byggmilj	7
§ 9	Ympäristövalvonnan valvontasuunnitelma - vuosikertomus 2020 / Miljöövervakningens övervakningsplan - årsberättelse 2020	8
§ 10	Maa-ainesluvan rauettaminen Bastukärren asemakaava-alueella / Avskrivande av tillstånd för tagande av marksubstanser på detaljplaneområde i Bastukärr - Rudus Oy	9
§ 11	Poikkeamispäätös 20-0394-POI, Eriksnäsintie 79 / Undantagsbeslut 20-0394-POI, Eriksnäsvägen 79	12
§ 12	Oikaisuvaatimus 21-0021-OIK suunnittelutarveratkaisusta 20-0540-SUU, Marjamaantie / Rättelseyrkan gällande avgörande som gäller planeringsbehov 20-0540-SUU, Marjamaavägen	15
§ 13	Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen vireille / Anhängiggörandet av komplettering av byggnadsordningen i Sibbo kommun	16
§ 14	Rakennusvalvonnan lausunto, N 60 Oikopolku, asemakaavan muutoksen luonnos / Byggnadstillsynens utlåtande, N 60 Oikopolku, utkast till ändring i detaljplanen	24
§ 15	Ilmoitusasiat / Delgivningar	25



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Nyberg Kasper	17:05 - 20:26	puheenjohtaja/ordförande	
	Saarnio Sini-Pilvi	17:05 - 20:26	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Lindqvist Christer	17:05 - 20:26	jäsen/medlem	
	Nokelainen Ann-Christine	17:05 - 20:26	jäsen/medlem	
	Tamminen Ari	17:05 - 20:26	jäsen/medlem	
	Lehvonen Simo	17:05 - 20:26	jäsen/medlem	
	Tapio Pauliina	17:36 - 20:26	varajäsen/ersättare	§ 9 - § 15
	Virtanen Tapio	17:05 - 20:26	kh:n edustaja/kst:s representant	
<b>Poissa/ Frånvarande</b>	Buddas Pirkko			
<b>Muu/ Övriga</b>	Myllyvirta Ilari	17:05 - 18:42	esittelijä/föredragande	§ 5 - § 11
	Kyttälä Christel	17:05 - 18:43	esittelijä/föredragande	§ 5 - § 11
	Upola Ulla-Maija	17:05 - 20:26	esittelijä/föredragande	
	Ruponen Saija	17:05 - 17:45	asiantuntija/sakkunnig	§ 5 - § 10
	Ruponen Vesa	17:05 - 20:26	asiantuntija/sakkunnig	
	Ui Shuilleabhain Sofia	17:05 - 20:26	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

---

Allekirjoitukset  
Underskrift

Kasper Nyberg

Sofia Uí Shuilleabháin

puheenjohtaja  
ordförande

pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare

---

Käsitellyt asiat  
Ärenden

§ 5 - 15

---

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Simo Lehvonen

Christel Lindqvist

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare



---

Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
11.2.2021 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.om. 11.2.2021. 11.02.2021

---



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 5  
Byggnads- och miljökommitté

03.02.2021

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökommitté 03.02.2021 § 5

**Päätös / Beslut**

Kokous todettiin laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Sammanträdet konstateras vara i laglig ordning sammankallat och beslutfört.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 6  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

### **Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 6

#### **Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Simo Lehvonen ja Christer Lindqvist.

Till protokolljusterare valdes Simo Lehvonen och Christer Lindqvist.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 7  
Byggnads- och miljökottet

03.02.2021

**Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 03.02.2021 § 7

**Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esityslistan asiat.

Byggnads- och miljökottet godkände enhälligt föredragningslistans ärenden.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 8  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

### Talousarvio 2021 – 2023, kustannusjako yksiköittäin / Budget 2021 – 2023, enhetsvis kostnadsfördelning - Rakymp / Byggmilj

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 8  
66/02.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: assistant controller Maria Granqvist-Piirainen,  
maria.granqvist-piirainen(at)sipoo.fi

Sen jälkeen, kun valtuusto on hyväksynyt talousarvion, toimielimet päättävät talousarvion käyttösuunnitelmista. Käyttösuunnitelmilla toimielimet jakavat määrärahat tulosyksiköille. Kunnanvaltuusto on joulukuussa 2020 vahvistanut Tekniikka- ja ympäristöosaston vuoden 2021 käyttötalousarvion määrärahasi -8,2 M euron nettomäärärahan.

Tekniikka- ja ympäristöosastolla on laadittu osoitettua nettomäärärahaa vastaava käyttösuunnitelmaehdotus. Tekniikka- ja ympäristöosastolle vahvistettu nettomääräraha -8 210 295 euroa ehdotetaan jaettavaksi liitteen 1 mukaisesti tulosyksiköille. Osaston menoista tulee vähentää yhteensä 340 000 euroa. Rakennusvalvonnan yksikön palveluiden ostosta leikataan 60 000 euroa, Ympäristövalvonnan yksikön palveluiden ostosta leikataan 50 000 euroa. Lisäksi Toimitilat yksikön henkilöstökuluista vähennetään 130 000 euroa, ja palvelujen ostoista 100 000 euroa.

Tekninen valiokunta hyväksyy käyttösuunnitelman kehittäminen ja tuki, katu- ja viheralueet ja toimitilat yksiköiden osalta. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy käyttösuunnitelman rakennusvalvonta ja ympäristövalvonta yksiköiden osalta. Talousarvion määrärahojen jakautuminen (käyttösuunnitelma) on esitetty liitteenä 1.

**Esittelijä / Föredragande** Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

**Ehdotus / Förslag** Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy liitteen 1 mukaisen talousarvion käyttösuunnitelman rakennusvalvonta- ja ympäristövalvonta yksiköiden osalta.

Byggnads- och miljöutskottet godkänner budgetens dispositionsplan för byggnads- och miljötillsynsenheternas del i enlighet med bilaga 1.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt tekniska direktörens förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 9  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

### **Ympäristövalvonnan valvontasuunnitelma - vuosikertomus 2020 / Miljöövervakningens övervakningsplan - årsberättelse 2020**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 9  
155/11.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör, Saija Ruponen, etunimi.sukunimi(at)sipoo.fi

Sipoo kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi 11.12.2019 § 122 Ympäristövalvonnan ympäristönsuojelulain ja jätelain mukaisen valvontasuunnitelman vuosille 2020-2022. 29.4.2020 § 38 rakennus- ja ympäristövaliokunta vahvisti vuotta 2020 koskevan yksityiskohtaisemman valvontaohjelman.

Vuosikertomuksessa todetaan, miten vuodelle 2020 asetetut tavoitteet on saavutettu ja mitkä tekijät ovat vaikuttaneet ympäristövalvonnan toteuttamaan valvontaan.

**Esittelijä / Föredragande** Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

**Ehdotus / Förslag** Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsee ympäristövalvonnan valvontasuunnitelman vuosikertomuksen 2020 tiedoksi.

Byggnads- och miljöutskottet antecknar miljöövervakningens övervakningsplans årsberättelse 2020 för kännedom.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.





Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 10  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

### **Maa-ainesluvan rauettaminen Bastukärren asemakaava-alueella / Avskrivande av tillstånd för tagande av marksubstanser på detaljplaneområde i Bastukärr - Rudus Oy**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 10  
95/11.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör Anu Juvonen,  
anu.juvonen(at)sipoo.fi

Rudus Oy on 27.11.2020 pyytänyt hallinnassaan olevan 15.6.2010 § 27 myönnetyn ja 19.6.2011 § 34 sekä 12.6.2013 § 75 muutetun maa-ainesluvan lopputarkastusta. Lisäksi Rudus Oy on pyytänyt luvan velvoitteiden vapauttamista sekä vakuuksien palauttamista. Hakemus on täydennetty 15.1.2021 kiinteistön kiviaineksen otto-oikeuden luovuttajien antamalla suostumuksella rauettaa Rudus Oy:lle 15.6.2010 § 27 myönnetty maa-ainesten ottolupa.

Maa-ainesottotoiminta sijaitsee Bastukärren asemakaava-alueella kiinteistölle: Alkärr 753-421-7-115, Bastukärr 753-421-7-282, Lingonskog 753-421-0007-0251, Ljungars 753-421-7-84, Ljungars 2 753-421-7-280, Mellanskog 753-421-7-114, Metsälä 753-421-7-281 Baskskogen 753-421-7-113, Skogsbacka 753-421-7-278 ja Skogstorp 753-421-7-79. Luvan mukaisella toiminta- ja ottoalueella on toiminnan aikana tapahtunut kiinteistökauppoja, joten maa-ainesluvan mukaiset kiinteistötunnukset eivät pidä enää kaikilta osin paikkaansa. Liitteessä 1. on esitetty rauettamishakemusta koskevat alueet, jotka kuuluvat yhä Rudus Oy:lle myönnetyn maa-ainesluvan mukaiseen otto- ja toiminta-alueeseen.

#### Asian käsittely

Ottamisalueella on pidetty 4.12.2020 maa-ainesluvan lupamääräyksen 16. mukainen loppukatselmus toiminnanharjoittajan pyynnöstä. Tarkastuksella todettiin, että tarvittavat jälkihoitotoimenpiteet on tehty ja maa-ainesluvan mukaiset kiviainekset on otettu alueilta, pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta. Maa-ainesluvan jälkihoitovelvoitteiden poikkeamisista on sovittu erikseen Sipoon kunnan kanssa.

Sipoon kunnanhallitus on päätöksellään 30.11.2020/ § 303 hyväksynyt sopimusluonnoksen, jossa on todettu, että alueiden jälkihoitotaso on riittävä alueen tuleva käyttö huomioon ottaen ja alueet voidaan ottaa vastaan sellaisenaan, eikä kunta vaadi Rudus Oy:ltä maa-ainesluvan rauettamisen yhteydessä lisätoimenpiteitä. Molempien osapuolten 19.1.2021 allekirjoituksin hyväksymä sopimus käsittää maa-ainesluvan mukaisella otto- ja toiminta-alueella sijaitsevien tuotantokasojen ja maa-ainekasojen säilyttämistä sekä niiden siirtämisaikataulua.

Rudus Oy:lle jää vielä voimaan alueita koskeva ympäristölupa, johon sisältyy muutospäätökset maavallien maisemoinneista. Rudus Oy:n



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 10  
Byggnads- och miljökottet

03.02.2021

ympäristöluvan lopettaminen ja siihen liittyvät maavallipäätösten loppuunsaattamiset käsitellään erikseen.

#### Muutoksen haku

Päätöksestä saa valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Liitteenä 2. tarkempi muutoksenhakuohje.

#### Sovelletut säädökset

Maa-aineslaki (555/1981) 4 a § 1 mom., 13 a §, 19 § ja 20 §  
Hallintolaki (434/2003) 62 a §

#### Päätöksestä tiedottaminen

Päätöksestä kuulutetaan kunnan verkkosivuilla hallintolain 62 a §:n mukaisesti.

#### Päätös postitse:

Rudus Oy  
kiviaineksen otto-oikeuden luovuttajat  
Sipoon kunta

#### Päätös sähköpostitse:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

#### Muut toimenpiteet:

Luvan päättymisestä ilmoitetaan NOTTO-järjestelmään.

**Esittelijä / Föredragande** Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

#### **Ehdotus / Förslag**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää rauettaa Sipoon ympäristönsuojelujaoston 15.6.2010 § 56 Rudus Oy:lle myöntämän maa-ainesluvan ja siihen liittyvät muutosluvat (19.6.2011 § 34 ja 12.6.2013 § 75) sekä vapauttaa Rudus Oy:n maa-ainesluvan velvoitteista ja palauttaa maa-ainesluvan vakuuden.

#### Yksilöidyt perustelut:

- Toiminnanharjoittaja on esittänyt pyynnön luvan rauettamiseksi.
- Luvan mukainen kiviaines on otettu alueelta muutamia pieniä kohtia lukuun ottamatta.
- Kunnanhallitus on katsonut alueen jälkihoitotoimenpiteet riittäviksi.
- Sipoon kunta ja Rudus Oy ovat tehneet erillisen sopimuksen alueelle jäävien maa-ainekasojen ja tuotantokasojen säilyttämisestä ja siirtämisaikataulusta.
- Rudus Oy:n ympäristöluvassa ja siihen liittyvissä maavallipäätöksissä on määrätty vallien maisemoinneista ja toiminnan lopettamiseen liittyvistä velvoitteista.
- Lupaa ei siirretä toiselle toiminnanharjoittajalle vaan luvan mukainen ottotoiminta lopetetaan maa-ainesluvan mukaisella alueella.
- Asianosaiset ovat antaneet suostumuksen maa-ainesluvan rauettamiseen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 10  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

Byggnads- och miljöutskottet upphäver marktäktstillståndet 15.6.2010 § 56 och de därtill hörande ändringstillstånden (19.6.2011 § 34 ja 12.6.2013 § 75) som miljövärdssektionen i Sibbo beviljade Rudus Oy, befriar verksamhetsutövaren från skyldigheterna i marktäktstillståndet och frigör säkerheten för marktäktstillståndet.

Preciserade motiveringar:

- Verksamhetsutövaren har framfört en begäran om att tillståndet upphävs.
- På området har stenmaterial tagits i enlighet med tillståndet förutom på några få ställen.
- Enligt kommunstyrelsen är eftervårdsåtgärderna på området tillräckliga.
- Sibbo kommun och Rudus Oy har ingått ett separat avtal om förvaringen av och tidtabellen för att flytta de jordhögar och produktionshögar som blir kvar på området.
- I Rudus Oy:s miljötillstånd och de därtill hörande besluten om jordvallar finns bestämmelser om att utforma landskapet kring vallarna samt om förpliktelserna i samband med verksamhetens upphörande.
- Tillståndet överförs inte till en annan verksamhetsutövare utan den tillståndsenliga täktverksamheten upphör på det område som marktäktstillståndet gäller.
- Parterna har gett sitt samtycke till att marktäktstillståndet upphävs.

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen. Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta valtuuttaa ympäristövalvontapäällikön tekemään teknisiä korjauksia pykälän tekstiin.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynchefens förslag. Dessutom befullmäktigar byggnads- och miljöutskottet miljötillsynschefen att göra tekniska korrigeringar i paragrafens text.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 11  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

### Poikkeamispäätös 20-0394-POI, Eriksnäsintie 79 / Undantagsbeslut 20-0394-POI, Eriksnäsvägen 79

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 11  
69/10.03.00.02/2021

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen,  
vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Hakija on hakenut lupaa 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 5 540 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Furuhäll Rn:o [REDACTED]. Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä pääosin taajamatoimintojen alueella (A) ja osittain haja-asutusalueella (MTH). Alueella on vireillä Sibbesborgin osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnoksessa kiinteistö sijaitsee osittain maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA) ja osittain ruutukaavalla toteutettavalla asuntojen sekä palveluiden alueella (A/P-1).

**Esittelijä / Föredragande** Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

**Ehdotus / Förslag** Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet enligt bilaga 1.

### Käsittely / Behandling

Kasper Nyberg ehdotti, että poikkeamispäätös myönnetään seuraavilla perusteluilla. Tämän hakemuksen erityispiirteet muodostavat uniikin kokonaisuuden eikä sen perusteella siten synny huomattavaa kerrannaisvaikutusta. Hakijalla on käyttämätön vahva rakennuspaikkaoikeus ja kiinteistöstä on riittävästi välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolista aluetta. Kokonaisharkintana voidaan katsoa oikeudenmukaiseksi, tasapuoliseksi ja sekä MRL:n että Sipoon kehittämisstrategian tavoitteiden mukaiseksi myöntää lupa rakentamiseen. Hakija on vastineessaan esittänyt useita erityisiä syitä, joita voidaan käyttää poikkeamisen myöntämisen tukena.

Lupa (poikkeamispäätös) myönnetään seuraavin ehdoin:

- Uuden asuinrakennuksen on sijoitettava välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolelle joka tässä tapauksessa todetaan kulkevan 40 m joenrannasta.
- Rakentaminen tulee sopeuttaa maastoon ja maisemaan ottaen huomioon yleiskaavan, maakuntakaavan ja RKY Sibbesborgin vaatimuksia.
- Rakennusjärjestyksen määrittämän tulvakorkeuden alle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 11  
Byggnads- och miljökottet

03.02.2021

-Rakennuspaikka tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon ja erotettaessa rakennuspaikka omaksi kiinteistöksi molempien uusien kiinteistöjen on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Ann-Christin Nokelainen kannatti Kasper Nybergin ehdotusta

Kasper Nyberg föreslog att undantagsbeslutet beviljas med följande motiveringar. Ansökan i fråga har specialdrag som bildar en unik kombination, och den kan således inte anses skapa grund till någon betydande multiplikatoreffekt. Den sökande har en outnyttjad stark rätt till byggplats och en tillräckligt stor del av fastigheten ligger utanför den omedelbara strandzonen. När ärendet betraktas som en helhet kan man anse att det är rättvist, jämlikt och i enlighet med både markanvändnings- och bygglagen och målen i Sibbo kommuns utvecklingsstrategi att bevilja ett bygglov. Den sökande har i sitt bemötande angivit flera olika skäl som motivering för beviljande av undantag.

Lovet (undantagsbeslutet) beviljas med följande villkor:

-Den nya bostadsbyggnaden ska vara belägen utanför den omedelbara strandzonen, som i detta fall anses börja 40 m från åstrand.

-Byggandet ska anpassas till landskapet och miljön med beaktande av de krav som generalplanen, landskapsplanen och den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY) i Sibbesborg ställer.

-Konstruktioner som tar eller orsakar skada när de blir fuktiga får inte placeras under det högvattenstånd som anges i byggnadsordningen.

-Byggplatsen ska anslutas till vatten- och avloppsnätet, och om byggplatsen styckas till en egen fastighet ska storleken av båda nya fastigheterna vara minst 2000 m<sup>2</sup>.

Ann-Christin Nokelainen understödde Kasper Nybergs förslag.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kasper Nybergin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääni (Saarnio) ja 6 "ei" -ääntä (Lehvonen, Tamminen, Lindqvist, Nokelainen, Tapio ja Nyberg).

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Kasper Nybergin ehdotuksen.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag, varför det röstades. Han föreslog följande omröstningsproposition: röstning genom handuppräkning, där de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Kasper Nybergs förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräkning gavs 1 "ja" -röst (Saarnio) och 6 "nej" -röster (Lehvonen, Tamminen, Lindqvist, Nokelainen, Tapio och



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 11  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

Nyberg). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 1-6 beslutat godkänna Kasper Nybergs förslag.

#### **Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Kasper Nybergin ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kasper Nybergs förslag med rösterna 1-6.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening till beslutet. Denna avvikande mening bifogas till protokollet.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 12  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

**Oikaisuvaatimus 21-0021-OIK suunnittelutarveratkaisusta 20-0540-SUU, Marjamaantie /  
Rättelseyrkan gällande avgörande som gäller planeringsbehov 20-0540-SUU, Marjamaavägen**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 12  
144/10.03.00.02/2021

Valmistelija/Beredare: lupavalmistelija Vesa Ruponen,  
vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Lupavalmistelija myönsi 14.12.2020 hakijan hakeman suunnittelutarveratkaisun 2020-0540-SUU uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Malmkärr II RN:o [REDACTED]. Yksi naapuri on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

**Esittelijä / Föredragande** Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

**Ehdotus / Förslag**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen liitteen 1 mukaisesti sekä lisää viranhaltijan päätökseen tieyhteyttä koskevan lupaehdon ja muokkaa perusteluja liitteen 2 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet godkänner rättelseyrkanden i enlighet med bilaga 1 samt tillägger lovvillkor gällande vägförbindelsen i tjänstemannabeslutet och omformar motiveringarna enligt bilaga 2.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 13  
Byggnads- och miljökottet

03.02.2021

## Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen vireille / Anhängiggörandet av komplettering av byggnadsordningen i Sibbo kommun

1646/00.01.01/2016

RAKYMP § 110

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet  
28.10.2020

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

### Rakennusjärjestyksen täydentämisen tavoitteet

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020. Voimaantuloa edelsi valtuuston 11.12.2017 hyväksymä rakennusjärjestys, josta valitettiin ja josta valitusten seurauksena kumottiin kokonaan sivuasuntoa koskeva määräys Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden toimesta.

Keskeisenä tavoitteena on täydentää rakennusjärjestystä uudella sivuasuntomääräyksellä Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut huomioon ottaen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy 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 rakennusjärjestyksen kautta voimaan myös näillä mainituilla kaava-alueilla. Samalla määräys vaikuttaisi myös niiden mahdollisesti myöhemmin voimaan tulevien kaavojen alueella, joissa ei ole sivuasuntoa koskevia määräyksiä.

### Rakennusjärjestyksen täydentämisen eteneminen

Rakennusjärjestys laaditaan vuorovaikutteisesti kaavaprosessin tavoin. Osallisia ovat kaikki Sipoon kunnan asukkaat, kunnan alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistönomistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa merkittävästi vaikuttaa, sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa rakennusjärjestyksessä käsitellään (MRL 62 §).

Täydennys on vähäinen osa äskettäin voimaan tullutta rakennusjärjestyskokonaisuutta, jonka vuoksi rakennusjärjestys tullaan vireille saattamisen jälkeen asettamaan suoraan ehdotuksena nähtäville. Ehdotusvaiheessa pyydetään laajasti lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja rakennus- ja ympäristövaliokunta ehdottaa kunnanhallitukselle lausuntojen ja muistutusten mahdollista huomioon ottamista ennen valtuuston hyväksymiskäsittelyä.

### Rakennusjärjestyksen asema rakentamisen ohjauksessa

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. On syytä muistaa, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos





Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 13  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Lisäksi sivuasuntojen rakentaminen edellyttää useimmiten MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua: vaikka sivuasunto olisi yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen mukainen, eivät MRL 137 §:n mukaiset suunnittelutarveratkaisun edellytykset välttämättä täyty.

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa MRL 171 §:n poikkeamista koskevan toimivallan ja MRL 172 §:n poikkeamisen edellytysten mukaisesti; lisäksi vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §:n mukaisesti.

Liitteenä on laadittu ja päivittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma rakennusjärjestyksen täydentämisprosessin osalta.

#### **Liite / Bilaga**

Liite / Bilaga 1 / 110. § RAKYMP: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, rakennusjärjestyksen täydentäminen

#### **Rakennusvalvontapäällikön ehdotus**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää laittaa rakennusjärjestyksen täydentämisen vireille ja tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (MRA 6 § ja MRL 63 §).

#### **Byggnadstillsynschefens förslag**

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att anhängiggöra kompletteringen av byggnadsordningen och kungöra ärendet enligt planen för deltagande och bedömning (MarkByggF 6 § och MarkByggL 63 §).

#### **Päätös**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen täydennetyin liitteen 1 mukaisesti.

#### **Beslut**

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag i enlighet med kompletterad bilaga 1.

Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta valtuuttaa rakennusvalvontapäällikön tekemään teknisiä korjauksia päätöstekstiin ja liitteeseen.

Dessutom befullmäktigar byggnads- och miljöutskottet byggnadstillsynschefen att göra tekniska korrigeringar i beslutstexten och bilagan.



Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Rakennusjärjestyksen täydentäminen kuulutettiin vireille ja valmisteluvaiheesta tiedotettiin osallisia sekä lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten (18.1.2021 mennessä) yhteisöille ja viranomaisille, joiden toimialaa rakennusjärjestyksen ja sen täydentäminen on arvioitu koskevan - osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmisteluvaiheesta saatiin kuntalaisilta yksi kirjallinen mielipide ja yhteisöiltä sekä viranomaisilta kaksi lausuntoa. Mielipiteessä toivottiin sivuasunnon rakentamisen mahdollistamista.

#### Täydennettävä sivuasuntomääräys ja sen perustelut

Sivuasuntomääräys esitetään täydennettäväksi 1.3.2019/KHO 15.1.2020 voimaan tulleen Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen lukuun 4 kohtaan 4.2.1, joka koskee rakentamisen määrää asemakaava-alueen ulkopuolella, seuraavalla sisällöllä:

*"Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 130 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. 2000–2999 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m<sup>2</sup>. Sivuasunnon tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasunto suunnitellaan useamman sukupolven asumisratkaisuja tukemaan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittäville rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, ranta-alueille eikä loma-asuntojen yhteyteen."*

Sipoon strategia 2018–2021 mukaisesti "Sipoo tunnetaan kehittyvistä, elinvoimaisen maaseudun ympäröimistä keskuksista, ja yksilöllisesti kasvavista kylistä." ja "Annamme ihmisten itse valita ja tarjoamme monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen ja yrittämiseen." Edellä kirjatut strategian tavoitteet ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen alkuperäinen tavoite sivuasunnon rakentamisen mahdollistamiseksi ovat ohjanneet tämän määräyksen laatimista ja sisältöä; lisäksi on otettu huomioon Korkeimman oikeuden päätöksen perustelut kumotun sivuasuntomääräyksen osalta. Nyt esitettävästä sivuasuntomääräyksestä on siten rajattu ulkopuolelle valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaat alueet ja



ranta-alueet sekä selkeytetty sitä, että loma-asuntojen yhteyteen ei sivuasuntoa voi toteuttaa.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueilla aluerakennetta sekä maisema- ja kyläkuva vaalitaan ja pyritään säilyttämään yksittäisten rakennusten säilyttämisen lisäksi. Sipoossa valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöalueet ovat Hindsbyn kylä, Löparön kartano, Nikkilän sairaala-alue, Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema, Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus sekä Suuri Rantatie. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin on alueellista suunnittelua vaativa tehtävä. Sen vuoksi sivuasuntomahdollisuus tulee näillä alueilla ratkaista kaavoituksella eikä yksittäisellä lupaharkinnalla. Ulkopuolelle on rajattu lisäksi ranta-alueet sekä laajempaan, arvokkaana maisema-alueena maakunnallisesti arvokas Sipoonjokilaakso; myös nämä alueet edellyttävät herkkyytensä ja maisema-arvojen vuoksi laajempaa tarkastelua ja selvityksiä kaavoituksen muodossa. Loma-asuntojen ei voida asumismuotona katsoa edellyttävän elinkaariasumista; selkeyden vuoksi on kirjattu määräykseen kielto sivuasuntojen rakentamisesta loma-asuntojen yhteyteen.

#### Sivuasuntojen historia ja nykytila Sipoossa

Sivuasuntoja koskevia määräyksiä on Sipoossa ollut voimassa vuoden 1992 rakennusjärjestyksen voimaantulosta lähtien. Tällä hetkellä voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei sivuasuntomääräystä ole, sillä Korkein hallinto-oikeus kumosi rakennusjärjestykseen esitetyn sivuasuntomääräyksen lainvastaisena. Koko kunnan yleiskaavasta sivuasuntomääräys löytyy, kuten myös useasta eri osayleiskaavasta. Nyt ehdotettava rakennusjärjestyksen määräys poikkeaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen vastaavasta määräyksestä mahdollistamalla sivuasuntojen rakentamisen kiinteistön koosta riippumatta ja lisäksi sivuasunnon enimmäiskoko on suurempi. Rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan ollessa ristiriidassa, noudatetaan yleiskaavan määräystä. Näin ollen nyt ehdotettava rakennusjärjestyksen määräys tulee sovellettavaksi niiden osayleiskaavojen alueella, joissa ei sivuasuntoa koskevia määräyksiä ole. Tällä hetkellä tällaisia kaavoja ovat Talman osayleiskaava ja Saariston ja rannikon osayleiskaava. Lisäksi vireillä on useita kaavoja, joihin sivuasuntomääräyksiä ei ole kaavoituksen tässä vaiheessa kirjattu.

Kiinteistönmuodostamislain 1.10.2011 voimaan tulleen muutoksen perusteella kunnan asettama kielto pääasunnon ja sivuasunnon lohkomisesta jää tehottomaksi. Kiinteistönmuodostamislain muutoksen seurauksena lohkominen on kiellosta huolimatta mahdollista 10 vuoden kuluttua kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Sipoon kunta kuitenkin katsoo, että pääasunto ja sivuasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan mahdollisesta lohkomisesta huolimatta. Käytännössä kuitenkin mahdollisuus lohkoa pääasunto ja sivuasunto erillisiksi kiinteistöiksi eriyttää kokonaisuutta. Alkuperäinen sivuasunnon ajatus on ollut useamman sukupolven asumisratkaisujen tukeminen; sivuasunnon



toteuttaminen muussa tarkoituksessa ei lähtökohtaisesti johda toimivaan ratkaisuun, eikä viihtyisään ja hyvään ympäristöön eikä se ole yhteisen edun mukaista.

#### Sivuasuntoja koskevat ratkaisukäytännöt Sipoossa

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erikseen säädetty sivuasunnoista ja niiden rakentamisesta, vaan niitä koskee samat säännökset kuin muitakin asuinrakennuksia. Oikeuskäytännön perusteella sivuasuntona pidetään päärakennukseen liittyvää asuinrakennusta, jolla on pääsääntöisesti rakennusten yhteisten teknisten ratkaisujen, piha-alueen ja ajotien perusteella selkeä yhteys päärakennukseen, ja joka sijoittuu päärakennukseen nähden siten, että sen voidaan katsoa sijaitsevan yhteisellä rakennuspaikalla päärakennuksen kanssa. Sipoossa sivuasunnon on lisäksi katsottu olevan tarkoitettu elinkaariasumisen mahdollistamiseen.

Sivuasunnon rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Rakennusjärjestyksen hyväksymisen yhteydessä ei voida ratkaista suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä, vaan tämä harkinta tehdään yksittäisten lupahakemusten käsittelyn yhteydessä.

Sipoon aikaisemmassa ratkaisukäytännössä on yleiskaavojen mitoituksella ollut korostunut merkitys suunnittelutarveratkaisuiden valmistelussa. Kun sivuasunnon on aikaisemmin tulkittu liittyvän pääasuntoon siten, ettei se ole muodostanut uutta rakennuspaikkaa, ei sivuasunnoilla ole tulkittu olevan vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään tai mitoitukseen. Koska yleiskaavan mitoitus ei tällä tulkinnalla ole muodostunut esteeksi, on sivuasuntoja koskevat lupahakemukset säännönmukaisesti myönnetty. Ratkaisukäytäntöä on tältä osin jouduttu asteittain muuttamaan vuodesta 2014 alkaen. Vuoden 2020 aikana on päädytty sellaiseen tilanteeseen, ettei kokonaan uusille sivuasunnoille ole pääsääntöisesti mahdollista myöntää suunnittelutarveratkaisua edes silloin, kun sivuasunto on yleiskaavan määräysten mukainen. Se, että rakennusjärjestykseen tulee vielä yleiskaavaa sallivammat sivuasuntomääräykset, ei lähtökohtaisesti muuta tilannetta. Näin ollen on todennäköistä, että sivuasuntoa koskevista lupahakemuksista joudutaan suuressa osassa tapauksia valmistelemaan kielteinen päätösesitys rakennus- ja ympäristövaliokunnalle. Pääsäännöstä poiketen lupa sivuasunnolle saattaa kuitenkin olla mahdollista joissain erityistilanteissa. Samoin rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevilla määräyksillä on vaikutusta silloin, kun on kyse olemassa olevan sivuasunnon korvaamisesta uudella tai olemassa olevan sivuasunnon laajentamisesta. Näissä hankkeissa ei asuntojen lukumäärä kiinteistöllä nouse, ja nykyisessä ratkaisukäytännössä luvan myöntämisen edellytykset ovat tällöin yleensä täyttyneet.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 13  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

### Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy rakennusjärjestystä täydennettäväksi esityksen mukaisesti ja päättää asettaa sen ehdotuksena nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner kompletteringen av byggnadsordningen enligt förslaget och beslutar lägga fram förslaget enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära utlåtanden enligt programmet för deltagande och bedömning.

### Käsittely / Behandling

Sini-Pilvi Saarnio ehdotti, että sivuasuntoa koskeva määräys korjataan seuraavasti. Sivuasunnon salliminen alle 2000 m<sup>2</sup> kiinteistöille on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n kanssa ja kyseinen kohta tulee sen vuoksi poistaa.

Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Sini-Pilvi Saarnio föreslog att förordningen gällande sidobostad korrigeras på följande sätt. Att tillåta byggandet av sidobostäder på fastigheter som är mindre än 2000 m<sup>2</sup> strider mot 116 § i markanvändnings- och bygglagen och därför ska stycket i fråga raderas.

Förslaget vann inte understöd varför det förföll.

Kasper Nyberg ehdotti, että sivuasuntoa koskeva määräys esitetään kunnanhallitukselle seuraavasti:

*”Vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. 2000–2999 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittäville rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille.”*

Perustelut

Sipoon strategia ja valtuuston tahtotila ovat selkeät: ”Sipoo tunnetaan kehittyvistä, elinvoimaisen maaseudun ympäröimistä keskuksista, ja yksilöllisesti kasvavista kylistä”. Kyliä pitää kehittää olemassa olevan



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 13  
Byggnads- och miljöötskottet

03.02.2021

asutuksen ja infran pohjalta ja silloin on tarkoituksenmukaista tiivistää kyliä, laajentamisen sijaan. Korkeimman oikeuden päätöksessä otettiin kantaa sivuasuntojen rakentamiseen erityisesti ranta-alueilla ja todettiin että sen salliminen vaatii lisäselvityksiä. Sivuasuntojen kokoon oikeus ei ottanut kantaa. Valtuuston tahtotila on että vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon.

Alkuperäisessä, valtuuston hyväksytyssä sivuasuntomääräyksessä ei ollut mainintaa että "sivuasuntoa suunnitellaan useamman sukupolven asumisratkaisuja tukemaan" emmekä näe syytä miksi tämän pitäisi sisältyä korjatussa ehdotuksessa. Esitämme että tämä teksti poistetaan ja annamme strategian mukaisesti "ihmisten itse valita tarjoamalla monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen ja yrittämiseen".

Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Kasper Nybergin ehdotusta.

Kasper Nyberg föreslog att förordningen gällande sidobostad föreslås till kommunstyrelsen på följande sätt:

*"På en minst 3000 m<sup>2</sup> stor byggplats får dessutom byggas en högst 150 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. På en 2000–2999 m<sup>2</sup> stor byggplats får byggas en högst 100 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. På en byggplats som är mindre än 2000 m<sup>2</sup> får byggas en högst 70 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. Den maximala storleken för en sidobyggnad som byggs i tät anslutning till en huvudbyggnad är 70 m<sup>2</sup>vy. Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och nyttja samma väganlutning och i regel samma tekniska system (hushållsvatten, avloppsvattenbehandling) som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats, sidobyggnaden får inte avstyckas till en egen fastighet separat från huvudbyggnaden. Sidobyggnader får dock inte byggas i byggda kulturmiljöer av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT), på miljömässigt värdefulla områden vid Sibbo å, i anknytning till fritidsbostäder eller på strandområden."*

#### Motiveringar

Sibbo kommuns strategi och fullmäktiges mål i ärendet är tydliga: "Sibbo är känt för sina centrum som utvecklas och omges av en livskraftig landsbygd och byar som växer utgående från sina egna behov." Byarna ska utvecklas utifrån det befintliga boendet och infrastrukturen, och då är det ändamålsenligt att göra byggandet i byarna tätare, inte glesare. Högsta domstolen tog i sitt beslut ställning till byggandet av sidobostäder särskilt på strandområden och konstaterade att byggandet kan tillåtas enbart om det görs ytterligare utredningar i ärendet. Domstolen tog inte ställning till sidobyggnadernas storlek. Fullmäktige anser att det på en minst 3000 m<sup>2</sup> stor byggplats borde få byggas en högst 150 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. I den ursprungliga bestämmelsen om sidobostäder som fullmäktige godkände ingick inte meningen "sidobyggnaden planeras för att stödja boendelösningar för flera generationer" och enligt oss finns det inte motiverade skäl till att inkludera denna mening i det korrigerade förslaget.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 13  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

Vi föreslår att ovan nämnda text raderas och att kommunen enligt strategin "låter människorna välja själva och erbjuder mångsidiga möjligheter till boende och företagande".

Byggnads- och miljöutskottet understödde Kasper Nybergs förslag.

## **Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kasper Nybergin esittämän muutetun ehdotuksen ja päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy rakennusjärjestystä täydennettäväksi muutetun ehdotuksen mukaisesti ja päättää asettaa sen ehdotuksena nähtävälle MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kasper Nybergs framförda förändrade förslag och beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner kompletteringen av byggnadsordningen enligt det förändrade förslaget och beslutar lägga fram förslaget enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära utlåtanden enligt programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades på mötet.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 14  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

**Rakennusvalvonnan lausunto, N 60 Oikopolku, asemakaavan muutoksen luonnos /  
Byggnadstillsynens utlåtande, N 60 Oikopolku, utkast till ändring i detaljplanen**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 14  
28/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Asemakaavatyön tarkoituksena on tiivistää Nikkilän taajamarakennetta osoittamalla lisää asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita Nikkiläntien varteen Nikkilän keskustan välittömään läheisyyteen. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta.

Asemakaavamuutoksen luonnos on maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja -asetuksen 30 § mukaisesti nähtävillä 14.1.–12.2.2021. Maankäyttöjaosto pyytää rakennus- ja ympäristövaliokunnan lausuntoa 12.2.2021 mennessä.

**Esittelijä / Föredragande** Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

**Ehdotus / Förslag** Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa asiassa liitteen 1 mukaisen lausunnon.

Byggnads- och miljöutskottet ger utlåtande i saken enligt bilaga 1.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.





Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 15  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

## Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 15

### Viranhaltijapäätökset / Tjänstemannabeslut

#### **Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef**

Rakennusluvat / Bygglov, Suunnittelutarveratkaisut /  
Planeringsbehov, Poikkeamispäätökset / Undantagslov  
14.12.2020, 18.1.2021

Rakennusvalvontapäällikön lausunto Keravan kaupungin  
rakennusjärjestysehdotuksesta / Byggnadstillsynschefens  
utlåtande gällande utkastet till Kervo stads byggnadsordning.  
25.1.2021

#### **Ympäristövalvontapäällikkö / Miljö tillsynschef**

Lupapäätös 8.1.2021 § 1: Päätös ilmoituksesta, joka koskee melua  
ja tärinää aiheuttavaa tilapäistä toimintaa - Beslut om anmälan  
angående verksamhet som tillfälligt förorsakar buller och skakning  
- Hotela Oy. Ilmoitus on hyväksytty määräyksillä ja ohjeilla /  
Anmälan har godkänts med bestämmelser och instruktioner.

Lupapäätös 8.1.2021 § 2: Päätös ilmoituksesta, joka koskee melua  
ja tärinää aiheuttavaa tilapäistä toimintaa - Beslut om anmälan  
angående verksamhet som tillfälligt förorsakar buller och skakning  
– RKL V. Mättölä Oy. Ilmoitus on hyväksytty määräyksillä ja  
ohjeilla / Anmälan har godkänts med bestämmelser och  
instruktioner.

Muu päätös 31.12.2020 § 16: Ympäristönsuojelulain (YSL  
527/2014) 27 §:n mukaisen lupahakemuksen käsittelyn  
päättäminen – Inex Partners Oy / Beslut: Avslutande av  
behandling av tillståndsansökan enligt 27 § i miljöskyddslagen  
(MSL 527/2014) – Inex Partners Oy.

### Helsingin hallinto-oikeuden päätökset / Beslut av Helsingfors förvaltningsdomstol

**Päätös nro H1741/2020, Hallinto-oikeuden ratkaisu  
valituksen johdosta: Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja  
oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen/  
29.4.2020 § 44, [REDACTED]**



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 15  
Byggnads- och miljökottet

03.02.2021

Helsingin hallinto-oikeus 31.12.2020

**Päätös nro 07141/19/2205, Hallinto-oikeuden ratkaisu valituksen johdosta: Hallinto-oikeus ei tutki rakennusvalvontaan kohdistuvia korvausvaatimuksia, mutta poistaa oikaisuvaatimuksen käsittelymaksun. Valitus hylätään muilta osin / 23.10.2019 § 105, [REDACTED]**

Helsingin hallinto-oikeus 20.1.2021

Vaasan hallinto-oikeus / Vasa förvaltningsdomstol

**Päätöskuulutus, päätös nro 20/0088/1 koskien valitusta Sipoo rakennus- ja ympäristövaliokunnan päätöksestä 4.1.2019 (12.12.2018 § 136) ympäristölupa-asiassa, jossa muutoksenhakijoita ovat 15 yksityishenkilöä yhdessä ja luvanhakija Rudus Oy. Hallinto-oikeus hylkää valituksen, 10.12.2020**

**Päätös nro 20/0178/3 koskien valitusta Sipoo rakennus- ja ympäristövaliokunnan päätöksestä 4.7.2019 (19.6.2019 § 65) maankaatopaikan ympäristölupa-asiassa, jossa muutoksenhakija ja luvanhakija on toiminnanharjoittaja itse. Hallinto-oikeus kumoaa päätöksen ja palauttaa asian Sipoo rakennus- ja ympäristövaliokunnalle uudelleen käsiteltäväksi, 16.12.2020**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto / Regionförvaltningsverket i Södra Finland

**Päätös Nro 474/2020, Dnro ESAVI/17644/2020, Vuosaaren voimalaitosten toiminnan ja ympäristöluvan muuttaminen sekä toiminnan aloittamislupa, Helsinki.**

Aluehallintovirasto myöntää ympäristöluvan Helen Oy:n Vuosaaren voimalaitosten toiminnan olennaisille muutoksille. Toimintaa on harjoitettava hakemuksessa esitetyllä tavalla ja esitettyjen lupamääräysten mukaisesti, 30.12.2020

Uudenmaan ELY-keskus / Nylands NTM-central

**Ilmoitus UUDELY/13604/2020 Jätteen hyödyntämisen maarakentamisessa merkitseminen ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, Keuksuontie 14, Sipoo.**

Jätteen hyödyntäjä TT Estate Oy, betonimursketta hyödynnetään 6000 t kenttään ja teollisuusrakennuksen pohjarakenteeseen, 10.12.2020



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 15  
Byggnads- och miljöutskottet

03.02.2021

**Päätös UDELY/11965/2020, ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamisesta yksittäistapauksessa Kilpilahden lämmönsiirtohankeeseen.**

ELY-keskuksen ratkaisu on, että Kilpilahden hukkalämmön siirtohankeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (252/2017) mukaista arviointimenettelyä, 22.12.2020

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom / Transport- och kommunikationsverket Traficom

**Päätös LIVI/8242/06.02.02/18 ja liitekartta vesiliikennelain (463/1996) mukaisessa kielto- ja rajoitusasiassa.**

Talvikauden kulkuyhteyksien turvaamiseksi mantereen ja Kalvön saaren välillä, kielletään vesikulkuneuvolla liikkuminen jääpeitteisenä aikana Kalvön 7,0 m väylällä välillä Kalvön lounaispuoli – Spjutsund, 19.1.2021

**Päätös LIVI/8244/06.02.02/18 ja liitekartta vesiliikennelain (463/1996) mukaisessa kielto- ja rajoitusasiassa.**

Talvikauden kulkuyhteyksien turvaamiseksi mantereen ja Pirttisaaren välillä, kielletään vesikulkuneuvolla liikkuminen jääpeitteisenä aikana Tallörnin 6,1 m väylällä välillä Gäddgrundet – Rävholmen ja Onaksen 4,5 m väylällä välillä Gäddgrundet - Etelä-Suomen talviväylä (Lilla Hästskär), 19.1.2021

Muut raportit / Andra rapporter

**Baltika merikaapelihankkeen töiden valmistumisilmoitus Suomen talousvyöhykkeellä, PJCS Rostelecom.**

Töiden valmistumisilmoitus on toimitettu suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi ja lisäksi on toimitettu asiaan kuuluvat liitteet, 29.12.2020

**Raportti Sipoonjoen vesistön taimenten siirtoistutuksista vuonna 2020.**

Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys ry on toimittanut Sipoonjoen siirtoistutusraportin, 4.1.2021

**Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsee viranhaltijapäätökset ja ilmoitusasiat tiedoksi.

Byggnads- och miljöutskottet antecknar tjänstemannabesluten ja delgivningarna för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 13, § 14, § 15**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

### **BESVÄRSFÖRBUD**

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 10, § 11, § 12****Muutoksenhakuohje / Anvisning för sökande av ändring**

<b>Rakennus- ja ympäristövaliokunta</b> <b>Byggnads- och miljöutskottet</b>	Kokouspäivämäärä Mötesdatum	3.2.2021	Pykälät 5-15 Paragrafer
--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	----------	----------------------------

**Muutoksenhakukielto**  
**Förbud att söka ändring**

Seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta.  
I följande beslut kan inte ändring sökas.

**Pykälät**  
**Paragrafer**

5-9,13,15

**Kiellon peruste**

Vain valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaista oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta.

**Motivering av förbud**

I beslut som endast gäller beredning eller verkställighet får inte omprövning begäras eller kommunalbesvär anföras enligt 136 § i kommunallagen (410/2015)

**Pykälät**  
**Paragrafer**

14

**Kiellon peruste**

Päätöksistä ei hallintolainkäyttölain 5 §:n mukaan saa tehdä hallintovalitusta, koska ne eivät sisällä sellaista toimenpidettä, jolla asia on ratkaistu tai jätetty tutkimatta.

**Motivering av förbud**

Enligt 5 § i förvaltningsprocesslagen kan besvär inte anföras över förvaltningsbeslut eftersom de inte innehåller någon åtgärd varigenom ett ärende har avgjorts eller lämnats utan prövning.

**Muu muutoksenhaku**  
**Övrig sökande av ändring**

Seuraavien pykälien osalta muutoksenhakuohje on kunkin päätöksen liitteenä.

Gällande följande paragrafer är anvisning för sökande av ändring bifogad till ifrågavarande beslut.

**Pykälät**

10-12



### Paragrafer

Pöytäkirja on 11.2.2021 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.  
Protokollet har satts till påseende 11.2.2021 i det allmänna datanätet.