

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

Aika / Tid 13.05.2025 klo 17:53 - 19:52**Paikka / Plats** Focus, Kuntala / Sockengården**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 60	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet laglighet och beslutförhet	5
§ 61	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 62	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 63	Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, yleinen ja rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtainen osa / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, allmän och specifik del för byggnads- och miljöutskottet (voimaan 1.6.2025)	8
§ 64	Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaiseen osaan kuuluva ympäristönsuojelu- ja leirintäalueviranomaisen toimivallan jako / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, miljövärd- och campingmyndighetens befogenhetsindelning i byggnads- och miljöutskottets verksamhetsspecifika del (voimaan 1.6 2025)	10
§ 65	Toimintasäännön muutostarpeen arviointi, tulkinta oikaisuvaatimuksen käsittelyn osalta / Bedömning av behovet av att revidera verksamhetsstadgan, tolkning av behandling av begäran om omprövning	12
§ 66	Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaiseen osaan kuuluva rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan jako / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, byggnadstillsynsmyndighetens befogenhetsindelning i byggnads- och miljöutskottets verksamhetsspecifika del (voimaan 1.6 2025)	15
§ 67	Poikkeamislupa 25-0150-POL, poikkeaminen asemakaavan purkamiskiellosta, Ketunleivänpolku 1 / Undantagslov 25- 0150-POL, undantag från detaljplanens rivningsförbud, Harsyrestigen 1	17
§ 68	Rakennusvalvonnan vastaus valtuustoaloitteeseen koskien Sipoon kunnan rakennuslupatakuuta / Byggnadstillsynens svar på fullmäktigemotionen om Sibbo kommuns bygglovsgaranti	19
§ 69	Undantagsbeslut 24-0406-POI, Holstasvägen / Poikkeamispäätös 24-0406-POI, Holstaksentie	23
§ 70	Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0105-SUP, Staffasvägen / Suunnittelutarveratkaisu ja	27



	poikkeamispäätös 25-0105-SUP, Staffaksentie	
§ 71	Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 25-0093-SUP, Rotkotie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0093-SUP, Klevvägen	31
§ 72	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0290-SUP, Öljytie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0290-SUP, Oljevägen	36
§ 73	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Huvikumpu 753-409-2-78 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Huvikumpu 753-409-2-78	37
§ 74	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Nevas Gård 753-422-3-352 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Nevas Gård 753-422-3-352	44
§ 75	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Norrbjörka 753-422-3-252 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Norrbjörka 753-422-3-252	50
§ 76	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Onnela 753-422-3-367 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Onnela 753-422-3-367	56
§ 77	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Sandplats 753-403-878-3 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Sandplats 753-403-878-3	62
§ 78	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma yksityistielle Stjernarskärrs 000-2007-K21317 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan längs den enskilda vägen Stjernarskärrs 000-2007-K21317	68
§ 79	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma Vallila kiinteistölle 753-421-7-155 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Vallila 753-421-7-155	76
§ 80	Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Kotikumpu 753-421-7-305 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Kotikumpu 753-421-7-305	82
§ 81	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä Loftkulla 753-432-1-216 / Placering av samhällstekniska anordningar på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216	88
§ 82	Ilmoitusasiat / Delgivningar	93



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Andersson Martin	17:53 - 19:52	puheenjohtaja/ordförande	
	Söderling Anders	17:53 - 19:52	jäsen/medlem	
	Lundberg Claudia	17:53 - 19:52	jäsen/medlem	etänä / på distans
	Tapio Pauliina	17:53 - 19:52	jäsen/medlem	etänä / på distans
	Wikström Mia	17:53 - 19:52	jäsen/medlem	
	Saarnio Sini-Pilvi	17:53 - 19:52	jäsen/medlem	
	Alaterä Tuomas	17:53 - 19:52	kh:n edustaja/kst:s representant	
Poissa/ Frånva- rande				
Muu/ Övriga	Kantee Esa			
	Andersson Albert	17:53 - 18:03	esittelijä/föredragande	§60 - §63
	Kyttälä Christel	17:53 - 18:05	esittelijä/föredragande	
	Pelto-Timper Lotta	17:53 - 19:52	esittelijä/föredragande	§60 - §64, etänä / på distans
	Upola Ulla-Maija	17:53 - 19:52	esittelijä/föredragande	
	Ui Shuilleabhain Sofia	17:53 - 19:52	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
Underskrift

Martin Andersson

Sofia Uí Shúilleabháin

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 60 - 82

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Claudia Lundberg

Mia Wikström

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarePöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt



Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
21.5.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 21.5.2025.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 60
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 60

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan puheenjohtaja toimitti nimenhuudon.
Todettiin, että Pauliina Tapio, Claudia Lundberg ja Christel Kyttälä osallistuvat kokoukseen Teamsin kautta.
Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Byggnads- och miljöutskottets ordförande förrättade namnupprop.
Konstaterades att Pauliina Tapio, Claudia Lundberg och Christel Kyttälä deltar i mötet via Teams.
Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 61
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 61**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Claudia Lundberg ja Mia Wikström.

Till protokolljusterare valdes Claudia Lundberg och Mia Wikström.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 62
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 62

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esityslistan asiat.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt föredragningslistans ärenden.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 63
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, yleinen ja rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtainen osa / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, allmän och specifik del för byggnads- och miljöutskottet (voimaan 1.6.2025)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 63

533/00.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: kehityspäällikkö / utvecklingschef Anna-Riikka Karhunen, anna-riikka.karhunen(at)sipoo.fi, ympäristövalvontapäällikkö / miljötillsynschef Christel Kyttälä, christel.kyttala(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan hallintosääntöä on kokonaisuudessa uudistettu valtuuston päätöksellä 7.4.2025 § 49 ja se astuu voimaan 1.6.2025. Valmistelun pohjana toimi valtuuston 3.6.2024 § 43 tekemä periaatepäätös kunnan luottamushenkilöorganisaatiosta. Uudistetun hallintosäännön myötä on tarpeen tarkastella myös toimialojen toimintasääntöjä, jotta varmistetaan niiden vastaavuus. Toimintasääntöjen on määrä astua voimaan samanaikaisesti uuden hallintosäännön kanssa 1.6.2025.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö koostuu koko toimialaa koskevasta yleisestä osasta sekä kunkin toimialaan kuuluvan luottamuselimen omaan alakohtaiseen osaan. Liitteenä 1 on yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön yhteinen yleinen osa sekä rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtainen osa.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy liitteenä 1 olevan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön yleisen ja rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan.

Toimintasääntö astuu voimaan 1.6.2025 muutoksenhausta huolimatta.

Byggnads- och miljöutskottet godkänner allmänna och specifika delen för byggnads- och miljöutskottet i verksamhetsstadgan för sektorn för samhälle och miljö enligt bilaga 1.

Förvaltningsstadgan träder i kraft 1.6.2025 oberoende av ändringssökning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti yhdyskuntajohtajan ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt samhällsdirektörens förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 63
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: YHYM toimintasäntö_rakymp alakohtainen osa



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 64
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaiseen osaan kuuluva ympäristönsuojelu- ja leirintäalueviranomaisen toimivallan jako / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, miljövärds- och campingmyndighetens befogenhetsindelning i byggnads- och miljöutskottets verksamhetsspecifika del (voimaan 1.6.2025)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 64

533/00.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: ympäristövalvontapäällikkö / miljötillsynschef
Christel Kyttälä, christel.kyttala(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan hallintosääntöä on kokonaisuudessa uudistettu valtuuston päätöksellä 7.4.2025 § 49 ja se astuu voimaan 1.6.2025. Valmistelun pohjana toimi valtuuston 3.6.2024 § 43 tekemä periaatepäätös kunnan luottamushenkilöorganisaatiosta. Uudistetun hallintosäännön myötä on tarpeen tarkastella myös toimialojen toimintasääntöjä, jotta varmistetaan niiden vastaavuus. Toimintasääntöjen on määrä astua voimaan samanaikaisesti uuden hallintosäännön kanssa 1.6.2025.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö koostuu koko toimialaa koskevasta yleisestä osasta sekä kunkin toimialaan kuuluvan luottamuselimen omaan alakohtaiseen osaan. Rakennus- ja ympäristövaliokunnan toimivallan jako kunkin valiokuntaan kuuluvan viranomaisen osalta esitetään toimintasäännössä alakohtaisen rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liitteissä. Ympäristönsuojelu- ja leirintäalueviranomaisen toimivallan jako on toimintasäännön rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liitteenä 2.

Liitteenä 1 on yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liite 2, ympäristönsuojelu- ja leirintäalueviranomaisen toimivallan jako.

Ehdotus / Förslag

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy liitteenä 1 olevan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liitteen 2, ympäristönsuojelu- ja leirintäalueviranomaisen toimivallan jako.

Toimintasääntö astuu voimaan 1.6.2025 muutoksenhausta huolimatta.

Byggnads- och miljöutskottet godkänner byggnads- och miljöutskottets specifika delens bilaga 2, miljövärds- och campingmyndighetens befogenhetsindelning, i verksamhetsstadgan för sektorn för samhälle och miljö enligt bilaga 1.

Förvaltningsstadgan träder i kraft 1.6.2025 oberoende av ändringssökning.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 64
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: YHYM toimintasääntö_ ympäristövalvonnan toimivaltajako



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 65
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

**Toimintasäännön muutostarpeen arviointi, tulkinta oikaisuvaatimuksen käsittelyn osalta /
Bedömning av behovet av att revidera verksamhetsstadgan, tolkning av behandling av
begäran om omprövning**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 65

1255/00.01.01.00/2024

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

Oikaisuvaatimuksen käsittely hyväksytyssä toimintasäännössä
Rakennusvalvontayksikön ja Haja-asutusalueen rakentamisen luvat - yksikön osalta hyväksyttiin toimintasääntö rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksessa 12.12.2024. Toimintasäännön uudistamisen perusteena oli rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 sekä vähäisessä määrin myös käytännön kokemuksen pohjalta heränneet uudistamistarpeet. Valmisteluvaiheessa toimintasääntöluonnos käytiin läpi myös rakennusjärjestyksen uudistamista ohjaavan ohjausryhmän kokouksessa. Toimintasääntö hyväksyttiin oikaisuvaatimuksen osalta siten, että rakentamislakiin kirjatun oikaisuvaatimuksen käsittelee Sipoossa rakennus- ja ympäristövaliokunta.

Rakentamislain 178 § kuuluu seuraavasti: ”Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen/ Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua... Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.” Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton järjestämissä rakentamislakiin liittyvissä koulutuksissa on selkeästi tuotu esille tulkinta siitä, että rakentamislain hallintolakiin (49 d §) viitattu menettely tarkoittaa seuraavaa: viranhaltijan tekemästä päätöksestä annetun oikaisuvaatimuksen käsittelee viranhaltija, ei toimitilin.

Tulkinta otettiin esille rakennusvalvontapäällikön esityksestä rakennusjärjestyksen uudistamista ohjaavassa ohjausryhmän kokouksessa. Ohjausryhmä päätti puheenjohtajan esityksestä, että kunnan hallintopäällikön tulee selvittää hallintolain tulkintaa Kuntaliitosta juristilta, joka on hallintolain asiantuntija; asiasta tulee pyytää virallinen kannanotto ja kirjallinen lausunto.

Asiasta saatu virallinen kannanotto

Kunnan hallintopäällikkö Jenni Björkstén on pyytänyt Kuntaliiton lakiyksikön juristilta tulkinna siitä, mikä taho oikaisuvaatimuksen käsittelee. Saadun laajan selvityksen mukaan: ”Tulkinnan osalta on olemassa kaksi koulukuntaa. Kuntaliitto on suosittanut tulkintaa, jonka ympäristöministeriö on rakentamislain valmistelun aikana selvästi ilmaissut ja jota myös hallintolain esityöt tukevat: ”Hallintolain mukaisen oikaisuvaatimuksen käsittelee se viranhaltija tai muu taho, joka alkuperäisen päätöksen on tehnyt. Hallintolain 49 d §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti sille viranomaiselle tai muulle



julkista hallintotehtävää hoitavalle, joka on tehnyt päätöksen". Osa puolestaan on sitä mieltä, että myös rakentamislain aikana on perusteltua käsitellä lupapäätöksestä tehty oikaisuvaatimukset lautakunnassa. Tätä on perusteltu sillä, että luvan ratkaiseva viranhaltija on saanut toimivaltansa ylemmältä toimielimeltä, ja tämän toimituksen tulisi voida ottaa kantaa alaisensa viranhaltijan päätöksen oikeellisuuteen. Viranhaltijalla on myös oikeus itseoikaisuna (hallintolain 8 luku) korjata tekemänsä päätös."

Lopuksi Kuntaliiton juristi toteaa, että "Tämä on kysymys, johon oikeuskäytännössä toivottavasti saadaan vastauksia. Siihen asti kukin kunta joutuu kohdallaan harkitsemaan, minkä kannan ottaa. Kuntaliitossa on tiedossa, että molempia käytäntöjä tällä hetkellä esiintyy."

Toimivallan määrittelyn mahdollinen uudelleen arviointi

Rakennusjärjestyksen uudistamista ohjaava ohjausryhmä keskustelee asiasta kokouksessaan 12.5.2025. Rakennus- ja ympäristövaliokunta keskustelee asiasta saadun lausunnon pohjalta ja tekee keskustelun pohjalta ratkaisun toimintasäännön pysyttämistä ennallaan tai sen muuttamisesta oikaisuvaatimuksen käsittelyn osalta koskien rakentamislain mukaisia viranhaltijapäätöksiä.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Muutettu ehdotus keskustelun jälkeen: rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää muuttaa toimintasääntöä siten, että oikaisuvaatimuksen ratkaisee päätöksen tehnyt viranhaltija.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Förändrat förslag efter diskussion: byggnads- och miljöutskottet beslutar att revidera verksamhetsstadgan så, att behandling av begäran om omprövning görs av tjänstemannen, som gjort beslutet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Anders Söderling ehdotti, että päätösvalta pysyy rakennus- ja ympäristövaliokunnalla, kuten 12.12.2024 päätetyssä toimintasäännössä. Pauliina Tapio kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 65
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Anders Söderlingin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio ja Claudia Lundberg.
Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä Anders Söderlingin ehdotuksen.

Anders Söderling föreslog att beslutsbefogenheten förblir hos byggnads- och miljöutskottet, som det bestämdes i verksamhetsstadgan 12.12.2024. Pauliina Tapio understödde Anders Söderlings förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Söderlings motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Söderlings motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Anders Söderlings motförslag, "nej" (4 st): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio och Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna Anders Söderlings förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag. Paragrafan justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakentamislain mukainen toimintasäntö 2025



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 66
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

**Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaiseen osaan kuuluva rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan jako /
Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, byggnadstillsynsmyndighetens befogenhetsindelning i byggnads- och miljöutskottets verksamhetsspecifika del (voimaan 1.6.2025)**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 66

533/00.01.01.00/2025

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi, ympäristövalvontapäällikkö /
miljöutskottets chef Christel Kyttälä, christel.kyttala(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan hallintosääntöä on kokonaisuudessa uudistettu valtuuston päätöksellä 7.4.2025 § 49 ja se astuu voimaan 1.6.2025. Valmistelun pohjana toimi valtuuston 3.6.2024 § 43 tekemä periaatepäätös kunnan luottamushenkilöorganisaatiosta. Uudistetun hallintosäännön myötä on tarpeen tarkastella myös toimialojen toimintasääntöjä, jotta varmistetaan niiden vastaavuus. Toimintasääntöjen on määrä astua voimaan samanaikaisesti uuden hallintosäännön kanssa 1.6.2025.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö koostuu koko toimialaa koskevasta yleisestä osasta sekä kunkin toimialaan kuuluvan luottamuselimen omaan alakohtaiseen osaan. Rakennus- ja ympäristövaliokunnan toimivallan jako kunkin valiokuntaan kuuluvan viranomaisen osalta esitetään toimintasäännössä alakohtaisen rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liitteissä. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan jako on toimintasäännön rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liitteenä 1.

Liitteenä 1 on yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liite 1, rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan jako.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy liitteenä 1 olevan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön rakennus- ja ympäristövaliokunnan alakohtaisen osan liitteen 1, rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan jako.

Toimintasääntö astuu voimaan 1.6.2025 muutoksenhausta huolimatta.

Byggnads- och miljöutskottet godkänner byggnads- och miljöutskottets specifika delens bilaga 1, byggnadstillsynsmyndighetens befogenhetsindelning, i verksamhetsstadgan för sektorn för samhälle och miljö enligt bilaga 1.

Förvaltningsstadgan träder i kraft 1.6.2025 oberoende av ändringssökning



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 66
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: YHYM toimintasääntö_rakennusvalvonnan toimivaltajako



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 67
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

**Poikkeamislupa 25-0150-POL, poikkeaminen asemakaavan purkamiskiellosta,
Ketunleivänpolku 1 / Undantagslov 25-0150-POL, undantag från detaljplanens rivningsförbud,
Harsyrestigen 1**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 67

516/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: lupa-arkkitehti / lovarkitekt Tytti Mäntyoja,
tytti.mantyoja(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava

Hanke sijoittuu Taasjärvi II -asemakaavan alueelle, asemakaava on tullut voimaan 23.06.2011, asuinpientalojen korttelialueelle (AP-1). Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on merkitty suojelluksi merkinnällä sr-2: "Suojeltu rakennus. Alueen historiallisen luonteen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallinen luonne säilyy."

Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennuksen purkamisen osalta.

Lausunnot hankkeesta

Porvoon museolta on saatu lausunto PoM85/2025; museo puoltaa purkamista.

Naapurikuulemiset

Naapurikuulemiset on hoidettu viranomaiskuulemisina; kiinteistö 753-419-4-1666 huomauttaa: "Laki rakennusperinnön suojelemisesta kieltää rakennuksen purkamisen. 10a § kieltää poikkeamisluvan myöntämisen, jos rakennus ei sen seurauksena täyttäisi suojelun edellytyksiä. 17 § mukaisia välttämättömiä kunnostustöitä tai valvontaa ei ole suoritettu useisiin vuosiin. Miten rakennuksen kuntoa on arvioitu puolueettomasti?"

Toimivalta

Hyväksytyn toimintasääntömme mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää poikkeamisen myöntämisestä rakennuksen purkamista koskevasta kaavamääräyksestä.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan Taasjärvi II -asemakaavan alueella liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagslovet på detaljplaneområdet Tasträsk II i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 67
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 25-0150-POL, rakennuksen purkaminen



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 68
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Rakennusvalvonnan vastaus valtuustoaloitteeseen koskien Sipoon kunnan rakennuslupatakuuta / Byggnadstillsynens svar på fullmäktigemotionen om Sibbo kommuns bygglovsgaranti

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 68

1294/10.03.00.01/2024

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

Valtuustoaloite

”Jokke Härmä ja 31 muuta valtuutettua jättivät 9.12.2024 (§ 119) aloitteen, jossa esitetään, että Sipoon kunta aloittaa heti suunnittelun Sipoon kunnan rakennuslupatakuu – 30 päivää* (+/- 7 päivää*) käytännöstä, terävöittää lupakäsittelyn aikataulua, lupamyöntämisen kokonaisuutta sekä ryhtyy aikailematta toteuttamaan 1.2.2025 lähtien valtuustoaloitteen mukaista lupakäsittelyä.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Sipoon rakennusvalvonnassa on seurattu lupahakemusten käsittelyaikaa ainakin vuodesta 2017 alkaen ja lähes saman ajanjakson on enimmäiskäsittelyaika ollut rakennusvalvonnan osalta valtuuston asettamana sitovana tavoitteena: ”Käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on enintään 2 kk”. Lisäksi Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikössä on ollut samalla aikajaksolla seuraava sitova tavoite: ”Käsittelykelpoisen suunnittelutarvehakemuksen ja poikkeamishakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on enintään 4 kk”.

Sipoon rakennusvalvonta on tiedottanut rakennus- ja ympäristövaliokuntaa toteutuneesta käsittelyajasta säännöllisesti tilastojen kautta osavuositilastusten ja tilinpäätösten yhteydessä. Rakennuslupakäsittelyn osalta tilastointi osoittaa, että tavoitteeseen on päästy vuosittain yksittäistä päätöstä lukuunottamatta rakennuslupien osalta sekä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten osalta viime vuonna. Tilastotietona rakennuslupan lupakäsittelyn keskimääräisen keston osalta viimeisen kolmen vuoden ajalta: vuosi 2022/ 0,4 kk, vuosi 2023/ 0,4 kk ja vuosi 2024/ 0,3 kk.

Keskeinen haaste hakemusten käsittelyssä on hakemuksen saaminen käsittelykelpoiseksi: tämä tarkoittaa pääsääntöisesti vaillinaisesti jätettyjä hakemuksia sekä hankkeeseen ryhtyvän tai hänen palkkaamansa suunnittelijan reagoimisnopeutta viranhaltijan täydennyspyyntöihin. Sipoon rakennusvalvonnalla on asiakasystävällinen toimintatapa: hakemuksen jättämisen mahdollistetaan hyvinkin vaillinaisena, luvan hakijaa ja suunnittelijoita ohjataan, täydennyspyyntöjä toistetaan useamman kerran emmekä tee kielteisiä päätöksiä käsittelykelvottomuuteen perustuen. Asiakkaita ohjaavaa neuvontaa on lisätty ja kehitetty monella eri tavalla ja kanavalla vuosien kuluessa.

Lupakäsittelyn sisältö



Lupakäsittelyn kokonaisprosessiin sisältyy usean henkilön työpanosta ja -vaihetta; prosessia on kehitetty sen sujuvuuden ja tehokkuuden näkökulmasta erityisesti 1.1.2017 alkaen Sipoon rakennusvalvonnan siirtyessä 100 % sähköiseen lupa-asiointiin (Lupapiste.fi):

- lupahakemuksen vastaanotto (lupa-assistentti): KTJ-otteiden lisääminen MML:n karttapalvelusta, kaavaotteen tilaaminen kaavoitukselta ja mahdollinen uuden osoitteen "tilaaminen" kiinteistö- ja mittausyksiköstä; lopuksi lupakäsittelijän nimeäminen hankkeelle
- lupahakemuksen käsittely (lupakäsittelijä): riittävien hakemuskirjausten ja sisällön tarkistaminen sekä lopuksi suunnitelmien arviointi (laki ja asetukset, kaava, rakennustapaohjeet jne.); täydennyspyynnöt hakemukselle, mahdollinen naapurien viranomaiskuuleminen (kesto 1+ 2 vk) (lupa-assistentti), lausuntopyynnöt (2 vk) jne.; keskimääräinen määrä liitteitä pientalohankkeessa on 20-30 kpl ja laajemmissa hankkeissa 40-60 kpl
- päätöksen valmistelu (lupakäsittelijä): hakemus siirretään päätöksentekojärjestelmään (facta), jossa varsinainen päätöksen sisältö valmistellaan
- päätöksen julkaiseminen (lupasihteeri tai lupa-assistentti): julkipano/ kuulutus ja tiedoksianto Lupapisteessä tai sähköpostilla.

Lupakäsittelyn eri vaiheet aikatauluineen sekä keskustelut asiakkaan ja rakennusvalvonnan välillä on luettavissa Lupapisteessä hankekohtaisesti – tämä viestintä myös arkistoituu. Tämä kertoo lupaprosessin aikana käydyn vuorovaikutuksen hakijan/suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan välillä hakemuksen jättämisestä päätöksen antamiseen.

Lupakäsittelijöiden keskeisiin työtehtäviin kuuluu varsinaisen lupakäsittelyn lisäksi myös mm. asiakkaiden ohjaus ja neuvonta (puhelin, sähköposti ja Lupapiste), yhteistyö ulkoisten ja sisäisten asiakkaiden kanssa sekä toimintatapojen ja prosessien kehittäminen ja sujuvoittaminen, oikaisuvaatimusten valmistelu, lausuntojen kirjaaminen valituksiin.

Kasvun vuodet ja resurssit

Sipoo on ollut useamman vuoden ajan yksi voimakkaimmin kasvavista kunnista - kasvun määrää suhteutettaessa väkilukuun. Rakennusvalvonta ei pysty vaikuttamaan hakemusten määrään eikä niiden sisältöön, minkä vuoksi riittävien resurssien määrittäminen on haasteellista.

Rakennusvalvonnan resurssit on mitoitettu kohtuullisen hyvin normaaliin kasvuun, mutta vuodet vaihtelevat rakentamisen suhtanteiden mukaan. Rakennusvalvonnan tehtäviin ei ole suoraan soveltuvaa koulutusta, vaan tehtävään perehdyttäminen ja perehtyminen vie aikaa. Näin ollen resurssien pysyvyys on arvokas tekijä tehtävien sujuvuuden kannalta. Rakennusvalvonnassa päätökset tehdään henkilökohtaisella



virravastuulla, ja lupakäsittelijöiden tulee seurata täydentyviä ja muuttuvia lain ja asetusten määräyksiä sekä tulkintalinjojen muodostumista oikeusprosessien kautta – ja noudattaa niitä.

Rakentamislakiin kirjattu pykälä hakemuksen käsittelyajan osalta
Maankäyttö- ja rakennuslakiin (voimassa 1.1.2000-31.12.2024) ei sisällynyt tavoite- tai määräaikaa lupahakemuksen käsittelylle. Sen sijaan rakentamislakiin on kirjattu käsittelyaikatakuu lupakäsittelylle 1.1.2026 alkaen. Käsittelyaikatakuu tarkoittaa rakentamisluvulle 3 kk käsittelyaikaa hakemuksen valmistumisesta päätöksen antamiseen; kuitenkin puhtaan siirtymän sijoittamislupien ja poikkeuksellisen/erityisen vaativien rakentamishankkeiden osalta 6 kk käsittelyaika. Käsittelyajasta myöhästymisen johtaa portaittain lupamaksun osittaiseen palautukseen hakijalle. Tulee ottaa huomioon, että rakentamislain mukainen rakentamislupa sisältää myös sijoittamisluvan (MRL:n mukainen suunnittelutarveratkaisu); näiden osalta vain luvan hakijan niin pyytäessä arvioidaan sijoittamisen edellytykset erillisen prosessin kautta.

Resurssitilanne Sipoon rakennusvalvonnassa

Sipoon rakennusvalvonnassa on resurssien osalta tällä hetkellä hyvä tilanne: kaikki virat ja toimet ovat täytetty; henkilökunnan osaamisen taso on pysyvyyden ja kokemusvuosien vuoksi kiitettävällä tasolla. Tätä tulkintaa tukee vahvasti myös vuosittaiset tilastot. Käsittelyaikatakuu ei tunne helpotusta esim. resurssivajeen tai sairauslomien osalta – tämä lisää entisestään käsittelyyn osallistuvien työntekijöiden henkistä kuormaa mm. käytettävissä olevan ajan ja päätösten oikeellisuuden osalta.

Miten valtuutetut voivat nopeuttaa rakennusvalvonnan lupaprosessia?

Sipoon kunnan päättävissä toimielimissä istuvat henkilöt voivat luottaa viranhaltijoiden valmisteluun, asiantuntemukseen ja myönteiseen asiakaspalveluun sekä välittää tällaista ymmärrystä ja arvostusta myös kuntalaisten ja asiakkaiden keskuudessa. Asiakkaan huono kokemus ei useinkaan ole rakennusvalvonnan aiheuttamaa, vaan kokemuksemme mukaan asiakkaan tyytymättömyys johtuu useimmiten lain, kaavan, rakennustapaohjeen tai asetusten vaatimuksista – sekä näiden osalta ristiriidasta omiin haaveisiin ja tavoitteisiin rakennushankkeessa. Rakennusvalvonta virravastuullaan varmistaa muiden tahojen laatimien määräysten noudattamista. Rakennusvalvonnan tehtävä on lupaharkinnassaan toteuttaa myös kunnan ja yleisen edun valvontaa - ja joskus sekin voi olla ristiriidassa asiakkaan haaveiden ja tavoitteiden kanssa. Rakennusvalvonta ei ole se taho, joka vaatii lupaa rakentamisen osalta, vaan se on laki ja asetus. Rakennusvalvonta mahdollistaa lain edellyttämät luvat: tavoitteemme on siis auttaa asiakkaita rakentamiseen johtavan luvan saamisessa - kaikissa sen eri vaiheissa.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle seuraavaan vastauksen valtuustoaloitteeseen:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 68
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Edellä kirjattuun pohjautuen todetaan, että rakentamislaki asettaa rakennusvalvonnan lupakäsittelylle riittävän ja sitovan enimmäismääräajan, joka on yhdenmukainen kaikissa Suomen rakennusvalvonnoissa. Tämän lisäksi Sipoon rakennusvalvonnalla on halu palvella asiakkaitaan hyvin ja käsitellä käsittelykelpoiset hakemukset viivytyksettä, minkä myös jo useamman vuoden ajalta esitetyt tilastot osoittavat; vastaava palvelun sisältö on tavoitteena jatkossakin.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar ge kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige svar på fullmäktigemotionen enligt följande:

Enligt det som nämns ovan konstateras att bygglagen ställer Byggnadstillsynens tillståndsbehandling en tillräcklig och bindande maximal tidsfrist som är enhetlig i alla byggnadstillsyner i Finland. Därtill vill Byggnadstillsynen i Sibbo kommun betjäna sina kunder bra och behandla korrekt uppgjorda ansökningar utan dröjsmål, vilket statistiken har redan påvisat i flera år. Strävan är att upprätthålla tjänstens innehåll på motsvarande nivå även i fortsättningen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 140	12.12.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69	13.05.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Undantagsbeslut 24-0406-POI, Holstasvägen / Poikkeamispäätös 24-0406-POI, Holstaksentie**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.12.2024 § 140**

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Sökanden har ansökt om undantag för fastigheten Träskbäcken 753-402-2-57. Som ändamål är att bilda en ny byggplats och bygga ett egnahemshus på högst 250 m²-vy med tre våningar och en bostad.

Framförda byggplatsen är belägen på ett jord- och skogsbruksdominerat område (M) i Borgby delgeneralplan.

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Träskbäcken 753-402-2-57. Tarkoituksena on muodostaa uusi rakennuspaikka ja rakentaa sille enintään 250 k-m²:n suuruinen, kolmikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Kiinteistöllä on voimassa Linnanpellon osayleiskaava, esitetty rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timper Lotta

Ehdotus / Förslag Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely / Behandling Esa Kantee föreslog att ärendet återmitteras för ny beredning. Byggnads- och miljöutskottet understödde Esa Kantees förslag.

Esa Kantee ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Esa Kanteen ehdotusta.

Päätös / Beslut Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att återremittera ärendet för ny beredning.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 69

1239/10.03.00.02/2024



Pöytäkirja / Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 140	12.12.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69	13.05.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Sökanden har ansökt om undantag för fastigheten Träskbäcken 753-402-2-57. Som ändamål är att bilda en ny byggplats och bygga ett egnahemshus på högst 250 m²-vy med tre våningar och en bostad.

Framförda byggplatsen är belägen på ett jord- och skogsbruksdominerat område (M) i Borgby delgeneralplan.

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Träskbäcken 753-402-2-57. Tarkoituksena on muodostaa uusi rakennuspaikka ja rakentaa sille enintään 250 k-m²:n suuruinen, kolmikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Kiinteistöllä on voimassa Linnanpellon osayleiskaava, esitetty rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Esittelijä / Föredragande	Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta
Ehdotus / Förslag	Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1. Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.
Käsittely / Behandling	Martin Andersson föreslog att undantagsbeslutet godkänns. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande enligt delgeneralplan G17. Tomten är belägen på en strandzon. Projektet förutsätter lov om undantag för avvikelse från gällande delgeneralplan (MBL, 43 §) samt byggande inom strandzon utan detaljplan (MBL, 72 §).

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från delgeneralplanen för byggande av ett egnahemshus, 250 m²-vy, 1 bostad, 3 på det ca 17 370 m² stora fastigheten Träskbacken Rnr 753-402-2-57. Utskottet förutsätter att byggnaden ansluts till ett avloppssystem för fastigheten, som uppfyller miljöskyddslagens krav.

Motivering

Byggplatsen överstiger klart minimikravet på 5000 m² i generalplanen. Enligt Borgby delgeneralplan har stomlägenheten sju oanvända byggplatser. Fastigheten ligger på jord- och skogsbruksdominerat område, där det tillåts glesbebyggelse. Fastigheten gränsar till Vermijärvi naturskyddsområde. Fastigheten är på en strandzon där det planerade bostadshuset ligger cirka 105 meter från strandlinjen. På tomten bredvid, som ligger närmare sjön, finns en bostadsbyggnad. På Borgnäs-sidan finns flera fritidsbyggnader som ligger nära strandlinjen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 140	12.12.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69	13.05.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Det finns en väg till byggnadsplatsen och byggnaden kan anslutas till grannbyggnadens vattenledning. Byggplatsen ligger i backen ovanför vägen i skydd av skogen och är inte inom naturskyddsområdet. Fastigheten skall anslutas till ett avloppssystem som uppfyller miljöskyddslagens krav. Grannarna hade ingenting att invända mot byggprojektet.

Dessutom finns redan fastigheter som är närmare träsket, vilket förespråkar ett positivt beslut. Enligt utskottet kommer beslutet inte att resultera i betydande byggnation och kommer inte att orsaka negativ miljöpåverkan.

Anders Söderling understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Anderssons motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandes motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (3 st): Sini-Pilvi Saarnio, Claudia Lundberg och Mia Wikström.

Ordförandes motförslag, "nej" (3 st): Martin Andersson, Anders Söderling och Pauliina Tapio.

Ordföranden konstaterade att då röstetalen är lika avgör ordförandes röst. Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 3-3 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Martin Andersson ehdotti, että poikkeamispäätös myönnetään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kyseessä on osayleiskaavan G17 mukainen rakentaminen. Tontti sijaitsee ranta-alueella. Hanke edellyttää poikkeuslupaa voimassa olevasta yleiskaavasta (MRL, 43 §) ja rakentamista rantavyöhykkeellä ilman asemakaavaa (MRL, 72 §).

Poikkeuspäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa osayleiskaavasta 250 k-m² suuruisen, kolmikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi 17 370 m² suuruisella kiinteistöllä Träskbacken Rno 753-402-2-57. Valiokunta edellyttää, että rakennus on liitettävä kiintesitokohtaiseen jätevesijärjestelmään, joka täyttää ympäristösuojelulain vaatimukset.

Perustelut

Rakennuspaikan koko ylittää selvästi yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 5000 m². Linnanpellon osayleiskaavan mukaan emätilalla on seitsemän käyttämätöntä rakennuspaikkaa. Kiinteistö on maa- ja



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 140	12.12.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69	13.05.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

metsätalousvaltaisella alueella, jolla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Kiinteistö rajautuu Vermijärven luonnonsuojelu-alueeseen. Kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, jossa suunniteltu asuinrakennus on noin 105 metrin päässä rantaviivasta. Viereisellä tontilla, joka on lähempänä järveä, on asuinrakennus. Pornaisten puolella on useita vapaa-ajan rakennuksia, jotka ovat lähellä rantaviivaa.

Rakennuspaikalle on olemassa tie ja rakennus voi liittyä viereisen talon vesijohtoon. Rakennuspaikka sijaitsee tien yläpuolella rinteen suojassa eikä ole luonnon-suojelualueella. Rakennus on liitettävä viemärijärjestelmään, joka täyttää ympäristö-suojelulain vaatimukset. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen. Naapuritonteilla on jo kiinteistöjä, jotka ovat lähempänä järveä, mikä puoltaa myönteistä päätöstä. Päätös ei valiokunnan mielestä johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Anders Söderling kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (3 kpl): Sini-Pilvi Saarnio, Claudia Lundberg ja Mia Wikström.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (3 kpl): Martin Andersson, Anders Söderling ja Pauliina Tapio.

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 3-3 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag. Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi meddelade avvikande mening.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Undantagsbeslut 24-0406-POI



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 70
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0105-SUP, Staffasvägen /
Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0105-SUP, Staffaksentie**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 70

461/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda en byggplats på en 5000 m² stor outbruten del av fastigheten Långängsbergen 753-416-22-31. Det söks lov för byggande av ett egnahemshus med högst 300 m²-vy, två våningar och en bostad.

Området är beläget på Sibbo generalplan och där på glesbygdsområde (MTH). Byggnade i anknytning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skogsskötsel och användning av skog baserar sig på skogslagens rättsakter.

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista muodostaakseen uuden rakennuspaikan noin 5 000 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Långängsbergen 753-416-22-31. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m²:n kokoisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, kiinteistö sijoittuu haja-asutusalueelle (MTH). Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely / Behandling Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.
Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Kyrkoby nära Broböle. Den ansökta byggplatsen är belägen på Sibbo generalplan 2025:s glesbygdsområde (MTH) och är i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Ansökan kräver undantag från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och



bygglagen för byggande av bostad á 300 m²-vy, 1 bostad, 2 vån. på den outbrutna delen av den 13,6623 ha stora fastigheten Långsängsbergen nr. 753-416-22-31. Bostaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp.

Undantagslov

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från generalplanen för ett egnahemshus, 300 m²-vy, 2 våning, 1 bostad på den på den 0,5 ha outbrutna delen av den 13,6623 ha stora fastigheten Långsängsbergen nr. 753-416-22-31. Bostaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp.

Motivering

Byggplatsen överstiger klart minimikravet på 2000 m² i generalplanen. Stomlägenheten (50,1955 ha) har 8 beräknade byggplatser, av vilka 8 har använts. Fastigheten Långsängsbergen är över 13 ha och obebyggd. En rågranne påpekade att en ekologisk korridor bör skyddas och det inte finns någon vägrätt till tomten. Den planerade vägen går inte över grannens område.

Moderfastighetens 8 byggrätter är använda, men utskottet anser att en överskridning kan tillåtas, eftersom fastighetens storlek är över 13 hektar och obebyggd och bostaden ansluts till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, skall grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovets för installation och placering av rör.

Enligt utskottet orsakar beslutet inga skadliga miljöeffekter. Byggandet försvårar inte heller utveckling av området. I området är under beredning en ny generalplan för Sibbo 2050 (G28). Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen.

Claudia Lundberg understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Anderssons motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandes motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.
Ordförandes motförslag, "nej" (4 st): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio och Claudia Lundström.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna ordförandes förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 70
Byggnads- och miljökottet

13.05.2025

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Kirkonkylässä lähellä Broböleä. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:n haja-asutusalueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen 13,6623 ha kokoiselle kiinteistölle Långängsbergen Rn:o 753-416-22-31 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asunto on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen noin 0,5 ha määräalalle 13,6623 ha kokoiselle kiinteistölle Långängsbergen Rn:o 753-416-22-31. Asunto on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Asunto on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

Perustelut

Rakennuspaikan koko ylittää selvästi yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 2000 m². Emätilalla (50,1955 ha) on 8 laskennallista rakennuspaikkaa, joista se on käyttänyt 8. Långängsbergenin kiinteistö on yli 13 ha ja rakentamaton.

Yksi rajanaapuri huomautti, että tulisi suojella ekologista käytävää ja tontille ei ole tieoikeutta. Suunniteltu tie ei kulje kyseisen naapurin mailla.

Kantatilan 8 rakennuspaikkaa on käytetty, mutta valiokunta katsoo, että ylitys voidaan sallia, sillä kiinteistö on yli 13 hehtaarin kokoinen, rakentamaton ja asunto liitetään Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennuslupan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

Valiokunnan mielestä päätös ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Rakentaminen ei vaikeuta alueen kehittämistä. Alueella on vireillä uusi Sipoon yleiskaava 2050 (G28), jonka luonnosta valmistellaan. Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät.

Claudia Lundberg kannatti Martin Anderssonin vastaehdotusta.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 70
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag. Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi meddelade avvikande mening.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0105-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 25-0093-SUP, Rotkotie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0093-SUP, Klevvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 71

462/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Hakija on anonut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista noin 1 ha:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43. Hakemuksen mukaan muodostetaan uusi rakennuspaikka, jolle on tarkoituksena rakentaa 450 k-m² pienteollisuushalli sekä varastointialue.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

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

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 43 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 450 k-m² suuruisen, pienteollisuushallin ja varastointikentän rakentaminen noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 (73619 m²) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 450 k-m² suuruisen, pienteollisuushallin ja varastointikentän rakentamiseksi noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 (73619 m²).

Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö on rakentamaton ja rakennuspaikka on nykyisen yleiskaavan mukaan taajamatoimintojen (A) alueella. Taajamatoimintojen alueelle (A) ei



ole annettu mitoitusta. Rakennuspaikka sijaitsee lähellä moottoritietä. Hakija on aikaisemmin hakenut poikkeuslupaa yhden tai useamman uuden asuinrakennuksen rakentamista varten, mutta nämä hakemukset on hylätty melun ja keskeneräisen kaavoituksen takia.

Alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava ja Sipoon yleiskaava 2050. Osayleiskaavasta on äskettäin julkaistu luonnos, jonka mukaan alue on valmistelussa osoitettu kaavamerkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue on nykyisestä yleiskaavasta poiketen tarkoitettu luonto- ja maisema-arvot huomioivaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun. Luonnoksen mukaan alue on lähtökohtaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Osayleiskaavaluonnos G27 on asetettu nähtäville ja ensimmäinen lausuntokierros päättyy 15.8.2025. Kaavoituksen hyväksymiseen on pitkä aika ja muutoksia kaavaan voidaan tehdä. Alueella ei ole rakentamiskieltoa. Näin ollen ei voida vielä todeta, että rakennushanke häiritäisi kaavoitusta.

Rakennuspaikka sijaitsee moottoritien meluvyöhykkeellä, joten se soveltuu paremmin pieneksi työpaikka-alueeksi kuin ulkoilualueeksi tai asuinalueeksi. Valtatien 7 suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähemmän ajoradan keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella. Asemapiirroksen mukaan tämä vaatimus täyttyy. Kun kaikki hankkeen rakentaminen tapahtuu maantien suoja-alueen ulkopuolella ei Uudenmaan ELY-keskuksen ole huomautettavaa rakentamisesta. Pienteollisuushallin ja varastoalueen rakentamisella voidaan mahdollistaa alueelle paikallista elinkeinotoimintaa sekä työpaikkoja.

Naapurit ovat jättäneet kaksi huomautusta. Ensimmäisen huomautuksen mukaan uutta tielinjausta ei voi toteuttaa. Hakija on todennut, että hän voi siitä luopua ja käyttää nykyistä tietä. Toinen huomautus koskee myös tietä, rakennuksen käyttötarkoitusta ja alueen valaistusta yöllä. Valiokunta edellyttää, ettei Rotkotien linjausta muuteta. Hakijan esisuunnitelman mukaan alueella tulisi pienvenehuoltoa ja -varastointia. Tämä ei aiheuttaisi suuria liikenne- tai tiekuormitushaasteita Hitäntielle.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi häiritä kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennus sijoittuisi lähelle moottoritietä, jolloin ei voida katsoa, että se häiritäisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Anders Söderling kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.
Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio ja Claudia Lundberg.
Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 43 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en småindustrihall och en lagringsfält på det cirka 1 hektar stora outbrutna området av fastigheten Fridhem 753-429-1-43 (73 619 m²) uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en småindustrihall och ett lagringsfält på det cirka 1 hektar stora outbrutna området av fastigheten Fridhem 753-429-1-43 (73 619 m²).

Bostadsbyggnaden ska anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp enligt situationsplanen.

Motivering till beslutsförslaget

Fastigheten är obebyggd och befinner sig i området för tätortsfunktioner (A) i den gällande generalplanen. Ingen dimensionering har anvisats för området för tätortsfunktioner (A). Byggplatsen ligger nära motorvägen. Sökanden har tidigare ansökt om undantag för byggande av en eller flera bostadsbyggnader, men de har förkastats på grund av buller och halvfärdig planläggning.

Utarbetandet av delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitå och Generalplan för Sibbo 2050 pågår i området. Nyligen publicerades ett utkast för delgeneralplanen, och enligt det har området i beredningen med planbeteckningen anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). Till skillnad från den gällande generalplanen är området avsett för jord- och skogsbruk som beaktar natur- och miljövärden samt för rekreation. Enligt utkastet har området i princip lämnats utanför byggande. Utkastet till delgeneralplanen G27 är framlagd och den första remissbehandlingen slutar 15.8.2025. Det tar länge att godkänna planläggningen och det kan göras ändringar i planen. Det finns inte något byggförbud i området. Således kan man inte ännu



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

konstatara att byggprojektet skulle medföra olägenheter för planläggningen.

Byggplatsen ligger på motorvägens bullerzon, så den lämpar sig bättre som ett litet arbetsplatsområde än som rekreatiomsområde eller bostadsområde. Skyddsområdet för riksväg 7 räcker sig 30 meter från den närmaste körbanans mittlinje. Byggnaden får inte byggas på landsvägens skyddsområde. Enligt situationsplanen uppfylls detta krav. När allt byggande i projektet sker utanför landsvägens skyddsområde, har NTM-centralen i Nyland inga anmärkningar mot byggandet. Byggandet av en småindustrihall och ett lagringsfält kan möjliggöra lokal näringsverksamhet samt arbetsplatser på området.

Grannarna har lämnat in två anmärkningar. Enligt den första anmärkningen kan den nya linjeföringen inte genomföras. Sökanden har konstaterat att hen kan avstå från den och använda den befintliga vägen. Den andra anmärkningen gäller vägen, byggnadens användningsändamål och områdets belysning på natten. Utskottet förutsätter att linjeföringen för Klevvägen inte ändras. Enligt sökandens preliminära plan skulle området användas för underhåll och lagring av småbåtar. Detta skulle inte medföra mycket trafik eller belastning på Hitåvägen.

Med beaktande av de ovan nämnda sakerna anser utskottet att byggandet inte skulle medföra olägenheter för planläggningen. Utskottet anser att beslutet varken orsakar byggande som har betydande konsekvenser eller medför skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Byggnaden skulle ligga nära motorvägen, och då kan det inte anses försvåra uppnående av målen för naturskyddet.

Anders Söderling understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Anderssons motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandes motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Ordförandes motförslag, "nej" (4 st): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio och Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0093-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 72
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0290-SUP, Öljytie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0290-SUP, Oljevägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 72

480/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Hakija on anonut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista kiinteistölle Chrissebo 753-423-6-176. Hakemuksen perusteella kiinteistölle on tarkoituksena rakentaa melu/suojavalli sekä noin 33500 m²:n suuruinen varastointialue. Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueelle (TP).

Kiinteistön alueella on aiemmin ollut vireillä H1 Nikkilän Kierrätyskeskuksen asemakaavan laadinta, mutta asemakaava on keskeytetty kunnanhallituksen 10.06.2024 § 188 lainvoimaisella päätöksellä.

Kunnanhallitus on päätöksellään 10.06.2024 § 187 käynnistänyt hakemuksen mukaisen kiinteistön länsipuolelle H2 Stormossan työpaikka-alueen asemakaavoituksen.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

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

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om att bygga enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0290-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 73
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Huvikumpu 753-409-2-78 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Huvikumpu 753-409-2-78

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 73

245/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö

Huvikumpu 753-409-2-78.

Hakija

Valokuitunen Oy.

Toimenpide

Valokuituverkon suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Huvikumpu 753-409-2-78 alueelle.

Hakemus

Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivätyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa.

Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoittamisoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 753-409-2-78, Huvikumpu. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Kiinteistön 753-409-2-78 omistajan kanssa on neuvoteltu erilaisista ratkaisuksista kaapelin sijoittamisesta, mutta neuvottelut jouduttiin lopettamaan tuloksettomana. Valokuidun tilanneelle asiakkaille kiinteistöille 753-409-2-12 ja 753-409-14-27 ei ole muita kulkuyhteyksiä kun tie kiinteistön 753-409-2-78 kautta. Tästä syystä esitetylle reitille ei ole



vaihtoehtoista toteuttamiskelpoista reittiä.

Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua kiinteistön omistajan kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Kiinteistö sijoittuu kyläalueelle (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kyläyhteisöjen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 1) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylväs;
- 2) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 3) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;



- 4) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyn edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitetussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen



Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajan vastine

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vaihtoehto 1.

[REDACTED]

Vaihtoehto 2.

[REDACTED]

Vaihtoehto 3.

[REDACTED]

[REDACTED]



Päätöksen perustelut

Valokuitunen Oy on käynyt uusia neuvotteluja maanomistajan kanssa, saadun vastineen jälkeen. Valokuitunen Oy ja maanomistaja eivät ole kuitenkaan päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Vaihtoehtoisia reittejä ei ole esitetty Valokuitunen Oy:n osalta. Maanomistaja on vastineen karttaliitteessä esittänyt kolme eri linjausvaihtoehtoa valokuitukaapelille. Maanomistajan linjausvaihtoehtot 2 ja 3, kulkevat hankalasti peltoaukean ja metsäisten alueiden halki. Maanomistajan vaihtoehtoiset linjausreitit 2 ja 3 edellyttäisivät puiden kaatamista ja lisäksi linjausvaihtoehto 3 hankaloittaisi pellon viljelykäyttöä jatkossa. Maanomistajan ehdottama linjausvaihtoehto 1 sijoittuu länsipuoleisen kiinteistörajan tuntumaan ja sijoittuisi rajapyykin 2 kohdalla olemassa olevan tienreunaan. Maanomistajan vaihtoehto 1 noudattaa melkein Valokuitunen Oy:n hakemuksessa esitettyä sijoitusreittiä.

Valokuitunen Oy:n esittämä (Liite 1 Suunnitelmakartan) linjaus mukailee kiinteistöille 753-409-14-26 ja 753-409-14-27 johtavaa tietä. Maanomistajan vastineessa on tuotu esille, että tien pohjalle on aikoinaan tuotu luonnonkiviä. Todettakoon, että hakija vastaa esittämänsä linjauksen toteuttamiskelpoisuudesta. Esitetyllä (Liite 1 Suunnitelmakartan) linjauksella ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Linjauksella ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta. Kyseisen linjauksen ei katsota aiheuttavan kiinteistölle tai rakennuksille tarpeetonta haittaa.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistaja



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 73
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa oikeuden sijoittaa valokuituverkon suoja-putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Huvikumpu 753-409-2-78 alueelle.

Valokuituverkon suoja-putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa kiinteistön Huvikumpu 753-409-2-78 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner på fastigheten Huvikumpu 753-409-2-78 enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Huvikumpu 753-409-2-78 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 74
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Nevas Gård 753-422-3-352 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Nevas Gård 753-422-3-352

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 74

247/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö

Nevas Gård 753-422-3-352.

Hakija

Valokuitunen Oy.

Toimenpide

Valokuituverkon suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Nevas Gård 753-422-3-352 alueelle.

Hakemus

Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivättyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025. Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoittamisoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 753-422-3-352, Nevas Gård. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Kiinteistön 753-422-3-352 omistajan kanssa on pyritty neuvottelemaan kaapelin sijoittamisesta, mutta neuvottelut jouduttiin lopettamaan tuloksettomana. Valokuidun tilanneille asiakkaille ei ole muita kulkuyhteyksiä, kun esitetty reitti Sprängmanintiellä. Esitetylle reitille ei tästä syystä ole kohtuullista vaihtoehtoisia reittejä.



Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua kiinteistöjen kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Boxin kylätaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 10.4.2014. Hanke sijoittuu kyläalueelle (AT-2). Merkinällä osoitetaan kyläasukkeen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämaisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja, joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä kuten melua, tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 5) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylväs;
- 6) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 7) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;
- 8) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.



Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyn edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitetussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta



päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajan vastine
Maanomistaja ei ole jättänyt vastinetta.

ELY-keskuksen lausunto



Mikäli hankkeessa sijoitetaan valokuitukaapelia tai jakokaappeja maantien 1534 (Spjutsundintie) tiealueelle, tulee niille hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/kaapelit-johdot-ja-putket-tiealueella>. Sijoituslupa sisältää luvan tiealueella työskentelylle.

Päätöksen perustelut

Valokuitunen Oy ja kiinteistön omistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy ei ole esittänyt vaihtoehtoja reittiä. Valokuitunen Oy on esittänyt valokuitukaapelin sijoittamista hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartassa) Sprängmanintien varteen. Valokuidun asentaminen on toteutettavissa Sprängmanintien varrelle sekä tehdä tarvittavat liitokset valokuidun tilanneille kiinteistöille. Kaapelointi tulee kuitenkin tehdä laadukkaasti ja sillä ei saa haitata tien perusparantamista myöhemmin.

Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa Valokuitunen Oy:lle oikeuden sijoittaa valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Nevas Gård 753-422-3-352 alueelle.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 74
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuituverkon suojausputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa kiinteistön Nevas Gård 753-422-3-352 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen toimeenpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner på fastigheten Nevas Gård 753-422-3-352 enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Nevas Gård 753-422-3-352 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 75
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Norrbjörka 753-422-3-252 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Norrbjörka 753-422-3-252

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 75

246/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö
Norrbjörka 753-422-3-252.

Hakija
Valokuitunen Oy.

Toimenpide
Valokuituverkon valokuitukaapelin suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Norrbjörka 753-422-3-252 alueelle.

Hakemus
Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivätyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoittamisoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 753-422-3-252, Norrbjörka. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Kiinteistön 753-422-3-252 omistajan kanssa on neuvoteltu erilaisista ratkaisista kaapelin sijoittamisesta hänen omistamalleen tielle, mutta neuvottelut jouduttiin lopettamaan tuloksettomana. Valokuidun tilanneelle asiakkaalle kiinteistölle 753-422-3-303 ei ole muita kulkuyhteyksiä kun rasi- ja tie tilan 753-422-3-252 kautta. Kyseisen kiinteistön alueella kallio



on hyvin pinnassa, josta syystä sijoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista muuta reittiä.

Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua kiinteistöjen kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Boxin kylätaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 10.4.2014. Kiinteistö sijoittuu kyläalueelle (AT-1). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja, joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä, kuten melua tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 9) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä;
- 10) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 11) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;



- 12) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyn edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitetussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen



Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajien vastine

Maanomistaja ei ole antanut vastinetta määräaikaan mennessä.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 75
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

ELY-keskuksen lausunto

Mikäli hankkeessa sijoitetaan valokuitukaapelia tai jakokaappeja maantien 1534 (Spjutsundintie) tiealueelle, tulee niille hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/kaapelit-johdot-ja-putket-tiealueella>. Sijoituslupa sisältää luvan tiealueella työskentelylle.

Päätöksen perustelut

Valokuitunen Oy ja kiinteistön omistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy on perustellut, että kiinteistön Norrbjörka 753-422-3-252 alueella on kallio hyvin pinnassa, jonka vuoksi sijoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista muuta reittiä pitkin. Muut reitit edellyttäisivät myös puiden kaatamista. Valokuitunen Oy ei ole siten hakemuksessa esittänyt vaihtoehtoja reittiä.

Hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaan valokuitukaapeli sijoitetaan Spjutsundintieltä lähtevän rasetien varteen. Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa oikeuden sijoittaa valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Norrbjörka 753-422-3-252 alueelle.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 75
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuituverkon suojausputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa kiinteistön Norrbjörka 753-422-3-252 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner på fastigheten Norrbjörka 753-422-3-252 enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Norrbjörka 753-422-3-252 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 76
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Onnela 753-422-3-367 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Onnela 753-422-3-367

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 76

248/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timper, lotta.pelto-timper@sipoo.fi.

Kiinteistö
Onnela 753-422-3-367.

Hakija
Valokuitunen Oy.

Toimenpide
Valokuituverkon valokuitukaapelin suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistölle Onnela 753-422-3-367.

Hakemus
Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivätyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoitusoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitseville kiinteistöille 753-422-3-367, Onnela. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Kiinteistön 753-422-3-367 edustaja antoi kaivuutyölle suullisen luvan, mutta yhteydet omistajaan katkesivat kun lupaa oli tarkoitus allekirjoittaa. Kiinteistön omistajaa yritettiin lähestyä tämän jälkeen postin ja puhelimen välityksellä tuloksettomasti. Maanrakentaja ehti kaivaa noin 100 metriä Kalliorinteen eteläpuolella kaapelireittiä, mutta kaivuutyöt lopetettiin



heti kun huomattiin ettei maanomistaja allekirjoita virallista sijoituslupaamme. Kalliorinteentiellä sijaitsee useita Valokuitunen Oy:ltä valokuituyhteyden tilanneita asiakkaita, jonka takia kaapelireitille kyseisellä tiellä ei ole vaihtoehtoisia reittejä.

Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua kiinteistöjen kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Kringelmanmin osayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.9.2012. Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu osayleiskaavassa osittain yksityistiealueelle sekä maa- ja metsätalousalueelle (MT-1).

Maa- ja metsätalousalue (MT-1). Alue varataan maa- ja metsätaloustarkoituksiin. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen maisematyölupa). Puiden kaatamisen osalta luvanvaraisuus koskee kuitenkin vain seuraavia toimenpiteitä:

- Hakkuuta luonnollista uusiutumista varten yli 2 ha suuruisella alueelle.
- Avohakkuuta yli 2 ha suuruisella alueelle. Metsälain mukaiset metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt tulee kuitenkin säilyttää kaikilla alueilla (Metsäl 10 §).

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 13) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä;



- 14) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 15) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;
- 16) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyin edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitettussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta



sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

**238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen**

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajan vastine

Kiinteistön omistaja ei ole jättänyt vastinetta määräaikaan mennessä.

Päätöksen perustelu

Valokuitunen Oy ja kiinteistön omistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy ei ole esittänyt hakemuksessa vaihtoehtoja reittiä. Hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukainen reitti sijoittuu olemassa olevien teiden varrelle. Asian valmistelussa ei ole ilmennyt, että valokuidun sijoittamisesta suunnitelman mukaan aiheutuisi tarpeetonta haittaa kiinteistölle. Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa Valokuitunen Oy:lle oikeuden sijoittaa valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Onnela 753-422-3-367 alueelle.

Valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 76
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

saadaan sijoittaa kiinteistön Onnela 753-422-3-367 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner på fastigheten Onnela 753-422-3-367 enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Onnela 753-422-3-367 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 77
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Sandplats 753-403-878-3 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Sandplats 753-403-878-3

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 77

249/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö

Sandplats 753-403-878-3.

Hakija

Valokuitunen Oy.

Toimenpide

Valokuituverkon suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti yhteiselle maa-alueelle kiinteistölle Sandplats 753-403-878-3.

Hakemus

Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivättyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoitusoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle yhteiselle maa-alueelle 753-403-878-3, Sandplats. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Sijoitusoikeushakemuksen kohteena oleva yhteinen maa-alue on järjestäytymätön osakaskunta koostuen 169 osakkaasta. Osakkaiden suuren määrän takia Valokuitunen Oy:n on mahdotonta sopia osakaskunnan kanssa sijoittamisesta hankkeen aikataulu huomioiden. Esitetylle sijoittamiselle ei ole toteuttamiskelpoista vaihtoehtoista reittiä, joka on mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.



Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamista ole pystytty sopimaan järjestäytymättömän osakaskunnan kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti sekä hyvien rakentamistapoja noudattaen eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa yhteiselle maa-alueelle. Sijoitusreitti on Yhteisen maa-alueella sijaitsevan tien reunassa, jossa telekaapeli ei vaikeuta Yhteisen maa-alueen nykyistä tai tulevaa maankäyttöä. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on Boxin kylätaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 10.4.2014. Kiinteistö sijoittuu kyläalueelle (AT-3). Merkinnällä osoitetaan olemassa olevan, melualueelle sijoittuvan kyläasutuksen osa. Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten kunnostaminen ja laajentaminen, talousrakennusten rakentaminen sekä korvaava rakentaminen mikäli maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset täyttyvät. Muu uudisrakentaminen on kielletty. Alueen jäljellä oleva laskennallinen rakennusoikeus on siirretty AT-1 alueelle.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 17) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä;
- 18) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 19) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;



- 20) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyn edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettu sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai

rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitetussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

**233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen**

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 77
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Maanomistajien vastine

Maanomistajilta ei saapunut vastineita määräaikaan mennessä.

ELY-keskuksen lausunto

Mikäli hankkeessa sijoitetaan valokuitukaapelia tai jakokaappeja maantien 1534 (Spjutsundintie) tiealueelle, tulee niille hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/kaapelit-johdot-ja-putket-tiealueella>. Sijoituslupa sisältää luvan tiealueella työskentelylle.

Päätöksen perustelut

Valokuitunen Oy ja kiinteistön omistajat eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Kysymyksessä on järjestäytymätön osakaskunta, joka koostuu yhteensä 169 osakkaasta. Osakaskunnalla ei ole myöskään yhteisäluelain 26 §:n mukaista valtuutettua vastaanottamaan ilmoituksia. Hankkeesta kuulutettiin Sipoon kunnan kotisivuilla. Lisäksi epäviralliselle yhteyshenkilölle lähetettiin erikseen kirje. Kirjalliset vastineet tuli toimittaa viimeistään 18.3.2025 klo 16:00 mennessä. Vastineita ei saapunut määräaikaan mennessä. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy ei ole esittänyt vaihtoehtoisia reittejä. Hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaan valokuitukaapeli sijoitetaan alueella olevien teiden reunaan. Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistajat



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 77
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa Valokuitunen Oy:lle oikeuden sijoittaa valokuituverkon suojaputkia sekä niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti yhteiselle maa-alueelle kiinteistölle Sandplats 753-403-878-3.

Valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa kiinteistölle Sandplats 753-403-878-3 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner på fastigheten Sandplats 753-403-878-3 enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Sandplats 753-403-878-3 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 78
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma yksityistielle Stjernarskärrs 000-2007-K21317 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan längs den enskilda vägen Stjernarskärrs 000-2007-K21317

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 78

244/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Hankkeen sijoittuminen

Stjernarskärrs 000-2007-K21317 yksityistie, kiinteistörekisteritiedon perusteella yksityistien pituus on noin 1,7 kilometriä.

Hakija

Valokuitunen Oy.

Toimenpide

Valokuituverkon suojausputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti Stjernarskärrs 000-2007-K21317 yksityistielle.

Hakemus

Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivättyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoittamisoikeutta valokuituverkon suojausputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle yksityistielle 000-2007-K21317 Stjernarskärrs enskilda väg. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Yksityistiekuntaan on oltu yhteydessä sekä pyritty neuvottelemaan kaapelien sijoittamisesta, mutta neuvottelut jouduttiin lopettamaan tuloksettomana. Kyseisen yksityistien varressa sijaitsee useita valokuidun tilanneita asiakkaita, joille ei ole vaihtoehtoisia reittejä tässä



hakemuksessa esitetyn reitin lisäksi.

Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua yksityistiekunnan kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Yksityistie sijoittuu osittain Sipoon yleiskaava 2025:n sekä Boxin kylätaajaman osayleiskaavan alueelle.

Boxin kylätaajaman osayleiskaava on tullut voimaan 10.4.2014. Yksityistie sijoittuu osayleiskaavassa osittain mautilojen talouskeskusten alueelle (AM), kyläalueelle (AT-1), maatalousalueelle (MT-1) ja kyläalueelle (AT-2).

Mautilojen talouskeskusten alue (AM). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarvittavat talouskeskusten alueet. Alueelle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta sekä maatilatalouden ja maatilamatkailun harjoittamisessa tarvittavia rakennuksia. Uudisrakentamisen sijoittelussa sekä rakennustavassa tulee huomioida jo olemassa oleva rakennuskanta ja niiden luoma pihapiiri. Rakennuskokonaisuuden lähiympäristöineen tulee muodostaa ilmeeltään yhtenäinen ja perinteiseen maaseutumaisemaan mahdollisimman hyvin soveltuva kokonaisuus.

Kyläalue (AT-1). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä, kuten melua tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Maatalousalue (MT-1). Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset peltoalueet. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin.



Kyläalue (AT-2). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja, joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä kuten melua, tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Sipoon yleiskaava 2025 on tullut voimaan 25.1.2012. Yksityistie sijoittuu osittain haja-asutusalueelle (MTH). Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 21) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä;
- 22) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 23) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;
- 24) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.



Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyin edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitettussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitettua sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja



edellytysten täytymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajan vastine

Till Sibbo kommuns byggnadstillsyningsmyndighet.





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ELY-keskuksen lausunto

Mikäli hankkeessa sijoitetaan valokuitukaapelia tai jakokaappeja maantien 1534 (Spjutsundintie) tiealueelle, tulee niille hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/kaapelit-johdot-ja-putket-tiealueella>. Sijoituslupa sisältää luvan tiealueella työskentelylle.

Päätöksen perustelut

Valokuitunen Oy ja yksityistiekunta eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy ei ole laatinut vaihtoehtoisia reittejä. Yksityistiekunnan puheenjohtaja jätti vastineen hakemuksesta. Vastineessa pohditaan suunnitelman toteutuskelpoisuutta ja aiheutuuko valokuitukaapelista myöhemmin haittaa esimerkiksi aurauskeppien asentamiselle. Vastinen mukaan kuitujakokaappien sijoittelussa tulee ottaa huomioon lumenauraus, jotta ne eivät vaurioidu. Todettakoon, että hakija vastaa esittämänsä linjauksen toteuttamiskelpoisuudesta.

Yksityistien varrelta on useampi kiinteistö tilannut valokuituliittymän. Liitokset valokuituliittymän ottaneille kiinteistöille on helpompi tehdä, kun kaapelointi sijoitetaan yksityistien varteen. Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta. Kaapelointi tulee kuitenkin tehdä laadukkaasti. Valokuitukaapeli ja siihen liittyvät rakenelmat eivät saa



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 78
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

haitata tien perusparantamista tai yksityistien ylläpitoa koskevia toimenpiteitä.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Yksityistiekunta

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa Valokuitunen Oy:lle oikeuden sijoittaa valokuituverkon suoja-putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti Stjernarskärrs yksityistien varteen.

Valokuituverkon suoja-putket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa Stjernarskärrs yksityistien varteen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner längs den enskilda vägen Stjernarskärrs enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras längs den enskilda vägen Stjernarskärrs oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

5/2025

75

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 78
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 79
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma Vallila kiinteistölle 753-421-7-155 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Vallila 753-421-7-155

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 79

463/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö
Vallila 753-421-7-155.

Hakija
Valokuitunen Oy.

Toimenpide
Valokuituverkon suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 2 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistölle Vallila 753-421-7-155.

Hakemus
Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivättyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksusuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoitusoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 753-421-7-155, Vallila. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Valokuitunen Oy on pyrkinyt neuvottelemaan kiinteistöiden omistajien kanssa, mutta neuvottelut ovat olleet tuloksettomia. Hakemuksessa esitetylle reitille ei ole kohtuullista vaihtoehtoja reittiä eikä valokuituyhteyttä voida rakentaa asiakkaille ilman kaapeliin sijoittamista kyseisille kiinteistöille osoitetun reitin mukaisesti.



Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua kiinteistöjen kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Sijoittamishakemuksen kohde sijoittuu kyläalueelle (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 25) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä;
- 26) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 27) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;
- 28) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.



Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyn edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitetussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemaalle alueelle tai rakennukseen

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta



päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislain (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajan vastine





Päätöksen perustelut

Valokuitunen Oy ja maanomistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy ei ole laatinut muita vaihtoehtoisia suunnitelmia. Hakemuksen mukainen valokuidun linjaus kulkee kiinteistöllä Vallila 753-421-7-155 sijaitsevan rasiestien reunassa. Asian valmistelussa ei ole ilmennyt, että valokuidun sijoittamisesta suunnitelman mukaan aiheutuisi tarpeetonta haittaa kiinteistölle Vallila 753-421-7-155. Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 2 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa Valokuitunen Oy:lle oikeuden sijoittaa valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat (Liite 2 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Vallila 753-421-7-155 alueelle.

Valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittuu kiinteistön Vallila 753-421-7-155 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 79
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner på fastigheten Vallila 753-421-7-155 enligt den bifogade kartan (bilaga 2).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Vallila 753-421-7-155 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 80
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Valokuitunen Oy:n sijoittamislupahakemus ja sijoittamissuunnitelma kiinteistölle Kotikumpu 753-421-7-305 / Valokuitunen Oy:s ansökan om placeringstillstånd och placeringsplan på fastigheten Kotikumpu 753-421-7-305

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 80

243/10.03.00.07/2025

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö
Kotikumpu 753-421-7-305.

Hakija
Valokuitunen Oy.

Toimenpide
Valokuituverkon suojaputkien sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti Kotikumpu 753-421-7-305 alueelle.

Hakemus
Uudenmaan liitto on 19.9.2023 valinnut maakuntajohtajan päätöksellä Sipoon laajakaistahankkeen laajakaistarakentamisen toteuttajaksi Valokuitunen Oy:n. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on myöntänyt hankkeelle valtiontukea 20.12.2023 päivättyllä tukipäätöksellä. Sipoon laajakaistahankkeen aikataulu on 15.11.2023 – 31.12.2025.

Laki kiinteän laajakaistan rakentamisen tuesta 1262/2020. Lain tavoitteena on edistää nopeiden laajakaistayhteyksien rakentamista sellaisille alueille, joille verkot eivät markkinaehtoisesti todennäköisesti rakennu ja siten turvata monipuoliset viestintäpalvelut kaikkialla Suomessa. Laajakaistalain mukainen julkinen tuki jakaantuu valtion ja kunnan kesken. Sipoon kunnanvaltuusto on 30.10.2023 sitoutunut kunnan maksuosuuteen Sipoon laajakaistahankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Päätös on lainvoimainen.

Valokuitunen Oy hakee lain sähköisten viestinnän palveluista (917/2014, 229 §) mukaista sijoitusoikeutta valokuituverkon suojaputkille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Sipoon kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 753-421-7-305, Kotikumpu. Hakija pyytää myös lain sähköisen viestinnän palveluissa tarkoitettua aloittamisoikeutta (Laki sähköisen viestinnän palveluista 917/2014, 233 §).

Valokuitunen Oy on pyrkinyt neuvottelemaan kiinteistöiden omistajien kanssa, mutta neuvottelut ovat olleet tuloksettomia. Hakemuksessa esitetylle reitille ei ole kohtuullista vaihtoehtoja reittiä eikä valokuituyhteyttä voida rakentaa asiakkaille ilman kaapelien sijoittamista kyseisille kiinteistöille osoitetun reitin mukaisesti.



Lähtökohtaisesti Valokuitunen pyrkii sijoittamaan televerkkonsa rakenteet kuntien omistamille yleisille alueille, mutta koska se ei mahdollista tässä tapauksessa eikä sijoittamisesta ole saatu sovittua kiinteistöjen kanssa, tulee sijoittamisoikeus vahvistaa rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

Asennus tehdään voimassa olevien standardien mukaisesti eikä rakenteiden sijoittamisen aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistöille. Kaivualue entisöidään töiden päätyttyä entistä vastaavaan kuntoon.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Hakemuksen sijoittamisalue sijoittuu kyläalueelle (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Lainsäädäntö

Rakentamislain 131 §:n mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

229 § (30.12.2020/1207) Teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto

Teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva:

- 1) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylväs;
- 2) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma;
- 3) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema, jonka vaatimustenmukaisuus on varmistettu tässä laissa säädetyllä tavalla ja joka täyttää teledirektiivin 57 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun komission täytäntöönpanosäädöksen tekniset ja fyysiset ominaisuudet, sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli;
- 4) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli.



Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai käyttöönottoon ei tarvita muualla laissa edellytettyä viranomaisen myöntämää hallinnollista lupaa, elleivät arkkitehtuuriltaan, historialtaan tai luonnoltaan arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai alueiden suojeluun taikka yleiseen turvallisuuteen liittyvät syyt sitä edellytä.

Edellä 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitettu tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli saadaan sijoittaa myös toisen omistamaan tai hallitsemaan rakennukseen tässä luvussa säädetyn edellytyksin. Edellä 1 momentissa tarkoitettujen rakennelmien, verkon osien ja laitteiden sijoittamiseen liittyvistä muista edellytyksistä säädetään erikseen.

Teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Jos kiinteistö, rakennus tai muu rakennelma, joka teknisesti soveltuu 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun tukiaseman sijoittamiseen tai jota tarvitaan tämän yhdistämiseen runkoverkkoon, on viranomaisen määräysvallassa, viranomaisen on asetettava etukäteen saataville ehdot mahdollisuudesta sijoittaa tukiasema kiinteistölle, rakennukseen tai rakennelmaan. Ehtojen on oltava oikeudenmukaisia, kohtuullisia, avoimia ja syrjimättömiä. Niissä voidaan huomioida 2 momentissa tarkoitettuja perusteita. Viranomaisen on asetettava ehdot saataville verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja käytöstä annetun lain (276/2016) 5 §:ssä tarkoitetussa keskitetyssä tietopisteessä. Viranomaisen on hyväksyttävä kaikki ehdot täyttävät, käyttöoikeutta koskevat kohtuulliset pyynnöt. Tässä momentissa tarkoitettu sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Edellä 5 momentissa viranomaisella tarkoitetaan valtion viranomaisia, kunnallisia viranomaisia ja valtion liikelaitoksia.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen telekaapelin, radiomaston, tukiaseman sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön, rakennelman tai rakennuksen uutta omistajaa ja haltijaa.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

233 § Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle tai rakennukseen

Jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.



Sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetty edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (751/2023) 78 §:ää. (21.4.2023/756).

234 § Sijoittamisen edellytykset

Telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle. (30.12.2020/1207)

238 § Kiinteistötietojärjestelmään merkitseminen

Edellä 233 §:n 1 momentissa ja 235 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetusta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä on tehtävä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Maanomistajan vastine



Päätöksen perustelut



Valokuitunen on käynyt uusia neuvotteluita vastineen saamisen jälkeen. Valokuitunen Oy ja kiinteistön omistajat eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettu sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Valokuitunen Oy ei ole laatinut vaihtoehtoja. Kiinteistöt 753-421-7-290 ja 753-421-7-233 ovat tilanneet valokuituliittymän, joka edellyttää valokuitukaapelin sijoittamista kiinteistön 753-421-7-305 alueelle. Hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukainen reittilinjaus on suunnitellun valokuituverkon kokonaisuuden kannalta soveltuvin ratkaisu. Suunnitellun reitin katsotaan sijoittuvan kiinteistön 753-421-7-305 pihapiirin ulkopuolelle eikä siten aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistön käytölle. Valokuitukaapelin sijoittaminen hakemuksen (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksella esitetyllä valokuitukaapelin sijoitusreitillä ei myöskään vaikeuteta alueen mahdollista tulevaa tarkempaa kaavoitusta.

Aloittamisoikeus myönnetään, koska valokuituverkon rakentaminen saattaa muuten viivästyä.

Päätöksessä sovelletut keskeisimmät oikeusohjeet ilmenevät valmistelutekstistä. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Hakemus liitteineen on toimitettu kokouksen liitemateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija Valokuitunen Oy
Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa Valokuitunen Oy:lle oikeuden sijoittaa valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakenteet (Liite 1 Suunnitelmakartan) mukaisesti kiinteistön Kotikumpu 753-421-7-305 alueelle.

Valokuituverkon suojaputket sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat saadaan sijoittaa kiinteistön Kotikumpu 753-421-7-305 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Valokuitunen Oy rätt att placera skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 80
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

konstruktioner på fastigheten Kotikumpu 753-421-7-305 enligt den bifogade kartan (bilaga 1).

Skyddsror för fibernät samt samhörande anordningar och konstruktioner får placeras på fastigheten Kotikumpu 753-421-7-305 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 81
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä Loftkulla 753-432-1-216 / Placering av samhällstekniska anordningar på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 81

128/10.03.00.07/2024

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Kiinteistö

Loftkulla 753-432-1-216.

Hakija

Keravan Energia Oy.

Toimenpide

Sähköjohdon sekä siihen liittyvien pylväiden ja rakenteiden sijoittaminen kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle liitteenä olevan suunnitelmaversion Liite 4 (4_Suunnitelma_Sivermaantie_A3_1500.ver6) mukaisesti. Keravan Energia Oy (hakija) pyytää hankkeelle aloitusluvan muutoksenhausta huolimatta.

Hakemus

Keravan Energia Oy hakee Sipoon kunnan rakennusviranomaiselta MRL 161 § mukaista lupaa asentaa Liitteessä 4 (4_Suunnitelma_Sivermaantie_A3_1500.ver6) esitetyt sähköverkon vaatimat rakenteet tilan 753-432-1-216, Loftkulla alueelle.

Pyydämme myös käsittelemään MRL 144 § mukaisen aloittamisoikeuden. Jotta yhtiömme pystyy täyttämään meille lain asettaman veloitteen häiriöttömään sähkötoimitukseen asiakkailleen, on meidän velvollisuutemme rakentaa ja ylläpitää sähkönsiirtoon liittyvää verkostoa ja siihen kuuluvia teknisiä laitteita.

Hakemuksen kohteena oleva kaapelointi kuuluu projektiin, jossa rakennetaan säävarmaa sähköverkkoa. 20 kV:n maakaapeliyhteys rakennetaan, jotta Sivermaantielle saadaan rengasyhteys Stadsvikintien kautta (uusi yhteys kuvattu liitteessä 3_Yleiskartta_KJ_A2_6000). Rengasyhteys on välttämätön sähköön toimitusvarmuuden parantamiseksi.

Insplan Oy jätti edellisen hakemuksen Sipoon kunnalle 8.1.2024. Tämän jälkeen on päästy neuvottelemaan Sipoon kunnan viranomaisen kutsumana maanomistajien kanssa talvella 2024-2025. Neuvotteluja käyty marraskuun 2024 ja maaliskuun 2025 välillä. Maastossa on käyty halukkaiden maanomistajien kanssa marras-joulukuussa 2024. Neuvotteluiden tuloksena syntyi suunnitelma vaihtoehto kuusi, joka vastaa suurin piirtein vaihtoehtoa kolme. Eli uusi 20kV ilmajohto sijoitettaisiin kiinteistöjen rajalle nykyiseen 0,4kV ilmajohdon johtoaukolle. Johtoaukkoa tarvitsisi leventää kahteen metriin ja työskentelyä varten tarvitaan noin kolme metriä leveä työskentely aukko. Maanomistajien kanssa sovittu, että



poistettavat puut tuodaan tien viereen kiinteistökohtaisiin kasoihin. 753-432-1-216, Loftkulla kiinteistön maanomistaja kanssa oli Teams palaveri 14.1.2025 ja tämän jälkeen hänelle lähetetty versio kuusi kartta ja johtoaluesopimus tarkastettavaksi ja allekirjoitettavaksi. Tämän jälkeen hän ei ole vastannut yhteydenottopyyntöihin.

Alue on hyvin haastava kaapeloinnin toteuttamisen kannalta. Insplan Oy on suunnitellut kohdetta yli kolmen vuoden ajan, ja etsinyt sopivia rantautumispaikkoja ja suunnitteluratkaisuja, jotka olisivat toteutuskelpoisia mutta kuitenkin myös minimoisivat haitan alueen asukkaille ja muille käyttäjille.

Pitkän suunnittelun lopputuloksena Insplan Oy on tarkastellut useampaa eri toteutusvaihtoehtoa kaapeloinnin toteuttamiseksi. Vaihtoehdon 6 osalta on Insplan Oy:n päässyt sopimukseen muiden maanomistajien kanssa.

Pyydämme pikaista asiankäsittelyä pystyäksemme turvaamaan häiriöttömän sähkönsiirron asiakkaillemme. Pyydämme myös käsittelemään MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Saariston- ja rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.2.2014. Sähköjohto ja siihen liittyvät rakenteet sijoittuvat osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle rantavyöhykkeellä (M-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Sovellettavat lainkohdat

Hakemus on tullut vireille 8.1.2024, jonka jälkeen sitä on päivitetty 1.4.2025. Hakemukseen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

161 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, että kiinteistölle ei aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.



Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen kuuluvan vesijohdon ja viemärin sijoittamiseen voidaan 1 momenttia soveltaa, vaikka tarvittava oikeus olisi perustettavissa myös vesilain (264/1961) säännösten nojalla.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

144 § Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus).

Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

Maanomistajan vastine

Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut vastinettaan määräaikaan mennessä.

Päätöksen perustelut

Keravan Energia Oy ja kiinteistön omistaja eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Näin ollen Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asiasta.

Hakemuksessa esitetty suunnitelmavaihtoehto 6 (Liite 4 4_Suunnitelma_Sivermaantie _A3_1500.ver6) sijoittuu kiinteistöjen rajan tuntumaan, jossa kulkee jo nykyisin ilmajohdon johtoaukko. Olemassa olevaa johtoaukkoa tarvitsee leventää noin 2 metriä, jotta uusi 20kV:n ilmajohto saadaan sijoitettua kiinteistöjen rajan tuntumaan. Työkoneilla työskentelyä varten tarvitaan noin 3 metriä leveä käytävä. Tämä edellyttää jonkin verran puuston kaatamista johtoaukon kohdalta. Muiden maanomistajien kanssa on sovittu, että poistettavat puut tuodaan tien viereen kiinteistökohtaisiin kasoihin.

Osayleiskaavassa alue, jolle sähköjohtoa sekä siihen liittyviä pylviä ollaan sijoittamassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena rantavyöhykkeellä (M-1). Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1) ei



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 81
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Johtolinja sijoittuu kiinteistöjen rajan tuntumaan. Hakemuksen mukaisen suunnitelmaversion 6 ei katsota vaikeutaavan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Ensisijaisesti on pyritty saamaan aikaan ratkaisu, jonka kaikki alueen maanomistajat hyväksyvät. Muiden maanomistajien kanssa ollaan päästy neuvotteluiden seurauksena sopimukseen suunnitelmavaihtoehdolla 6. Valmistelussa ei ole ilmennyt, että sähköjohdon sekä siihen liittyvien pylväiden ja rakenteiden sijoittamisesta kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle aiheutuisi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momentissa tarkoitettua tarpeetonta haittaa kiinteistölle. Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät ja lupa hakemuksen mukaisille sähköjohdon sekä siihen liittyvien pylväiden ja rakenteiden sijoittamiselle voidaan siten myöntää. Hakemuksessa on haettu myös MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Hakija on perustellut hakemuksessa aloittamisoikeuden tarpeellisuutta. Mahdolliset viiveet heikentää alueen sähkönjakeluvarmuutta. Aloittamisoikeus myönnetään, koska sähköverkkoa parantavan rakennushankkeen rakentaminen saattaa muutoin lykkääntyä.

Päätöksessä sovelletut keskeiset oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta. Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedoksianto

Hakija, Keravan Energia Oy

Maanomistaja

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa Keravan Energia Oy:lle oikeuden sijoittaa suunnitelmavaihtoehdon 6 (Liite 4 4_Suunnitelma_Sivermaantie_A3_1500.ver6) mukaisesti sähköjohdon sekä siihen liittyvät pylväät ja rakenteet kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle.

Sähköjohto sekä siihen liittyvät pylväät ja rakenteet saadaan sijoittaa kiinteistön Loftkulla 753-432-1-216 alueelle mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei hallinto-oikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja Keravan Energia Oy rätt att placera, enligt planalternativ 6 (Bilaga 4 4_Suunnitelma_Sivermaantie_A3_1500.ver6) en elledning samt samhörande stolpar och konstruktioner på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216.

Elledningen och dess samhörande stolpar och konstruktioner får placeras på fastigheten Loftkulla 753-432-1-216 oberoende av eventuell begäran om omprövning, om förvaltningsdomstolen inte förbjuder att beslutet verkställs.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 81
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 82
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 82

Viranhaltijapäätökset / Tjänstemannabeslut

Rakennusvalvontapäällikkö, lupavalmistelupäällikkö / Byggnads-
tillsynschef, lovberedningschef:

- Rakennusluvat (MRL) ja rakentamisluvat (RakL) / Byggnadslov
(MarkByggL) och bygglov (ByggL)
- Suunnittelutarveratkaisut (MRL) ja erilliset sijoittamisluvat (RakL)
/ Avgörande av planeringsbehov (MarkByggL) och separata
placeringstillstånd (ByggL)
- Poikkeamispäätökset (MRL) ja poikkeamisluvat (RakL) /
Undantagsbeslut (MarkByggL) och undantagstillstånd (ByggL)
8.4., 22.4. ja / och 6.5.2025

Ympäristövalvonnan ilmoitusasiat / Miljötillsynens delgivningar

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on pyytänyt kaivoslain
(621/2011) 37 §:n nojalla lausuntoa kuulutusasiakirjasta: Nordkalk Oy
Ab:n Sipoo-kaivospiirin (KaivNro 1933) kaivosluvassa annettavien
yleisten ja yksityisten etujen turvaamiseksi tarpeellisten määräysten
tarkistamista.

Ympäristönsuojeluviranomainen ei anna lausuntoa asiassa, 3.4.2025.

Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol

**Päätös nro 5724/2025: Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu
suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä koskevan
valituksen johdosta, rakymp 29.8.2024 § 90, [REDACTED]**

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

30.4.2025

Vaasan hallinto-oikeus / Vasa förvaltningsdomstol

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 505/2025 Dnro

**429/03.04.04.04.20/2024 Valitus vesitalousasiassa, valittajana ja
hakijana NCC Industry Oy.**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (6.3.2024 nro 51/2024) on hylännyt
NCC Industry Oy:n hakemuksen, jossa on pyydetty oikeutta poiketa
hankealueella sijaitsevan lähteen luonnontilan vaarantamisen kiellosta.
NCC Industry Oy on vaatinut, että hallinto-oikeus ensisijaisesti kumoaa
valituksenalaisen päätöksen ja myöntää hakemuksen mukaisen luvan
ja toissijaisesti, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen
pätöksen ja palauttaa asian aluehallintovirastolle uudelleen
käsiteltäväksi luvan myöntämistä varten. Hallinto-oikeus kumoaa
aluehallintoviraston päätöksen ja myöntää NCC Industry Oy:lle
oikeuden poiketa aluehallintoviraston päätöksessä tarkoitettujen



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 82
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

lähteiden (Linnanpellon lähde eli lähde nro 12 ja lähteikön eli lähteet nro 1–10) luonnontilan vaarantamisen kiellosta, 24.4.2025.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto / Regionförvaltningsverket i Södra Finland

Päätös 111/2025 ESAVI/44316/2024 Hallintopakko laiturin pienentämiseksi, Sipoo – hakijoina kaksi yksityishenkilöä, vastaajana Meripirtti Musta-Hevonen Koy.

Aluehallintovirasto hylkää hallintopakkohakemuksen, 9.4.2025.

Päätös 116/2025 ESAVI/2017/2025 Muovin käsittelyä kemiallisella kierrätyksellä koskevan koetoiminnan jatkaminen, Lamor Recycling Oy, Porvoo.

Aluehallintovirasto hyväksyy Lamor Recycling Oy Porvoon pyrolyysilaitoksen koeluonteista toimintaa koskevan ilmoituksen. Ilmoituksen mukaisessa toiminnassa on noudatettava päätöksessä esitettyjä määräyksiä, 11.4.2025.

Ilmoitus kuulutuksesta ESAVI/10571/2025 Kilpilahden materiaalikeskuksen ympäristöluvan muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, Rosk'n Roll Oy Ab, Porvoo, 23.4.2025.

Uudenmaan ELY-keskus / NTM-centralen i Nyland

Päätös UUDELY/1665/2025 Päätös luonnonsuojelualan perustamisesta (Luonnonsuojelulaki 47.1 §), Forsskogskärr, Sipoo, 9.4.2025.

Ilmoitus UUDELY/1758/2025 ruoppausilmoituksen vastaanottamisesta, 753-408-10-7, Hangelbyviken, Hangelby, Sipoo, 25.4.2025.

Lausunto UUDELY/1913/2025 Lausunto kaapelin sijoittamisesta vesialueen alitse, Sipoo.

Sipoon energia Oy on tehnyt ilmoituksen hankkeesta, jossa sijoitetaan sähkökaapeli painotettuna merenpohjaan Trutlandet saaren luoteisrannalle.

ELY-keskus katsoo, että merenpohjaan painotettuna asennetusta sähkökaapelista ei ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia, ja se voidaan tehdä ilman vesilain mukaista lupaa, kun noudatetaan annettuja periaatteita, 25.4.2025.

Ilmoitus UUDELY/1825/2025 ruoppausilmoituksen vastaanottamisesta, 753-408-8-8, Hangelbyviken, Hangelby, Sipoo, 29.4.2025.

Lausunto UUDELY/1950/2025 Lausunto ruoppaamisesta, Hangelbyviken, Sipoo, 753-408-9-29.

Ilmoittaja on tiedustellut voisiko ruoppauksen toteuttaa 28.4 alkavalla viikolla. ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön mukaan hankkeen



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 82
Byggnads- och miljöutskottet

13.05.2025

toteuttamiselle kyseisessä paikassa 28.4. alkavalla viikolla ei ole estettä. Näin ollen hankkeen voi toteuttaa kuluvan viikon aikana 4.5. mennessä, 30.4.2025.

Anmälan UDELY/1950/2025 Anmälan om mottagning av muddringsanmälan, 753-408-8-29, Hangelbyviken, Hangelby, Sibbo, 2.5.2025.

Porvoon edustan merialueen yhteistarkkailuohjelman päivittäminen (vesistövaikutukset).

Uudenmaan ELY-keskus on hyväksynyt päätöksellään 16.2.2021 (UDELY/3835/2016) Porvoon edustan merialueen yhteistarkkailusuunnitelman vesistötarkkailun osalta.

Tarkkailupäätöksen mukaan yhteistarkkailuohjelma tulee päivittää seuraavan kerran viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Tällä hetkellä noudatetaan 27.6.2022 päivitettyä yhteistarkkailuohjelmaa (Kymijoen vesi ja ympäristö ry). Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Porvoon edustan merialueen yhteistarkkailua voidaan jatkaa vesistötarkkailun osalta toistaiseksi nykyisen yhteistarkkailuohjelman mukaisesti. Porvoon edustan merialueen yhteistarkkailuohjelman (vesistövaikutukset) päivitystä siirretään myöhemmäksi siten, että ohjelma tulee päivittää seuraavan kerran vuoden 2026 loppuun mennessä, 16.4.2025.

Vuosiraportit / Årsrapporter

Vuosisraportti 2024: Nord Stream 2 Annual Monitoring Report 2024 - Finnish Exclusive Economic Zone, 15.4.2025.

Kymijoen vesi ja ympäristö ry on toimittanut Porvoon edustan merialueen vesistötarkkailun raportin 2024, 16.4.2025.

Muut raportit / Övreiga rapporter

Ramboll on toimittanut Sipoon Nikkilän Itäisen jokipuiston seurannan tarkkailulomakkeen kevään 2025 tarkkailukäynniltä, 23.4.2025.

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Byggnads- och miljöutskottet antecknade delgivningarna för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 60, § 61, § 62, § 68, § 82

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: § 63, § 64, § 65, § 66

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 67, § 69, § 70, § 71, § 72, § 81

OHJE MUUTOKSENHAKUUN

Yllä mainittujen pykälien osalta muutoksenhakuohje on kunkin päätöksen liitteenä.

ANVISNING TILL SÖKANDE AV ÄNDRING

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



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään rakentamislain mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Valitusviranomainen

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(a)oikeus.fi

Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15

