

SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS/

Lausunnot ja mielipiteet luonnoksesta sekä niihin laaditut vastineet 18.9.2025

LAUSUNNOT

1.

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Lausunto:

Helsingin kaupunki kiittää lausuntopyynnöstä. Helsingin kaupunkiympäristön toimialalla on todettu, että Helsingillä ei ole tarvetta antaa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta lausuntoa.

2.

Pornaisten kunta, kunnanhallitus

Lausunto:

Kunnanhallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta.

3.

Uudenmaan liitto

Lausunto:

Kiitos lausuntopyynnöstä koskien Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnosta. Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

4.

Sipoon Energia

Lausunto:

Verkkoliiketoiminta: ei lausuttavaa; Tuotantoliiketoiminta: ei lausuttavaa.

5.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto:

Rakennusjärjestysluonnoksessa on hyvin ohjattu huomioimaan pelastustoiminnan edellytykset, pelastuslaitoksen ohjeita sekä palomääräykset.

Luvanvaraisuus taulukossa havaittiin epäselvä / mahdollisesti virheellinen kirjaus koskien erillislaitetta (säiliö tai siilo): ”Maatilan yhteyteen sijoittuva (asemakaavoittamaton alue) vähintään 30 m² tai 120 m³; ei vaadi lupaa.” Onko tarkoitus olla ”enintään / alle 30 m² tai 120 m³. Ei vaadi lupaa.”?

Vastine:

*Maatilan yhteyteen sijoittuvan erillislaitteen/ säiliön tai siilon osalta emme sen koosta riippumatta edellytä lupaa – lukuun ottamatta asemakaava-alueita. Tällainen erillislaitte ei vastaa rakennusta eikä rakennusvalvonnan prosessi tuo lisäarvoa erillislaitteen sijoittamiselle tai pystyttämiseksi haja-asutusalueella. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

6.

Porvoon museo

Lausunto:

Kohdan toimenpiteen luvanvaraisuus 2.1 yleistekstissä todetaan, että mikäli toimenpide liittyy suojeltuun rakennukseen tai alueeseen, tulee ottaa huomioon suojelusta aiheutuvat

vaatimukset. Sitä seuraavassa Toimenpiteen luvanvaraisuus -taulukossa suojelun vaatimukset ei ole huomioitu riittävästi. Listassa on kohtia, joissa ei vaadita rakennuslupaa, mutta jotka toimenpiteenä vaikuttavat rakennuksen ominaispiirteisiin. Suojelluissa rakennuksissa ominaispiirteiden muuttaminen vaatii museon lausunnon.

Vastine:

Korjataan kohtaan 2.1 yleistekstiin, että mikäli toimenpide liittyy suojeltuun rakennukseen tai alueeseen ja toimenpiteellä on vaikutusta rakennuksen/ alueen suojeluarvoihin, tulee hakea rakentamislupa; suojelluissa rakennuksissa ominaispiirteiden muuttaminen vaatii museon lausunnon.

Lausunto:

Kohdassa 3.2. lämpöpumpuista kerrotaan, etteivät ne vaadi rakentamislupaa edellytyksellä, että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä pumppua ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle. Tähän tulisi lisätä tai muutoin näkyvälle paikalle. Museo huomauttaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa tulee pyytää museon kannanotto ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen.

Vastine:

Täydennetään kohtaan 3.2, että lämpöpumpun sijoittaminen suojeltuun kohteeseen tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ei edellytä rakentamislupaa, mikäli pumppua ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle tai muutoin näkyvälle paikalle; lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa tulee kuitenkin pyytää museon kannanotto ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen.

Lausunto:

Kohdassa 3.1.3. on erittäin tärkeää, että muinaisjäännökset on mainittu, sillä usein maanomistajat eivät ole tietoisia kiinteistöllään sijaitsevasta muinaisjäännöksestä, eikä kaikkia muinaisjäännöksiä löydy kaavasta, jos kohde on löytynyt kaavoituksen jälkeen. Tähän kohtaan tulee kuitenkin korjata, että Museoviraston sijaan lausunto tulee pyytää alueelliselta vastuumuseolta. On hieman ristiriitaista, että muinaisjäännöksiä käsitellään maiseman ja luonnonympäristön kappaleen alla, sillä muinaisjäännös ei välttämättä näy maisemassa millään lailla. Muinaisjäännökset voisi mainita myös uudestaan kappaleessa 4. Porvoon museo ehdottaa, että suojelun vaatimuksille ja muinaisjäännöksille omistettaisiin joko oma kappale tai tieto yhdistettäisiin rakennetusta ympäristöstä kertovaan kappaleeseen otsikolla ”Rakennettu- ja arkeologinen kulttuuriympäristö”. Kappaleessa tulisi avata, mitä tarkoittaa suojelu ja mitä käytänteitä silloin noudatetaan. Jos muinaisjäännösten huomioimista halutaan vielä selventää, voidaan lukijalle avata, mitä tarkoittaa, että rakentaminen voi koskea muinaisjäännöstä. Tämä voisi olla: ”jos suunnitellun rakennuspaikan kohdalle tai läheisyyteen on merkitty muinaisjäännösrekisteriin muinaisjäännös tai jos alueella on havaittavissa rakenne tai muita merkkejä, jotka saattavat liittyä muinaisjäännökseen”. Lukijoita voisi vielä ohjeistaa, että ajantasaisin tieto muinaisjäännöksistä löytyy muinaisjäännösrekisteristä.

Vastine:

Maininta muinaisjäännöksistä siirretään kappaleeseen 4.1 Rakennuspaikka ja lausunnonantajaksi korjataan alueellinen vastuumuseo Museoviraston sijaan.

Kunta harkitsi tiedon lisäämistä suojelun vaatimuksista ja muinaisjäännöksistä, mutta ei katsonut sitä tarkoituksenmukaiseksi. Lausunto ei aiheuttanut tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.

7.

Porvoon kaupungin terveydenhuolto

Lausunto:

Sipoon rakennusvalvonta esitteli rakennusjärjestysluonnoksen ympäristöterveydenhuollolle 28.1.2025. Keskustelua käytiin muuttuneesta rakennuslaista ja erityisesti muutoksista rakentamisen luvanvaraisuudessa. Ympäristöterveydenhuollosta läsnä oli ilmoitusvelvollisten huoneistojen, elintarvikevalvonnan, asumisterveyden ja eläinsuojeluvalvonnan viranhaltijoita.

Terveydensuojelulain perimmäinen tarkoitus on terveyshaittojen ennaltaehkäiseminen ja poistaminen asuin- ja oleskelutiloissa. Elintarvikelaissa määritellään elintarvikehuoneistojen toiminnallisista vaatimuksista elintarvikkeiden turvallisen käsittelyn varmistamiseksi. Eläinsuojelulaissa määritellään eläinlajikohtaiset vähimmäisvaatimukset eläinsuojille. Uusi rakentamislaki on poistanut usean aikaisemmin luvan- tai ilmoituksenvaraisen rakennuksen luvanvaraisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden sekä rajoittanut osittain myös ennakoon annettavan ohjauksen sisältöä. Lakiuudistuksen tarkoituksena on ollut purkaa rakentamisen esteitä.

Keskustelussa otettiin esille asemakaavoissa ja sitovissa rakentamistapaohjeissa annettavien määräysten ja ohjeistuksen korostuminen, kun rakennushanke ei aina käy lupaviranomaisen tarkastettavana. Asemakaavan merkintöjä esim. rakennusten etäisyyksistä muista rakennuksista ja rajasta on kuitenkin aina noudatettava. Asumisterveyteen liittyen keskusteltiin rakennusjärjestyksen mahdollisuuksista ennaltaehkäistä rakennusten toiminnasta ja teknisistä laitteista syntyviä meluhaittoja. Tällaisia ovat esimerkiksi kauppojen lastausmelu ja kylmälaiteista aiheutuva melu, joka kantautuu asuinhuoneistoihin. Myös ravintoloiden musiikkimelu yöaikaan voi aiheuttaa terveyshaittaa. Asumisterveyden osalta keskusteltiin myös asuinhuoneistojen ilmanvaihdon toteutuksesta siten, että sisäilmaan ei kulkeudu tupakansavua tai liikenteen epäpuhtauksia. Keskustelua käytiin myös puun pienpoltosta aiheutuvista savuhaitoista ja mahdollisuuksista edellyttää uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä tulisijoja. Ilmaston lämpenemisestä johtuvia hellehaittoja tulisi myös voida ennaltaehkäistä kerrostaloissa huoneistokohtaisella viilennyksellä tai läpituuletettavuudella. Valotaulujen osalta kooltaan merkittävät vaativat edelleen lupaa. Pihavalojen kirkkauteen, käyttöaikoihin tai suuntaamiseen liittyvissä kysymyksissä rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa. Rakennusvalvonta ei voi kieltää sellaisen eläinsuojan rakentamista, joka ei täytä eläinsuojelulain mukaisia mitoitusvaatimuksia; rakennusta ei kuitenkaan saa käyttää aiottuun tarkoitukseen, jos mitoitus ei ole riittävä.

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta. Ympäristöterveydenhuolto pitää erittäin tärkeänä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä saa riittävää neuvontaa ja ohjeistusta ennen aloittamista, jotta välttyään kalliilta korjaustoimenpiteiltä jälkikäteen. Rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon sujuvaa yhteistyötä on erittäin tärkeää jatkossakin. Ympäristöterveydenhuolto tiedottaa rakennusvalvonnalle uusien elintarvikehuoneistojen tai muiden valvottavien huoneistojen (esim. majoitushuoneistot) aloitusilmoituksista.

Vastine:

*Ennaltaehkäisy on selkeästi kannatettavaa jälkivalvonnan ja hallintopakkotoimien sijaan; ennakoiva ohjaus on työmäärältään selkeästi pienempi ja vuorovaikutustilanteena miellyttävämpi vaihtoehto. Arvostamme hyvää yhteistyötä ympäristöterveydenhuollon kanssa. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

8.

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Rakennusjärjestyksen päivittäminen/

Rakennusjärjestyksen nähtävillä olevista asiakirjoista tai kunnan verkkosivuilta ei selviä milloin rakennusjärjestyksen uusiminen on tullut vireille. Mikäli uudistustyö on kuulutettu vireille vuoden 2024 puolella, on huomioitava, että hyväksyttyyn rakentamislakiin sisältyy 194 §:ssä määritetty siirtymäsäännös vireillä olevien asioiden osalta: ”Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.” Siirtymäsäännöksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain aikana vireille tulleeseen rakennusjärjestyksen päivitystyöhön tulisi siis soveltaa edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) eikä hyväksyttyä rakentamislakia. Selkeintä olisi, jos uudistustyö olisi aloitettu vuonna 2025 rakentamislain voimaan tultua.

Vastine:

*Rakennusjärjestys kuulutettiin vireille (OAS ja luonnos) tammikuussa 2025. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Sivuasunnot/

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty, että vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Ranta-alueella rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m².

ELY-keskus huomauttaa, että vuoden alusta voimaan tulleen rakentamislain myötä suunnittelujärjestelmä tai rakennusjärjestyksen ydintehtävä ei ole muuttunut aikaisempaan lakiin nähden. Myöskään kunnan tilanne alueidenkäytön osalta ei ole olennaisesti muuttunut. Sipoon rakennusjärjestyksestä on annettu oikeuden päätökset sivuasuntoihin liittyen, HAO 14.12.2018 18/0818/5 ja vuosikirjapäätös KHO:2021:1, sekä myöhemmin HAO 26.09.2022 H5240/2022 ja KHO 01.12.2023 3576/2023. Viranomaistoiminnassa tulee noudattaa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä.

Vaikka rakentamislain 17 §:n 3. momentissa sanotaan, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sivuasuntoja, on rakennusjärjestyksen päätehtävä 17 §:n 2. momentin mukaisesti edelleen sama – kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa muun ohella kaavotusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Sipoon rakennusjärjestysluonnokseen ei ole liitetty aineistoa, jossa olisi esitetty perusteluja sille, että sivuasuntoja koskeva määräys olisi tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Kunnan alueidenkäytön tilanne asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen ohjaamisen osalta ei ole muuttunut edellä mainittujen oikeuden antamien päätösten jälkeen. Sipoo on osa Uudenmaan kasvupainealuetta ja kunnan alueella on erityisen voimakasta painetta haja-asutusalueille rakentamisesta, jota tulee siksi ohjata suunnitelmallisesti kaavoittamalla.

Rakennusjärjestyksellä ei voi siis korvata kaavoitusta eikä myöntää enemmän rakentamista kuin kaavalla. Alueidenkäyttöä ohjaavien lakien keskeinen periaate on, että yksittäisellä lu-valla ei voi myöntää enemmän rakentamista kuin kaavalla. On myös huomioitava, että maan-käyttö- ja rakennuslakikaan ei kieltänyt sivuasunnoista määräämistä rakennusjärjestyksessä. Kumpikaan laki, MRL tai RakL, ei määrittele sivuasuntoja. Sivuasuntojen rakentamisen edel-lytyksiä ei voida sen vuoksi arvioida muusta rakentamisesta poiketen. Sivuasunto on toinen asuinrakennus, jonka vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden järjestämiseen ja kestäväan liikkumiseen ovat samat kuin pääasunnolla. Pää- ja sivuasunnon käsittely yhtei-senä rakennuspaikkana ei poista näitä vaikutuksia. Lisäksi on syytä huomata, että pää- ja si-vuasunnon käsittely yhtenä rakennuspaikkana muodostaa osallisten näkökulmasta epäsel-vän tilanteen ja on pahimmillaan asuntojen eri omistajille erittäin ongelmallinen.

Uudistamistyössä on myös huomioitava, että lähes koko kunnan alueella on voimassa yleis-tai asemakaavat. Rakennusjärjestyksen määräys olisi käytössä voimassa sellaisten kaavojen alueella, joissa ei jo määrätä sivuasuntojen rakentamisesta. Rakennusjärjestysluonnoksen sivuasuntomääräykset mahdollistaisivat Saariston ja rannikon sekä Talman osayleiskaavojen alueilla huomattavasti muita kaava-alueita laajemmin sivuasuntojen rakentamisen. ELY-kes-kus tuo esiin, että aikaisemmassa rakennusjärjestyksen muutostyössä oli rajattu ranta-alueet sivuasuntojen rakentamisoikeuden ulkopuolelle ja siinäkin tapauksessa hallinto-oikeus kat-soi, että on jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi ole-maan niillä Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä on viittauksia rakennusjärjestykseen. Nyt käsittelyssä olevassa rakennusjärjestysluonnok-sessa ranta-alueilla rakennuspaikan tulee olla vain 2000 m² suurempi kuin kuivalle maalle rakennettaessa, jotta sille voi rakentaa sivuasunnon. ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjes-tysluonnoksen sivuasuntomääräys johtaisi paineisiin muuttaa voimassa olevia yleiskaavoja. Lisäksi ELY-keskus tuo esiin, että Sipoossa on 15.12.2022 käynnistynyt koko kunnan yleiskaa-van uudistaminen ja mikäli se tulisi olemaan edellistä strategisempi eikä siinä määrättäisi sivuasunnoista, tulisi rakennusjärjestys ohjaamaan sivuasuntojen rakentamista suuressa osassa kuntaa. Edellä esitettyyn viitaten ELY-keskus katsoo, että Sipoossa ei ole edellytyksiä sallia sivuasuntoja rakennusjärjestyksessä.

Vastineille taustaa:

Kunta on pyytänyt oikeudelliset asiantuntijalausunnat rakennusjärjestyksen uudistamiseen ja rakentamislain tulkintoihin liittyen professori Ari Ekroosilta sekä professori Martti Häkkäselältä; asiantuntijalausunnoissa on erityisesti syvennytty rakennusjärjestysluonnoksessa kirjattuun sivuasuntomääräykseen, käyttötarkoituksen muutoksiin vapaa-ajan asunnosta vakituiseen asumiseen sekä lupakynnyksen alittavien rakennusten ja rakennuskohteiden rajoittamismah-dollisuuksiin ranta-alueilla.

Luonnokseen kirjattu sivuasuntomääräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m²:n suurui-selle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Ranta-alueilla rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5000 m². Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyö-dyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja tek-nisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle ra-kennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma-ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen.”

Vastine A:

RakL 17.3 §:n 3 kohdan mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä sivuasunnoista. Lain mahdollistama rakennusjärjestykseen kirjattava sivuasuntomääräys koskee kaikkia Suomen kuntia/ kaupunkeja; kunnan/ kaupungin tulee kuitenkin varmistaa sivuasuntomääräyksensä tarkoituksenmukaisuus ja vaikuttavuus alueillaan. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei ole sivuasuntomääräystä; sivuasuntomääräys kumottiin HHO/ ja KHO:ssa valituksen seurauksena. Sivuasunto rakennusjärjestyksen määräyksenä on kuitenkin lain muutoksen myötä arvioitava uudelleen: tässä vastineessa ja kaavoituspäällikön selvityksessä (Liite1) on arvioitu lain mahdollistamaa ja Sipoon kuntaan sen sijainnin, kasvun ja kaavatilanteen pohjalta tarkoituksenmukaista määräystä. Sivuasunnon rakentaminen voitaisiin siis mahdollistaa rajoitetusti, mutta ensi sijassa suunnitelmallisesti kaavoituksen kautta, jolloin sen vaikutukset alueellisesti olisivat paremmin hallittavissa – näistä ranta-alueet ovat erityisen haasteellisia.

Kunnan haja-asutusalueella on nykyisellään palveluja, tiloja ja osin kunnallistekniikkaa. Niiden kapasiteetti tulee kuitenkin jossain vaiheessa vastaan, joskus hyvinkin pian: kasvu ei ole yksittäisin päätösin ja rakennusjärjestyksen kautta suunnitelmallista, jolloin kunnan varautuminen kasvuun ja sen vaatimiin palvelujen tuottamiseen heikkenee, toisin kuin kaavoituksen kautta. Palveluja tarvitsevien asukkaiden määrä alueella siis väistämättä kasvaa ja myös liikenteelliset vaikutukset asumisen lisäämisen myötä aiheuttavat haasteita sekä liikenteen välityskyvyn että turvallisuuden osalta (teiden nykykunto ja profiili): teiden kantokyky lisäliikenteelle on osin jo nykyiselläänkin heikko ja tämä tuottaisi myös joukkoliikenteen järjestämiselle haasteita. Rakentamisen määrä ja sijoittuminen tulisi ranta-alueilla ratkaista kaavoituksen kautta; ranta-alueiden erityinen suunnittelutarve ei ole muuttunut rakentamislain myötä.

Sivuasunto tulkitaan alisteiseksi asuinrakennukseksi päärakennuksen yhteydessä. Rakennusvalvonnan kokemuksen mukaan sivuasunto on harvoin toteutettu tukemaan useamman sukupolven asumista; tällöin sivuasunto asuntotyyppinä on aiheuttanut omistajalleen usein väärinymmärrystä mm. vähäisemmän rakennusoikeuden (asunnon laajentaminen ja talousrakennusten rakentamismahdollisuus), hallintamuodon ja kiinteistön arvon osalta – ja tämän seurauksena pettymyksiä ja ongelmia. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kaksi asuinrakennusta lähekkäin omilla kiinteistöillään korvaisi sivuasuntoajattelun. Rakentamislain myötä rakentamisen tiivistäminen on esitetty olevan mahdollista, mikä tukee rakennusvalvonnan edellä kuvattua tapaa mahdollistaa mm. useamman sukupolven asumista lähekkäin; tällä tavalla muodostettu asumisjärjestely on myös luontevasti ”muutettavissa erillisiksi” asukkaiden tarpeiden muuttuessa.

Edellä kirjattuun selvitykseen perustuen muutetaan sivuasuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta seuraavasti: Sivuasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta. Ratkaisua perustelee lisäksi kaavoituspäällikön selvitys; liite 1.

Vastine B:

Sivuasunnon salliminen olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastomuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja

muodostu. Yhdyskuntarakenne ei tältä osin hajaudu vaan tiivistyy. Lisäksi sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista. Sivuasunnon toteumista on ohjattu rakennuspaikan vähimmäiskoolla, sivuasunnon alisteisuudella ja sijainnilla sekä yhteisen tieliittymän ja teknisten järjestelmien vaatimuksilla.

Oikeustilaa on muutettu sivuasuntokysymysten osalta siten, että esimerkiksi Sipoota koskeva tapaus KHO 2020:1 (sivuasunnot) on menettänyt pääosin merkityksensä. Lausunnossa ”Yleispiirteiset viittaukset MRL:n aikaiseen oikeuskäytäntöön ja toteamukseen velvollisuudesta sen noudattamiseen ovat tässä tapauksessa siten virheelliset”, toteaa professori Häkkinen. Vanhan oikeuskäytännön hyödynnettävyys on varsin rajoitettua.

Mahdollisuus määrätä sivuasunnoista on lähtökohtaisesti olemassa myös ranta-alueella, ellei ranta-alueella voimassa oleva kaava (Saariston ja rannikon osayleiskaava) sisällä tästä poikkeavaa sääntelyä. Voimaan saatettaessa määräys ei luonnollisesti RakL 17.4 §:n takia ulottuisi sellaisille Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueille (esim. RA, RA-1 ja RA-2), joiden osalta kaavassa on säädetty rakennusten määrästä ja tyypeistä rakennusjärjestyksestä poikkeavasti.

Lausunnon kohta, jossa on edellytetty perusteluita sille, että sivuasuntomääräys olisi tarpeen ” - suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta ” on virheellinen, sillä lainsäätäjä on tarkoituksella poistanut juuri tämän kriteerin RakL 17 §:n säännöksestä. Lainsäätäjä on tarkoittanut ympäristövaliokunnan mietinnön perusteluista ilmenevällä tavalla nimenomaisesti sitä, että rakennusjärjestyksen muutoksen yhteydessä ei edellytetä kaavoitukseen rinnastuvien vaikutusten selvittämistä rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut nimenomaisesti muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta linjaa (KHO 2020:1) madaltamalla – keventämällä – siinä edellytettyä selvittämisen tasoa.

Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pidädytään luonnokseen kirjatussa sivuasuntomääräyksessä.

Vastinetta perustelee kaavoituspäällikön selvitys; liite 1.

Lausunto:

Rakennuspaikan koko/

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 4.1 on määritelty rakennuspaikan kooksi asemakaavoitetun alueen ulkopuolella 2500 m² tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1000 m². Rakennuspaikkojen koko on pienempi kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä, jossa rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² tai 2500 m². Rakentamislain 45 §:n mukaan rakennuspaikan tulee olla vähintään 1000 m². Rakennusjärjestyksellä on mahdollista osoittaa rakennuspaikka tätä suuremmaksi, vaikka pienemmäksi sitä ei saa sillä osoittaa. Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tulee huomioida, että Sipoossa monilla asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla yhdyskuntarakenne täyttää jo tilastollisen taajaman kriteerit. Kunnalle voi lausua vastuita järjestää esimerkiksi keskitetty vesihuolto tällaisille alueille. Yleiskaavoissa on edellytetty isompia kokoja rakennuspaikalle. Lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksellä ei voi osoittaa enemmän rakentamista kuin kaavalla. Tulee huomioida jälleen yleiskaavan uudistaminen ja se, että mikäli siinä ei osoiteta rakennuspaikkojen kokoa, tulee rakennusjärjestys ohjaamaan rakentamisen määrää suuressa osassa kuntaa.

Vastine A:

Mitä pienempi rakennuspaikan koko, sitä enemmän haasteita suunnittelemattomalla alueella (mm. rakennusoikeuden määrä, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, hulevesien johtaminen, liikenneverkko ja yhteydet). Erityisesti asemakaavojen lievealueilla tämä voisi johtaa tiiviiseen, suunnittelemattomaan rakentamiseen, joka tekisi myöhemmästä asemakaavan laattimisesta haasteellisen tai mahdottoman ja lisäksi rakentamisen vaikutukset joka tapauksessa kantautuisivat näistä myös asemakaava-alueille. **Edellä kirjattuun perustuen pitäydään voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määritellyissä rakennuspaikkojen vähimmäiskoossa: ”rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²; mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²”.**

Vastine B:

Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentamislain mukainen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 1 000 m² (RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella). Vähimmäiskoon määrittely tätä suuremmaksi kuuluu kunnan harkintavaltaan. Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m²). **Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pitäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m² tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1 000 m²).**

Lausunto:

Käyttötarkoituksen muutos /

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty: ”Olemassa oleva loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis- tai sijoittelulupaa ennen rakentamislupaa, jollei rakennuspaikka sijaitse alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tai asemakaavassa vapaa-ajan asumiseen”. Yleiskaava ja osayleiskaavat on laadittu eri tarkkuustasoilla ja yleiskaavassa ei ole osoitettu muusta asuinrakentamisesta erillisiä vapaa-ajan asumisen alueita. Määräyksen muotoilun takia sen ulkopuolelle jää myös muutamat kaavoittamattomat alueet, joihin kuuluu myös ranta-alueita. Erityisesti ranta-alueilta, joita ei ole tarkemmin osoitettu vakituiseen asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen, tulee tutkia käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset. Lain mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tällaisiksi vaikutuksiksi katsotaan esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutuminen sekä kunnalle aiheutuvat ongelmat esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Perustelujen mukaan kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta. ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjestysluonnoksen lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi kyseisen määräyksen vaikutukset, eli muun muassa se, kuinka suurta määrää rakennuksia määräys koskee. Rakennusjärjestyksen aineistoa tulee tältä osin täydentää ja määräyksen muotoilua muuttaa.

Rakennusjärjestysluonnokseen ei ole liitetty selvityksiä, jotka osoittaisivat, että rakennuspaikan koon, sivuasuntojen ja käyttötarkoituksen osalta määräysten vaikutus on tutkittu. ELY-keskus muistuttaa, että suunnittelemattomalla asuinrakentamisella voi olla ennalta

näkemättömiä vaikutuksia kunnalle ja alueen asukkaille. Esimerkiksi suunnittelematon tiivis rakentuminen on johtanut tekeillä olevan Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan alueella siihen, ettei riittävälle katuyhteydelle ole jäänyt tilaa.

Asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta poikettaessa muuntamalla asunto vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi, tulee hakea ensin poikkeamislupa; RakL 18 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Professori Ekroos: Rakentamislaki 18 §, säännöksen mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamislain 18 § ei voi tulla sovellettavaksi yleis- tai asemakaava-alueilla.

Edellä kirjattuun perustuen muutetaan rakennusjärjestyksen kirjausta: Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.

Lausunto:

Yleistä/

Kohdassa 2.3 sanotaan, että luvasta vapautetun toimenpiteen toteutuksessa tulee ottaa huomioon asema- tai osayleiskaava. Parempi muotoilu on asema- tai yleiskaava. Myös muut oikeusvaikutteiset yleiskaavat kuin osayleiskaavat tulee ottaa huomioon. ELY-keskus katsoo hyväksi, että on määrätty, että vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. ELY-keskus esittää määräyksen tiukentamista, esimerkiksi kieltämällä rakentaminen vyöhykkeelle. Rakentamislain selitysteoksessa (Rakentamislaki, Kirsi Martinkauppi, 2024) on katsottu, että rakennusjärjestyksissä voidaan suojavyöhykkeellä rajoittaa rantarakentamista. Samoin on katsottu, että tämän tyyppinen rajoitus koskee myös lupakynnyksen alittavia rakennuksia.

Vastine:

Termi osayleiskaava muutetaan tässä kohdassa lausunnon mukaisesti muotoon yleiskaava.

Lupakynnyksen alittavien rakennusten rajoittamisesta todetaan vastineena seuraavaa: Saariston ja rannikon osayleiskaavassa, joka kattaa valtaosan Sipoon laajoista ranta-alueista, viitataan pääosin rakennusjärjestykseen rakennusten etäisyysmääräysten (rantaviiva) osalta. Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu etäisyysmääräys ainoastaan lupaa vaativan rakennuksen osalta. Professori Martti Häkkäsen oikeudellisessa asiantuntijalausunnossa todetaan, että lain korjaussarjan myötä ”se, mistä rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrätä, kytkeytyy aivan ratkaisevasti RakL 42.1. §:n lupakynnykseen”; etäisyysmääräykset voivat siis koskea lupakynnyksen ylittävien rakennusten sijoittamista. Ympäristövaliokunnan mietinnössä on todettu, että kunta ei saa kieltää tai rajoittaa lupakynnyksen alapuolelle jäävien rakennuskohteiden rakentamista rakennusjärjestyksellä millään perusteella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan viittausmääräys rakennusten etäisyyksien osalta rakennusjärjestykseen

*tarkoittaa, että voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan siihen saakka kunnes uusi rakennusjärjestys on saatettu voimaan tai enimmillään siirtymäajan umpeutumiseen saakka. Siirtymäajan umpeutumisen jälkeen (31.12.2026 jälkeen) RakL 28 §:n säännöksestä johtuu, että osayleiskaavan viittausmääräyksiä rakennusjärjestykseen, koskien etäisyysmääräyksiä, ei voitane enää soveltaa”, toteaa Häkkänen. **Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Vesihuolto /

Kohdassa 4.1. on määritelty rakennuspaikan koko. Mikäli rakennuspaikan tonttikoko on pieni, voi riittävien suojaetäisyyksien toteuttaminen kiinteistökohtaisten vesihuoltojärjestelmien välille olla vaikeaa tai jopa mahdotonta. Tällaisilla tiiviillä alueilla kiinteistökohtaista jätevesihuoltoa ei välttämättä pystytäkään järjestämään asianmukaisesti, jolloin kunnalle saattaa muodostua vesihuollon järjestämisvelvollisuus ja sen myötä tarve vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseen. Kohdan 5 alkuun ELY-keskus ehdottaa lisättäväksi maininnan kiinteistön liittämistä vesihuoltoverkostoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. "Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, ellei liittämismahdollisuudesta myönnetä vapautusta. " Kohdassa 5.1. Talousveden riittävyys todetaan "Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla laadultaan tarkoitukseen soveltuvaa talousvettä." Kohdassa olisi hyvä käyttää vesihuoltolain kanssa yhtenevää termistöä. ELY-keskus ehdottaa kohdan muutettavaksi muotoon "...tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä".

Vastine:

Kohdassa 5.1. talousveden riittävyyden osalta muutetaan kirjaus lausunnon mukaan yhteneväiseksi vesihuoltolain termistön kanssa "... rakennuspaikalla tulee olla riittävästi saatavilla terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä".

Lausunto:

Pohjavesi /

Rakentamislain mukaan maalämpöpiirit eivät suoraan vaadi rakentamislupaa. Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin. ELY-keskus katsoo, että pohjavesialueille sijoitettavilla maalämpöpiireillä on vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin, joten maalämpöpiireille tulisi edellyttää rakentamislupaa pohjavesialueilla. Vaihtoehtoisesti ELY-keskus kehottaa harkitsemaan maalämpöpiirien kieltämistä pohjavesialueilla. Sipoon rakennusjärjestysluonnoksen mukaan energiakaivot on pohjavesialueilla kielletty.

Vastine:

Lausunnon mukaisesti täydennetään luvanvaraisuustaulukkaan myös maalämpöpiirin rakentaminen pohjavesialueella rakentamisluvan vaativaksi toimenpiteeksi.

Lausunto:

Hulevedet ja tulvariski /

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa ”3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella” todetaan merivesitulvan huomioon ottamisen osalta, että ”... Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +3,1 metriä.” Kansallisen ohjeistuksen mukaisesti alin suositeltava rakentamiskorkeus perustuu vuonna 2100 tapahtuvaan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvaan tulvatapahtumaan, jonka korkeustaso on Sipoon rannikkoalueella N2000 +2,9 metriä. Harvinaisen tulvatapahtuman lisäksi tulee varautua myös aaltoiluun, jonka korkeus määräytyy mm. avoimen ulapan pituuden sekä rannan suunnan, kaltevuuden ja peitteisyyden perusteella. Aaltoiluvara tulee muuttuvien olosuhteiden vuoksi määrittää rakennuspaikkakohtaisesti. Edellä mainittu meritulvaa koskeva määräys voidaan kirjata esimerkiksi muodossa ”Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,9 metriä, mihin on lisättävä asiantuntijan rakennuspaikkakohtaisesti määrittämä aaltoiluvara.”

Kohdassa ”3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito” on käsitelty hulevesien johtamista varsin suppeasti. Kyseisen kohdan määräyksiä on syytä laajentaa niin, että sade- ja sulamisvesien käsittelyn, viivytyksen ja johtamisen periaatteet tulevat kuvatuksi riittävän selkeästi niin, että hulevesistä ei aiheudu laadullista tai määrällistä kuormitusta naapurikiinteistöille, kunnan hulevesijärjestelmään tai alapuoliseen vesistöön.

Vastine:

Lisätään meritulvaa koskeva määräys: ”Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,9 metriä, mihin on lisättävä asiantuntijan rakennuspaikkakohtaisesti määrittämä aaltoiluvara.” Lisäksi laajennetaan kohtaa 3.5.2 lausunnon mukaisesti.

Lausunto:

Sulfaattimaat (ELY)/

Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ollut mainintaa happamista sulfaattimaista ja niiden huomioimisesta rakentamisessa. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sulfaattimaiden lisäämistä rakennusjärjestykseen tulisi harkita.

Vastine:

Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.

Lausunto:

Melu (ELY)/

Kohtaa 6.1 Melualueet ehdotetaan täydennettävän siten, että meluntorjunnan mitoituksessa on huomioitava sekä rakennusajankohtana vallitseva äänitaso että arvioitu äänitaso seuraavan 20 vuoden aikana. Lentomelun huomioimiseksi ELY-keskus suosittelee lisättävän, että lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys tulisi olla vähintään 35 dB. Lisäksi ehdotetaan purkamistyöhön liittyvän määräyksen lisäämistä, sillä purkamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siitä aiheutuvien melu, värinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Työskentelyajasta on tarpeen mainita viitaten kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Häiritsevää melua aiheuttava työnteko tulee ajoittaa Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti ajankohtiin. Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa, eikä niistä aiheudu meluhaittaa ympäristölle.

Vastine:

*Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. **Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Liikenne /

Liikennejärjestelmästä ja maanteista annetussa laissa (jäljempänä LjMTL) (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050503>) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Etenkin ko. lain säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista. Hulevesien johtamista koskien tulee rakennusjärjestyksestä tulla ilmi, että tienpitoviranomainen suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Hulevesien johtamisesta maanteiden sivuoihin on tapauskohtaisesti mahdollista sopia tienpitoviranomaisen kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on kunnan ympäristöviranomaisella mahdollisuus päättää vesien johtamisesta kuuluaan ensin asiassa tienpitäjää. Lisäksi ELY-keskus haluaa muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa on eri alueidenkäyttölain mukaisista rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta naapurina (alueidenkäyttölaki 133 §). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Vastine:

Lausunnossa esitettyjä määräyksiä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi liittää rakennusjärjestykseen; lausunnossa esitetyt asiat otetaan kuitenkin huomioon rakentamislupaprosessin yhteydessä. Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.

Lausunto:

Ilmasto ja kiertotalous /

Kuntien rakennusjärjestysten päivitystöissä on tärkeä huomioida nykyistä paremmin sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista että ilmastonmuutoksen hillintää. Kyseisessä uudistustyössä ilmastokestävyyttä on syytä vielä vahvistaa etenkin, kun KUUMA-seudun ilmasto-ohjelman mukaisesti kunta tavoittelee hiilineutraaliutta. Tavoitteiden kanssa linjassa olevalla rakennusjärjestyksellä edistetään ja lisätään kestäväää liikkumista, viherrakennetta ja kestäväää rakentamista sekä sopeudutaan ilmastonmuutokseen. Pyrkimys säilyttää mahdollisimman suuri osa piha-alueesta viherpeitteisenä (§3.5) on hyvä, mutta ilmastokestävyys edistämiseksi sitä on hyvä tarkentaa. Ilmastokestävyys kannalta olisi tärkeää säilyttää ensisijaisesti olemassa olevaa kasvillisuutta ja etenkin suuria puita ja määräyksellä on hyvä ohjata tähän. Määräyksessä voidaan esimerkiksi edellyttää: Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien. Kiertotalouden edistämiseksi on esirakentamisen ja rakentamisen yhteydessä hyvä mainita, että purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestystä, jonka mukaisesti purkumateriaalien ja maamassojen syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti. Myös pihamaan korkeusasemat on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja massojen kaivuuta ja

siirtelyä on syytä välttää ilmastokestävyyden edistämiseksi. Pihamaan korkeusasemaa koskevalla määräyksellä on hyvä ohjata tähän. Pyöräpaikkojen määrää ja laatua on syytä ohjata. Tämä tarkoittaa pyöräpaikkojen määrän sekä pyöräpaikkojen helppokulkuisuuden, runkolukituksen ja säältä suojaamisen ohjaamista rakennusjärjestyksessä. Lisäksi ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ELY-keskus suosittaa seuraavia täydennyksiä:

- Edellytys haitallisten vieraslajien leviämisen estämisestä ja niiden poistamisesta esirakentamisolueissa
- Rakentamisessa tulee hyödyntää alueen rakentamisessa muodostuvia massoja sekä suosia vähähiilisiä ja laadukkaita materiaaleja.

Vastine:

*Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. **Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Muita huomioita /

Viittaukset ELY-keskukseen on syytä muuttaa yleisemmälle tasolle. Valtion aluehallintouudistuksen myötä valtion viranomaistahojen nimet muuttuvat vuoden 2026 alusta.

Vastine:

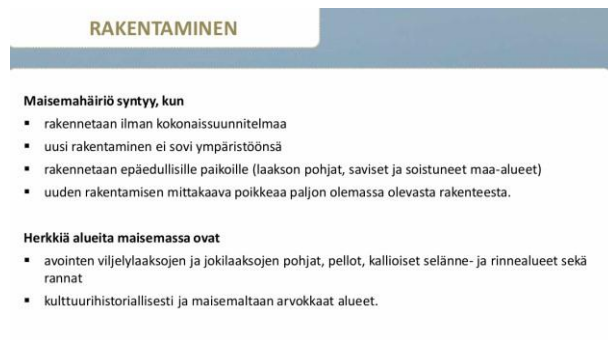
Muutetaan viittaus ELY-keskuksen osalta terminä yleisemmälle tasolle.

MIELIPITEET

1.

Mielipide (käännös)

Saariston arvokkain ”piirre” on selvitysten mukaan ympäristö ja maisema. Siksi on hämmästyttävää, että etenkin tietyt poliitikot aktiivisesti purkavat sääntöjä, jotka säätelevät rakentamista rannoillamme ja joiden tarkoitus on erityisesti ollut maiseman suojeleminen, ja sen sijaan aktiivisesti vaikeuttavat viihtyisän ympäristön säilyttämistä. Kaikki kiinteistönomistajat eivät käsitä, millainen merkitys juuri heidän rakennusprojektillaan on ympäristölle. Siksi tarvitaan sääntöjä. Minä ja monet muut saaristossa ja sisävesillä liikkuvat seuraamme huolestuneina, kuinka rantoja käytetään hyväksi ja muutetaan saavuttamattomiksi (tietääkseni mil-lään muulla maalla ei ole yhtä olematonta rantojen suojelua kuin Suomella) samalla, kun maisemahäiriöt ovat yhä tavallisempia. [Häiriöitä aiheuttavat muutokset maisemassa](#)



Mielestäni on kohtuutonta, että eduskunta yhtäkkiä julistaa laillisesti päätetyt säännöt mitätöimiksi ja tekee rakentamisesta sääntelemätöntä. Tämä koskee etenkin saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta, jossa osa määräyksistä viittaa rakennusjärjestykseen. Nyt eduskunta on päättänyt, että rakennusjärjestys EI saa ottaa kantaa esim. luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten vähimmäisetäisyyteen rantaviivasta eikä muutoinkaan niiden mukauttamisesta ympäristöön. Uusien kaavojen laatiminen pienempien rakennusten rantarakentamisen sääntelyä varten on kohtuutonta. Se, että tietyt kansanedusajat ovat ylpeitä heikennyksestä, on täysin käsittämätöntä, mutta viittaa lyhytnäköisyyteen. 30 m² kokoisella rakennuksella voi olla merkittävä vaikutus maisemaan, lähiympäristöön ja viihtyisyyteen pitkälti tulevaisuuteen. Nyt tehtäviä virheitä ei voida koskaan korjata. Kunnan rakennusjärjestyksen tulee pyrkiä estämään haittoja, jotka aiheutuvat tästä lähes laittomasta tilanteesta. Uuden lain säännöt 30 m² kokoisten talojen rakentamisesta ilman rakentamislupaa ovat saaneet vaikutteita Ruotsin pienistä apurakennuksista, eli ”attefallshuseista” tai ”bolundareista”, mutta Ruotsin järjestelmässä nämä rakennukset vaativat vähintään rakentamisilmoituksen ja noudattavat tiukempia sääntöjä, esim. rantojen suojelusääntöjä. Esimerkkejä 30 m² kokoisista ”mökeistä” esim. täällä: [Stensund stuga med loft 30 kvm - Baseco](#). Myös Suomessa myydään 30 m² kokoisia täysin asuttavia vuokrataloja rannoille.

Vastine:

Rakennusjärjestykseen ei voi kirjata määräyksiä vastoin lakia.

Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Mielipide:

Yksi maisemahäiriöistä, jota ei valitettavasti ole sisällytetty rakennusjärjestykseen, on liioiteltu valaistus. Rakennus, joka päiväsaikaan sulautuu maisemaan hyvin, voi iltaisin olla merkittävä häiriötekijä. Toivon, että rakennusjärjestykseen sisällytetään sääntöjä siitä, ettei tavallisten talojen julkisivujen valaistus olisi sallittua. Talonrakentajat varustavat asuintalonsa ja talousrakennuksensa lukemattomilla uplight-downlight-valaisimilla riesaksi asti valaisemaan

aivan tavallisia seiniä niin, että talot näyttävät illan pimetessä lähes itsevalaisevilta. Usein nämä valaistut seinät näkyvät vain ympäristöön eikä talon asukkaalle, ja vaikutus ympäristöön on jopa silmiinpistävää kuin julkisivun väri tai katon muoto. Erityisesti saaristossa valaistus voi olla suuri häiriötekijä, kun kymmenet lamput peilautuvat vedestä ja enemmän tai vähemmän riistävät maiseman ohikulkijoilta ja naapureilta. (Tarpeeton valosaaste pitäisi kieltää lailla!)

Vastine:

*Rakennusvalvonta yhtyy mielipiteen jättäjän näkemykseen ja pyrkii ohjaamaan rakentajia maltilliseen ulkovalaistukseen rannan läheisyydessä. Valaistustyöt eivät kuitenkaan ole luvanvaraisia, joten ohjausvaikutus jää vähäiseksi. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Rakennusjärjestyksen ohjausryhmällä on varmasti hyvät aikeet puhuessaan sallimisesta ja joustavuudesta. Yhteisten sääntöjen noudattaminen on kaikesta huolimatta viihtyisän ympäristön edellytys. Säännöt, joita ei valvota, johtavat tilanteeseen, jossa vahvimmat voivat vapaasti poiketa säännöistä ilman suurempaa riskiä seuraamuksista. Jotkut kunnat ovat jo tiedottaneet, että ne tulevat seuraamaan tarkasti, että ilman rakentamislupaa rakennettavat rakennukset (alle 30 m²) noudattavat sääntöjä, kun taas Sipoon kunta ei ainakaan aiemmin ole aktiivisesti ryhtynyt luvattoman rakentamisen vastaisiin toimenpiteisiin. Monelle on lisäksi muodostunut käsitys, että ”maan tapa” on, että saa tehdä kuten haluaa ja rakentaa myös sellaisille paikoille, joita on varattu muulle käytölle kuin rakentamiselle. Uudet pientalot eivät Suomessa saa olla asuntoja – mikä tietyn tulkinnan mukaan tarkoittaa, ettei niissä saa olla kiinteää liettä! Haluan muistuttaa, että KHO on omaksunut toisenlaisen linjan ja tulkinnut, että keittiövarustus voi yleisesti olla merkki asumuksesta. Tarkoittaako joustavuus, että poliitikoiden ”30 m² rantasauna” voi käytännössä tarkoittaa pientä kylää, jossa on jopa 35 m² kokoisia vuokramökkejä?

Kannatan rakennusvalvontapäällikön ehdotusta muuttaa tekstiä siten kuin se esitettiin rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksessa 12.12.2024:

-Rakennusjärjestyksen tavoitteet -kappaleeseen (1.1) täydennetään: ”Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisuutta, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta.”

Vastine:

*Rakennus- ja ympäristö valiokunta on kokouksessaan 12.12.2024 päättänyt rakennusjärjestysluonnoksen mukaisesta muotoilusta. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Rakentaminen muuttaa ympäristöä määrittelemättömän pitkäksi ajaksi. Rakentamisesta aiheutuvia ympäristöhaittoja ei voi korjata (hallituksella on tehtävänänsä seurata kehitystä – hallitus ei voi korjata haittoja). Uudella rakentamislailalla halutaan antaa rakentajille vapaat kädet, mutta vapauden mukana tulee myös vastuu – säilyttää ympäristö viihtyisänä. Valitettavasti kaikki eivät ymmärrä, millainen vaikutus omalla hankkeella voi olla ympäristöön (ja jotkut

väittävät, että kauneus on katsojan silmissä), ja siksi tarvitaan lakeja ja ohjeita, joilla varmistetaan hyvä lopputulos hyväksi todetulla mallilla. Uuden rakentamislain mahdollistama rakentaminen on suuri riski, kun vaihtelevan määrän pienempiä rakennuksia saa rakentaa ilman rakentamislupaa tai jopa ilman rakentamislupaa ja ilman, että naapureita tai maise-mavaikutuksia tarvitsee huomioida. Yhdessä suurien suojakatosten ja lasitettujen terassien kanssa lopputulos voi olla katastrofaalinen ympäristölle. Rakentamislain 17 § muutettiin il-meisesti takaamaan maanomistajien mahdollisuus tehdä kuten haluavat. Voi toki olla haus-kaa, kun saa tehdä niin kuin haluaa, mutta aina ei ole yhtä hauskaa, kun myös naapuri saa tehdä kuten hän haluaa.

-Toteutuksen edellytykset -kappaleeseen (2.3) lisätään ”Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperin-töön tai ympäristönäkökohtiin”.

On käsittämätöntä, miksei rakennusvaliokunta voi tukea tätä vaatimusta. Haluavatko nykyi-set päättäjät todella, että alueidenkäyttöä, maisemaa, kulttuuriperintöä ja ympäristöä saa vapaasti turmella? Sellaisessa tilanteessa, jossa viranomainen ei etukäteen voi tarkastaa ra-kennussuunnitelmia, on rakennuttajan itse huolehdittava, että rakentaminen ei aiheuta hai-tallisia seurauksia (erityisesti ympäristölle. Rakentajan voidaan antaa tehdä itselleen karhun-palvelus, mutta muuta yhteiskuntaa on suojeltava tyhmyyksiltä!)

-Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen (3.1.3) sekä Rakentamisen sijoittumi-nen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella (3.1.5) kappaleessa korostetaan tarpeetto-man maaston muokkauksen sekä jyrkkiä leikkauksien/ pengerryksien välttämistä ja raken-nuksen sovittamista olemassa oleviin maaston muotoihin Lisäksi ”puusto ja muu kasvilli-suus” lisätään rantakaistaleen säilyttävään määritelmään: ...kahdenkymmenen metrin levyi-sellä rantakaistaleella rantamaisema, puusto ja muu kasvillisuus sekä rantakalliot on pyrit-tävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.”

-Piha-alueen rakentamisen suunnittelussa (3.5) korostetaan puiden ja viheralueiden säilyttä-mistä ja lisäämistä.”

Lehdissä on tuotu esiin, että esim. Lappeenranta aikoo sisällyttää rakennusjärjestykseensä sääntöjä, joiden tarkoitus on säilyttää rantamaisema estämällä rakentaminen ihan vesira-jassa. Se on hyvä – rantakiinteistön arvo ei riipu siitä, kuinka lähelle vesirajaa saa rakentaa saunan. Muutaman metrin etäisyys rantaan ei vaikuta saunakokemukseen (vaikkakin mah-dollisesti kiinteistönomistajan egoon). Mielestäni Sipoon tulisi tehdä samoin, vaikka suurin osa rannoista on jo rakennettuja ja luonnollisuutta ei ole enää kovin paljon jäljellä rannikolla ja useilla saarilla.

Älkää niittäkö kaikkea kasvullisuutta, kasvillisuuden ”läpi” näkee aivan mainiosti ja etualan kasvusto tuo myös syvyyttä kauniimpaan maisemaan.

Vastine:

Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu etäisyysmääräys ainoastaan lupaa vaativan raken-nuksen osalta. Professori Martti Häkkäsen oikeudellisessa asiantuntijalausunnossa tode-taan, että lain korjaussarjan myötä ”se, mistä rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrä-tä, kytkeytyy aivan ratkaisevasti RakL 42.1. §:n lupakynnykseen”; etäisyysmääräykset voivat siis koskea lupakynnyksen ylittävien rakennusten sijoittamista. Ympäristövaliokunnan mietin-nössä on todettu, että kunta ei saa kieltää tai rajoittaa lupakynnyksen alapuolelle jäävien ra-

kennuskohteiden rakentamista rakennusjärjestyksellä millään perusteella. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on aluevarausmerkinnän määräyksessä viitattu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen etäisyyden osalta. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Muita kommentteja luonnostekstistä (luonnosteksti laatikossa tai kursivoituna):

Naapureiden kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen, hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

”Nödvändigt” pitäisi olla ”onödigt”. Toivon, että viranomaisilla on myötämielinen suhtautuminen naapureihin ja että he huomioivat myös vaikutukset naapureiden viihtyvyyteen, vaikka kyse ei olisikaan aivan rajanaapureista.

Vastine:

Suomenkielisessä versiossa teksti on otettu suoraan laista: ”rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.”

Tarkistetaan ruotsinnos.

Mielipide:

Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa; samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomioon ottaminen. Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta, sipoolaisuutta: sipoolaisuus näkyy mm. mahdollistavina ja joustavina määräyksinä, maiseman, luonnon ja saariston erityispiirteiden huomioon ottamisena sekä useamman sukupolven asumisen tukemisena.

Rakennusjärjestyksen laatimisessa tulee koko ajan pitää mielessä tavoite ja seuraukset. Sen ei pitäisi sisältää säännöksiä, jotka ovat tavoitteen kannalta epäolennaisia tai suorastaan ristiriitaisia. Yllä olevassa kappaleessa painotetaan maisemaa, luontoa, viihtyisyyttä, paikallista kiinnittymistä ja Sipoon erityispiirteitä. Olkoon tämä Sipoossa rakentamisen johtotähtenä!

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Kunnan tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää täydentäviä rakennustapaohjeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

On epäselvää, mitä tarkoitetaan kohdalla ”keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä”. Yleisesti ottaen rakennusjärjestyksellä ei voida keventää laissa säädettyjä määräyksiä ja menettelyjä. Rakennusjärjestyksellä voidaan ainoastaan antaa määräyksiä (ja kuvata menettelytapaa). Niitä voidaan mahdollisesti keventää myöhemmässä vaiheessa. Rakentamislaki on jo itsessään tehnyt rakennusjärjestyksestä aiempaa sallivamman (hampaattomamman).

Vastine:

Kunnan tavoitteena on rakentamista koskevien määräyksien ja menettelyjen keventäminen lain mahdollistamissa rajoissa. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.**

Toimenpide	Luvan tarve
Rakennus / rakennelma	
Asuinrakennus, myös vapaa-ajan asuinrakennus	Rakentamislupa
Muu kuin asuinrakennus - alle 30 m ² tai alle 120 m ³ - vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa

Mielipide:

Rakennus, joka on 30 m² tai 120 m² tai suurempi, toisin sanoen toinen ehdoista täyttyä, vaatii rakentamisluvan. Näin ollen molempien ehtojen, alle 30 m² ja alle 120 m², tulee täyttyä, jottei rakentamislupaa vaadittaisi.

Vastine:

Lupakynnyksen alaraja määritellään rakennusoikeuden määrittelyn mukaan. Jos rakennusoikeus on määritelty kerrosneliömetreinä, kuten Sipoossa toistaiseksi aina, lupakynnys määritellään samoin. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Kasvutunnelit - viljelyskäyttöön harvaan rakennetuilla alueilla - muuhun käyttöön ja asemakaava-alueilla sekä tiheään rakennetuilla haja-asutusalueilla, vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
---	----------------------------------

Onko tiheään rakennettu haja-asutusalue määritelty jossain? Onko tosiaan tarkoitus, että ilman rakentamislupaa saisi rakentaa niin suuren kasvutunnelin kuin mahdollista? Kasvutunneli voi olla erittäin suuri ja tuskin eroaa perinteisestä kasvihuoneesta maiseman kannalta, ks. esim. www.peltosirkuntila.fi/kasvutunnelit

Vastine:

Kasvutunnelin voi rakentaa ilman lupaa viljelyskäyttöön ilman lupaa haja-asutusalueilla. Tiheään rakennettua haja-asutusaluetta ei ole määritelty; rakennusvalvonta määrittelee tapauskohtaisesti. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Pressuhalli tai vastaava (asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla) - Tilapäinen (alle 6 kk) - Vähintään 50 m ² , pysyvä	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
--	----------------------------------

Miksi pressuhalli voi olla 50 m², kun muissa tapauksissa raja on 30 m²? Yllä oleva ohjeistus ei huomioi, että pressuhalli voi olla kuinka suuri vain, jos se pystytetään korkeintaan 6

kuukaudeksi. Teksti ”vähintään 50 m², pysyvä” on epäselvä: päteekö se, jos molemmat ehdot täyttyvät vai vain jos toinen ehdoista täyttyy? Tekstiä tulee täydentää joko sanalla ”ja” tai ”tai”. Ehdotan, että pinta-ala 50 m² muutetaan 30 m² yhtenäisyyden vuoksi.

Mikä on ”undertryckshall”? Oletettavasti pitäisi olla ”övertryckshall”.

Vastine:

Pressuhalleja voi rakentaa ainoastaan asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille. Tilapäinen (alle 6 kk) ei vaadi lupaa koosta riippumatta. 50 m² kokomäärittelyssä pressuhallit rinnastettiin katoksiin.

Tarkistetaan ruotsinnos.

Mielipide:

Aurinkopaneeli tai -keräinjärjestelmä, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennus tai alue on suojeltu tai säilytettäväksi merkitty asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, tai järjestelmä sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai Sipoonjokilaakson alueella.	Rakentamislupa
---	-----------------------

Ei ole perusteltua vaatia rakentamislupaa aurinkopaneelin tai aurinkokeräimen asentamiseen Sipoonjokilaakson alueella tavallisen omakotitalon tai esim. autotallin katolle. Kiinnittää sen sijaan enemmän huomiota siihen, että uudisrakennukset sopivat maisemaan.

Vastine:

*Sama rajoitus on myös nykyisessä rakennusjärjestyksessä. **Poistetaan luvitustarve rakennuksen katolle asennettavilta järjestelmiltä Sipoonjokilaakson alueella.***

Mielipide:

Aita, ks. myös kohta 3.4 asemakaava-alueilla ja tiivistä rakennetuilla haja-asutusalueilla - tonttien välinen ja sisäinen aita sekä puistoa tms. aluetta vastaan, korkeus yli 1,5 m - katualuetta vastaan, korkeus yli 1,2 m, yli 0,7 m korkeissa aidoissa huomioidava näkemäalueet, ks. myös kohta 3.4 - teollisuus-, liike- ja varastotonttien välinen aita, korkeus yli 2,5 m	Rakentamislupa Rakentamislupa Rakentamislupa
---	---

Onko tiiviisti rakennettu haja-asutusalue määritelty?

Vastine:

*Tiheään rakennettua haja-asutusaluetta ei ole määritelty; rakennusvalvonta määrittelee ta-pauskohtaisesti. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Laituri, aallonmurtaja ja/tai rantaterassi tai muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava isohko rakennelma - pituus yli 15 m rantaviivasta tai - pinta-ala yli 30 m ² tai	Rakentamislupa
--	-----------------------

- yli 40 % rantaviivan pituudesta (rantaterassi) tai - etäisyys kiinteistön rajasta vähintään 5 m (naapurin kirjallisella suostumuksella vähemmän)	
--	--

Teksti ei ole looginen, pitäisi lukea: - etäisyys kiinteistön rajasta on alle 5 m. Voisi myös mainita, että toimenpide saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan (ELY-keskukselta?).

Vastine:

Tekstiä korjataan ja etäisyysvaatimusta muutetaan johdonmukaiseksi muiden etäisyysvaatimusten kanssa: etäisyys kiinteistön rajasta alle 4 m (vaatii naapurin kirjallisen suostumuksen). Huomioitava myös mahdollinen vesiluvan tarve.

Mielipide:

Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla lasilla (30 % avattavissa), palomääräykset huomioitava	Ei vaadi lupaa
--	-----------------------

Miksi terassin täytyy olla olemassa oleva? Parvekkeen olemassa oleminen on perusteltua, sillä parveke vaatii (ehkä?) turvallisuussyistä rakentamislupaa, mutta katetun terassin (tai jopa 50 m² suuren, jos sitä kutsuu katokseksi) voi kai rakentaa ilman rakentamislupaa samassa yhteydessä, kun terassin lasittaa? Näin saa mainion 50 m² kokoisen ulko-oleskelutilan ilman rakentamislupaa. Tämä on huomattavasti suurempi kuin alle 30 m² kokoinen rakennus, jonka saa rakentaa ilman rakentamislupaa. Entä onko sallittua rakentaa kaksi tai useampi rakentamisluvasta vapautettu rakennus, joista jokainen on kooltaan 30 m² ja yhdistää ne 50 m² kokoisella lasihuoneella? Siitä muodostuu melko suuri asunto.

Vastine:

*Katettu terassi (vrt. katos) itsessään saattaa tarvita rakentamislupaa, mutta terassin lasittaminen ei. Alle 50 m² ja siihen lasituksen saa tuki rakentaa ilman lupaa. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Lämpöpumpun asentaminen. ks. myös kohta 3.2 - kerrostalot - muu lämpöpumpun asentaminen,	Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
---	--

Mielestäni ”flervåningshus” on parempi ilmaisu kuin ”höghus”.

Vastine:

*Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus – ja työtiloista (1008/2027) käytetään termiä asuinkerrostalo (suomeksi) ja flervåningsbostadshus (ruotsiksi). **Vaihdetaan ruotsinkieliseen versioon termiksi flervåningshus.***

Mielipide:

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2500 m². Mikäli

rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 1 000 m².

Tontti on erittäin pieni ja aiheuttaa todennäköisesti ongelmia jatkossa sekä tontin omistajalle että naapureille.

Rakennusjärjestys ei voi mennä voimassa olevien kaavojen edelle. Siksi nämä rakennuspaikkojen minimimitoitukset eivät voi koskea ainakaan saariston ja rannikon osayleiskaava-alueita.

Vastine A:

*Mitä pienempi rakennuspaikan koko, sitä enemmän haasteita suunnittelemattomalla alueella (mm. rakennusoikeuden määrä, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, hulevesien johtaminen, liikenneverkko ja yhteydet). Erityisesti asemakaavojen lievealueilla tämä voisi johtaa tiiviiseen, suunnittelemattomaan rakentamiseen, joka tekisi myöhemmästä asemakaavan laatimisesta haasteellisen tai mahdottoman ja lisäksi rakentamisen vaikutukset joka tapauksessa kantautuisivat näistä myös asemakaava-alueille. **Edellä kirjattuun perustuen pitäydytään voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määritellyissä rakennuspaikkojen vähimmäiskoossa:** ”rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²; mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²”.*

Kaavat ovat aina joka tapauksessa rakennusjärjestystä vahvempia.

Vastine B:

Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m²).

***Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen** eli pidäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m² tai jos liitetään vesihuoltoverkkoon 1 000 m²).*

Kaavat ovat aina joka tapauksessa rakennusjärjestystä vahvempia.

Mielipide:

Ilman rakentamislupaa voidaan rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² tai 120 m³ kokoinen rakennus, joka ei ole asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus.

Pitäisi lukea: pienempi kuin 30 m² ja 120 m².

Vastine:

*Lupakynnyksen alaraja määritellään rakennusoikeuden määrittelyn mukaan. Jos rakennusoikeus on määriteltä kerrosneliömetreinä, kuten Sipoossa toistaiseksi aina, lupakynnys määritellään samoin. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Kuka tarkistaa, onko rakennus asunto, jos se on kooltaan yli 30 m²? Tai että onko se asuinrakennus?

Tällainen rakennus edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä asemakaava-alueilla kaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta on oltava vähintään 4 m ja/tai sen on sijaittava asemakaavan mukaisella rakennusalueella. Alle 10 m²:n ja alle 25 m³:n rakennus (esim. vaja, kasvihuone, leikkimökki, huvimaja) tai rakennelma (esim. koirankoppi, grillikatos, grillikota, jätekatos) ei edellisestä poiketen kuitenkaan käytä rakennusoikeutta.

Eduskuntamme on säätänyt lakeja, joita ei voi valvoa. On selvää, että Suomen hallitus tavoittelee runsasta sääntöjen vastaista rakentamista, koska on päätetty, ettei alle 30 m² kokoiset rakennukset tarvitse lupia tai edes ilmoitusta. Lyhyellä tähtäimellä tämä voi helpottaa tietynlaista rakentamista, mutta pitkällä tähtäimellä tällä voi olla tuhoisia seurauksia. Jos on asetettu määräyksiä, tulee niitä myös noudattaa. Kuinka Sipoon kunta tulee valvomaan, että rakentaminen on lähelläkään sitä, mitä laki sallii? Mitä kunta tulee tekemään sääntöjen vastaisille rakennuksille, joita todennäköisesti tulee ilmestymään kuin sieninä sateella? Tietyn kunnat (esim. Kerava) ovat ilmoittaneet, että tätä ei tulla katsomaan läpi sormien, mutta Sipoo on yleisesti ottaen ”sallinut” pimeään rakentamisen kautta aikojen (mikä ei ole millään tavalla puolusteltavissa). Kuinka tullaan reagoimaan nyt, kun rakentamisen odotetaan lisääntyvän ja kukaan ei pysy kärryillä?

Vastine:

*Lakia on noudatettava silloinkin, kun sen noudattamista ei valvota. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on noudattaa lakeja ja määräyksiä. Lainlaatija on halunnut siirtää merkittävän osan aiemmin lupamenettelyllä tehdystä valvonnasta jälkivalvontaan. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Sen lisäksi, että täytyy noudattaa kaavamääräyksiä asemakaava-alueella, tulee niitä noudattaa myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Vastine:

Rakennusjärjestystä muutetaan niin, että mainitaan yleiskaavojenkin määräykset noudatettaviksi.

Mielipide:

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä erityisesti maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää.

Esimerkiksi rantarakentaminen, joka muuttaa maisemaa, muuttaa ympäristön ominaispiirteitä. Silti osa antaa ymmärtää, ettei pienen rakennuksen/pienen rakennuksen (30 m² voi olla melko suuri rakennus) rakentamista rantaviivaan voi ollenkaan säännöstellä. En ole löytänyt lainkohtaa, joka estäisi kuntaa päättämästä, että rantaviivan ympäristö pitää säilyttää. Tällä mahdollistettaisiin suurien saunarakennusten ”naamioiminen” ja voitaisiin säilyttää

olemassa olevia, miljoonia vuosia vanhoja kallioita, mikä on käytännössä katsoen välttämätöntä ottaen huomioon vaatimus ”säilyttää maisema ja ympäristö”.

Vastine:

*Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on aluevarausmerkinnän määräyksessä viitattu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen etäisyyden osalta. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennettaessa tulee lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen sekä korkeusasemaan; jyrkkiä leikkauksia/pengerryksiä tulee välttää ja rakennus sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.

Vaatimus on sitova (”on säästettävä”), mutta kuka valvoo, että sitä noudatetaan? Uskon, että yksittäiset rakennuttajat eivät kiinnitä erityistä huomiota näihin vaatimuksiin ainakaan, jos ne ovat vain lakonista tekstiä kuten rakennusjärjestyksessä. Ehdotan, että kunta laatii ”rakennustapaohjeet” haja-asutusalueille ja saaristoon, vaikka ne eivät olisikaan sitovia. Maisema on saariston arvokkain ominaisuus, jos tutkimuksia on uskomisen. Maisemaa on vuosikymmenten saatossa suojeltu suhteellisen tiukan lupapolitiikan ja rakennusjärjestyksen avulla. Säilyttäkäämme saariston kaunis ja luonnollinen maisema.

Milloin alueen arvo muodostuu yhtenäisestä rakennustavasta, kuten esim. tiiviisti rakennetuilla, yhtenäisillä alueilla, perinteisillä kyläalueilla tai avoimella maisema-alueella, tulee rakentamisen soveltua noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Hyvää tekstiä, mutta noudatetaanko sitä? Ehdot ovat sitovia – mutta niitä tulee myös noudattaa. Viime vuosien aikana rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt lupia rakentamiselle, joka poikkeaa merkittävästi esim. värin (mustat talot eivät ole tyyppillisiä Sipoolle), koon (useita satoja neliömetrejä suuria omakotitaloja pienten mökkien keskelle) ja julkisivun (suuret ”lasilaatikot” eivät ole tyyppillisiä Sipoolle”) osalta.

*Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen sekä korkeusasemaan; jyrkkiä leikkauksia/pengerryksiä tulee välttää ja rakennus sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin. **Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.***

Tahto suojella maisemaa on hyvä. Kuka valvoo? Onko seuraamuksia, kun tuoreet omakotiasukkaat rullaavat tekonurmimaton aivan rantaan saakka (näitä näkee ainakin Tuusulanjärven rannalla)?

*Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. **Lupaa vaativan** rakennuksen etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.*

Kukaan ei kärsi siitä, että sauna on muutaman metrin päässä rannasta, vaikka tietyt poliitikot nyt riemuitsevatkin, että ”rantarakentamisesta tulee mahdollista”, puhumattakaan määräämättömien pienten ”extramökkien”, vierasmökkien, yms. sijoittamisesta, jotka muutaman vuoden päästä voivat reunustaa rantaa ja häiritä luonnollista maisemaa. Sauna on edelleen rantasauna, vaikka se olisi 15–20 metrin päässä, ja aivan yhtä mukava kuin maisemahäirikösauna aivan rannassa. Rakentamislain 17 § mukaan rakennusjärjestys voi koskea rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, mutta rakennusjärjestyksen tavoitteiden ja ympäristöön sopeutumista koskevien vaatimusten mukaisesti on syytä säännellä myös pienempien rakennusten rakentamista rannoille, tai ehkä oikeammin sanottuna: suojella rantoja maisemaa turmelevalta hyväksikäytöltä.

Ehdotus lisäyksestä kohtaan 3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella: Suuria, peilimäisiä julkisivuja ja ikkunapintoja ei voida sallia rantavivassa, jos on riski, että ne vaikuttavat ympäristöön häiritsevästi, esim. häiriten vastarannan kiinteistöjä.

Vastine:

*Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa luvanvaraista rakentamista luvitusvaiheessa ja rakennettua ympäristöä yleisen edun kannalta. Hankkeeseen ryhtyvät ja heidän suunnittelijansa vastaavat rakennusten suunnittelusta. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Lämpöpumpun sijoittaminen ei vaadi rakentamislupaa edellytyksellä, että

- *pumppu sopeutetaan rakennukseen yhteneväisellä tavalla siten, ettei heikennä taajamakuva*
- *suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä pumppua ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle.*

Miten on mahdollista säädellä lämpöpumpun sijoittamista, mutta ei yhden tai useamman talon?

Vastine:

*Lämpöpumpun asentamista pientaloihin ei katsota niin merkittäväksi julkisivumuutokseksi, että se vaatisi luvitusta. Kerrostaloissa ja vastaavissa lupaa edellytetään kirjatuin edellytyksin. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide.

*Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on **pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä** ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.*

Hyvä tavoite, mutta seurataanko sitä? Mikään ei estä kiinteistönomistajia levittämästä hiekkaa tai asfaltoimasta koko piha-aluetta.

Vastine:

*Kiinteistön omistaja on velvollinen noudattamaan lakia ja määräyksiä, vaikka niitä ei valvota. Hulevedet on hallittava omalla kiinteistöllä. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

*Terassien ja parvekkeiden lasittamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen julkisivujen ilmeeseen kokonaisuutena ja lasitusten on sopeuduttava rakennuksen arkkitehtuuriin. Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennusten terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta seinärakenteesta on avattavissa eikä lasitus ole **julkisivunomainen** edellytyksellä, että terassit ja parvekkeet on osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla.*

Mikä on julkisivunomainen lasitus?

Vastine:

*Lasituksen tulee olla parvekelasituksen kaltainen, esim. seinärakenne, jossa on ikkunoita, ei ole tarkoitettu lasitus, vaikka siinä olisikin avattavia ikkunoita yli 30 % seinäpinta-alasta, vrt. lasiverannat. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

*Osoitemerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa myös pimeällä. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen **välittömään** läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.*

”Omedelbara” sanan ”omedelbar” sijaan.

Vastine:

Tarkistetaan ruotsinnos.

Mielipide:

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2500 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 1 000 m².

Asemakaava-alueen ulkopuolella 2 500 m² kokoinen rakennuspaikka on erittäin pieni ja todennäköisesti aiheuttaa myöhemmin ongelmia kiinteistön omistajalle ja etenkin naapureille, sillä toiminnalla on liian pienellä tontilla taipumus vähitellen levittäytyä viereisille kiinteistöille. 1 000 m² kokoinen tontti on ehdottomasti liian pieni, jos se ei sijaitse yleisten alueiden läheisyydessä, jotka tarjoavat leikkipuiston, vieraspysäköintiä, urheilumahdollisuuksia, lumenpoistoa yms. 250 m² rakennusoikeudella on lähes mahdotonta sijoittaa talo järkevällä tavalla edes tasan 1 000 m² kokoiselle tontille. Käytännössä on varmaa, että kyseisen kiinteistön omistaja tulee ajan myötä haluamaan suuremman tontin. Ei ole harvinaista, että tällaisissa tapauksissa naapurikiinteistöä otetaan laittomasti haltuun.

Vastine A:

*Mitä pienempi rakennuspaikan koko, sitä enemmän haasteita suunnittelemattomalla alueella (mm. rakennusoikeuden määrä, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, hulevesien johtaminen, liikenneverkko ja yhteydet). Erityisesti asemakaavojen lievealueilla tämä voisi johtaa tiiviiseen, suunnittelemattomaan rakentamiseen, joka tekisi myöhemmästä asemakaavan laatimisesta haasteellisen tai mahdottoman ja lisäksi rakentamisen vaikutukset joka tapauksessa kantautuisivat näistä myös asemakaava-alueille. **Edellä kirjattuun perustuen pitäydytään voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määritellyissä rakennuspaikkojen***

vähimmäiskoossa: ”rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²; mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²”.

Vastine B:

Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon.

Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m²).

Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pitäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m² tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1 000 m²).