

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

Aika / Tid 20.11.2025 klo 17.09 - 20.09**Paikka / Plats** Focus, Kuntala / Sockengården**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 137	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet laglighet och beslutförhet	4
§ 138	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 139	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 140	Rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokoukset vuodelle 2026 / Byggnads- och miljöutskottets sammanträden år 2026	7
§ 141	Sipoon kunnan edustajan nimeäminen Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistyksen ry:n sääntömääräiseen syyskokoukseen 2025 / Utänämmande av Sibbo kommuns representant till stadgeenligt höstmöte 2025, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.	9
§ 142	Rakennuslupa 25-0301-R, kahden määräaikaisen varastohallin ja toimistorakennuksen rakentaminen, Kyllästämöntie 100 / Byggnadslov 25-0301-R, byggande av två tidsbegränsade lagerhallar och en kontorsbyggnad, Kyllästämövägen 100 - Adastra rakennus Oy	10
§ 143	Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa 25-0308-SLP, Boxintie / Separat placeringstillstånd och undantagslov 25- 0308-SLP, Boxvägen	14
§ 144	Separat placeringstillstånd och undantagslov 25-0211-SLP, Vassviksvägen / Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa 25- 0211-SLP, Vassvikintie	15
§ 145	Undantagslov 25-0185-POL, Sandviksvägen / Poikkeamislupa 25-0185-POL, Sandvikintie	19
§ 146	Poikkeamislupa 25-0264-POL, Laurilantie / Undantagslov 25- 0264-POL, Laurilavägen	26
§ 147	Poikkeamislupa 25-0158-POL, Stadsvikintie / Undantagslov 25-0158-POL, Stadsviksvägen	28
§ 148	Ilmoitusasiat / Delgivningar	36



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Söderling Anders	17:09 - 20:09	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:09 - 20:09	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Oljemark Karl-Erik	17:09 - 20:09	jäsen/ledamot	
	Günsberg-Sandström Laura	17:09 - 20:09	jäsen/ledamot	
	Käyhkö Petri	17:09 - 20:09	henkilökohtainen varajäsen	
	Muurinen Johanna	17:09 - 20:09	jäsen/ledamot	
	Ollikainen Hannu	17:09 - 20:09	jäsen/ledamot	
Poissa/ Frånvarande	Nurmi Nooa			
	Haikonen Petri			
Muu/ Övriga	Kantee Esa	17:09 - 20:09	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Roselius Eric	17:09 - 18:53	esittelijä/föredragande	§ 137-142
	Kyttälä Christel	17:09 - 18:52	esittelijä/föredragande	§ 137-142
	Pelto-Timper Lotta	17:09 - 20:09	esittelijä/föredragande	
	Upola Ulla-Maija	17:09 - 20:09	esittelijä/föredragande	
	Ui Shuilleabhain Sofia	17:09 - 20:09	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
Underskrift

Anders Söderling

Sofia Uí Shúilleabháin

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 137 - 148

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Laura Günsberg-Sandström

Hannu Ollikainen

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
28.11.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 28.11.2025.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 137
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 137****Päätös / Beslut**

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 138
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 138****Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Laura Günsberg-Sandström ja Hannu Ollikainen.

Till protokolljusterare valdes Laura Günsberg-Sandström och Hannu Ollikainen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 139
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 139

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esityslistan sillä muutoksella, että seuraavat asiat vedettiin pois esityslistalta:
Virkanimikkeen muuttaminen ympäristötarkastajasta johtavaksi ympäristötarkastajaksi ja Rakennustöiden keskeyttämisen pysyttäminen kiinteistöllä 753-421-6-280 - Adastra rakennus Oy.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt föredragningslistan med den förändringen, att följande ärenden drogs bort: Ändring av tjänstebestämmelse från miljöinspektör till ledande miljöinspektör och Fastställande av avbrytande av byggnadsarbeten på fastigheten 753-421-6-280 - Adastra rakennus Oy.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 140
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokoukset vuodelle 2026 / Byggnads- och miljöutskottets sammanträden år 2026

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 140

1059/00.00.01.03/2025

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontasihteeri /
byggnadstillsynssekreterare Sofia Uí Shúilleabháin,
sofia.uishuilleabhain(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta kokoontuu vuonna 2026 seuraavasti, klo 17:00:

tiistai 27.1.
torstai 26.2.
torstai 26.3.
torstai 23.4.
torstai 21.5.
torstai 11.6.
torstai 27.8.
torstai 24.9.
torstai 22.10.
torstai 19.11.
torstai 10.12.

Kokoukset ovat lähikokouksia.

Byggnads- och miljöutskottet sammanträder år 2026 enligt följande, kl. 17:00:

tisdag 27.1
torsdag 26.2
torsdag 26.3
torsdag 23.4
torsdag 21.5
torsdag 11.6
torsdag 27.8
torsdag 24.9
torsdag 22.10
torsdag 19.11
torsdag 10.12

Sammanträdena är närmöten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 140
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti
yhdyskuntajohtajan ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt samhällsdirektörens
förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 141
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Sipoon kunnan edustajan nimeäminen Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistyksen ry:n sääntömääräiseen syyskokoukseen 2025 / Utnämmande av Sibbo kommuns representant till stadgeenligt höstmöte 2025, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 141

388/00.04.02/2025

Valmistelija / Beredare: ympäristöasiantuntija / miljöexpert Jessika Karvinen jessika.karvinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on jäsenenä Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.:ssä. Yhdistyksen sääntömääräiseen syyskokoukseen tulee nimetä kunnan edustaja. Kokous järjestetään 25.11.2025 klo 16:00 Porvoossa ja siihen voi osallistua myös sähköisen Teams-kokouksen kautta.

Kunnan hallintosäännön 26 § 5 mom. 10 kohdan mukaan valiokunta päättää toimialallaan kunnan puhevallan käyttämisestä.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää nimetä ympäristötarkastaja Adam Vilpposen Sipoon kunnan edustajaksi Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.:n syyskokoukseen 25.11.2025.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att miljöinspektör Adam Vilpponen representerar Sibbo kommun vid Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f:s stadgeenliga höstmöte 25.11.2025.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 129	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 142	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Rakennuslupa 25-0301-R, kahden määräaikaisen varastohallin ja toimistorakennuksen rakentaminen, Kyllästämöntie 100 / Byggnadslov 25-0301-R, byggande av två tidsbegränsade lagerhallar och en kontorsbyggnad, Kyllästämövägen 100 - Adastra rakennus Oy

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.10.2025 § 129

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

Rakentamista ohjaava kaava ja alueen rakennettu ympäristö

Rakennushanke sijoittuu Kyllästämöntien varteen Talman osayleiskaavan (tullut voimaan 08.03.2017) teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä. Asemakaavassa tulee varmistaa riittävät suojaetäisyydet teollisuusalueen toimintojen ja ympäröivien asuinalueiden välille.

Rakennushanke

Adastra Oy hakee rakennuslupaa kahden määräaikaisen, 10 vuotta, varastohallin (2 574 k-m² ja 11 600 k-m²) sekä määräaikaisen, 10 vuotta, toimistorakennuksen (180 k-m²) ja jätevesijärjestelmän rakentamiseksi kiinteistölle 753-421-6-280. Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP, 08.04.2025.

Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana on toiminut arkkitehti Mikko Kääriäinen.

Rakennushankkeen johdosta on kuultu naapurit viranomaiskuulemisina; määräaikaan mennessä saapui kaksi huomautusta, joissa naapuri (753-421-6-100) esitti huolensa toiminnan vaikutuksista ympäröivän omakotitaloalueen asumisviihtyvyyteen, rakentamisesta mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten päälle/ pilaantuneiden maiden kaivusta yms. ja naapuri (753-421-6-235) lähinnä lisääntyvästä raskasliikenteestä ja melusta. Määräajan jälkeen saapui vielä kaksi huomautusta. Virallisen kuulemisajan päätyttyä on rakennusvalvontapäällikölle tullut alueen asukkailta seitsemän kirjallista kannanottoa hakemukseen ja kiinteistöllä tapahtuvaan rakentamiseen liittyen; kannanotoissa on tuotu esille kuulemisen vähäistä laajuutta, häiritsevää varastointia piha-alueella, häiritsevää melua, lisääntynyttä raskasta liikennettä, liikenneturvallisuuden vähenemistä, maisemamuutoksia ja luvatonta rakentamista.

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot pelastusviranomaiselta, kunnan katu- ja viheralueet -yksiköltä, ympäristövalvonnalta ja Uudenmaan ELY-keskukselta.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 129	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 142	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa kiinteistölle 753-421-6-280 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande på fastigheten 753-421-6-280 enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Ennen tämän asian käsittelyä pidettiin kokoustauko klo 18:57-19:07.

Anders Söderling ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun ja näin hakijalle annetaan mahdollisuus saada myönteinen lausunto ELY:ltä. Lisäkaa myönnetään 19.11.2025 asti.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Innan detta ärende behandlades hölls en paus i sammanträdet kl. 18:57-19:07.

Anders Söderling föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning, så att sökanden ges möjlighet att få ett jakande utlåtande från NTM-centralen. Tilläggstid beviljas till 19.11.2025.

Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

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

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 142

902/10.03.00.01/2025

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

Rakentamista ohjaava kaava ja alueen rakennettu ympäristö

Rakennushanke sijoittuu Kyllästämöntien varteen Talman osayleiskaavan (tullut voimaan 08.03.2017) teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä. Asemakaavassa tulee varmistaa riittävät suojaetäisyydet teollisuusalueen toimintojen ja ympäröivien asuinalueiden välille.

Rakennushanke

Adastra rakennus Oy hakee rakennuslupaa kahden määräaikaisen, 10 vuotta, varastohallin (2 574 k-m² ja 11 600 k-m²) sekä määräaikaisen, 10



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 129	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 142	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

vuotta, toimistorakennuksen (180 k-m²) ja jätevesijärjestelmän rakentamiseksi kiinteistölle 753-421-6-280. Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP, 08.04.2025.

Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana on toiminut arkkitehti Mikko Kääriäinen.

Rakennushankkeen johdosta on kuultu naapurit viranomaiskuulemisina; määräaikaan mennessä saapui kaksi huomautusta, joissa naapuri (753-421-6-100) esitti huolensa toiminnan vaikutuksista ympäröivän omakotitaloalueen asumisviihtyvyyteen, rakentamisesta mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten päälle/ pilaantuneiden maiden kaivusta yms. ja naapuri (753-421-6-235) lähinnä lisääntyvästä raskasliikenteestä ja melusta. Määräajan jälkeen saapui vielä kaksi huomautusta. Virallisen kuulemisajan päätyttyä on rakennusvalvontapäällikölle tullut alueen asukkailta seitsemän kirjallista kannanottoa hakemukseen ja kiinteistöllä tapahtuvaan rakentamiseen liittyen; kannanotoissa on tuotu esille kuulemisen vähäistä laajuutta, häiritsevää varastointia piha-alueella, häiritsevää melua, lisääntynyttä raskasta liikennettä, liikenneturvallisuuden vähenemistä, maisemamuutoksia ja luvatonta rakentamista.

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot pelastusviranomaiselta, kunnan katu- ja viheralueet -yksiköltä, ympäristövalvonnalta ja Uudenmaan ELY-keskukselta.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa kiinteistölle 753-421-6-280 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande på fastigheten 753-421-6-280 enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Valiokunta piti neuvottelutauon klo 18:40-18:50.

Utskottet höll en förhandlingspaus kl. 18:40-18:50.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

11/2025

13

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 129
Byggnads- och miljöutskottet

28.10.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 142
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 25-0301-R_Kyllästämentie 100



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 143
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa 25-0308-SLP, Boxintie / Separat placeringstillstånd och undantagslov 25-0308-SLP, Boxvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 143

1127/10.03.03.00/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Hakijat ovat hakeneet erillistä sijoittamislupaa ja poikkeamista kiinteistölle Sällskog 753-408-1-33. Hakemuksessa on haettu uuden rakennuspaikan muodostamista. Hakemuksen mukaan nykyisestä noin 2 hehtaarin suuruisesta kiinteistöstä lohotaan noin 15 000 m² suuruinen määräala, jolle on tarkoituksena rakentaa 203 k-m²:n suuruinen, kaksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa Boxin kylätaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 10.4.2014. Kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

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

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa 25-0308-SLP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 132	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 144	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Separat placeringstillstånd och undantagslov 25-0211-SLP, Vassviksvägen / Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa 25-0211-SLP, Vassvikintie

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.10.2025 § 132

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om ett separat placeringstillstånd och undantagslov på fastigheten Ullevi 753-430-5-89. Sökanden planerar bygga en fritidsbostad på högst 150 m²-vy.

Skärgårdens och kustens delgeneralplan har utarbetats på området och den kom i kraft 20.2.2014. Fastigheten har märkts med en byggplats för fritidsbostad (RA). Skärgårdens och kustens delgeneralplan tillåter byggandet av fritidsbostäder på högst 120 m²-vy och enligt byggnadsordningen skall avståndet till strandlinjen vara minst 30 meter.

Hakijat ovat hakeneet erillistä sijoittamislupaa ja poikkeamista kiinteistölle Ullevi 753-430-5-89. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto.

Alueelle on laadittu saariston- ja rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.2.2014. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Saariston ja rannikon osayleiskaava sallii enintään 120 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamisen ja rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

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

Kicka Lindroos föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning, med den handledning att sökande minskar den sökta fritidbostadens storlek till 120 m²-vy.

Byggnads- och miljöutskottet understödde Kicka Lindroos förslag.

Kicka Lindroos ehdotti, että asia palutetaan uudelleen valmisteluun sillä ohjeistuksella, että haetun loma-asunnon kokoa pienennetään 120 k-m²:ksi.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Päätös / Beslut



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 132	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 144	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

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 20.11.2025 § 144

1031/10.03.03.00/2025

Valmistelija / Beredare: Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om ett separat placeringstillstånd och undantagslov på fastigheten Ullevi 753-430-5-89. Sökanden planerar bygga en fritidsbostad på högst 150 m²-vy.

Skärgårdens och kustens delgeneralplan har utarbetats på området och den kom i kraft 20.2.2014. Fastigheten har märkts med en byggplats för fritidsbostad (RA). Skärgårdens och kustens delgeneralplan tillåter byggandet av fritidsbostäder på högst 120 m²-vy och enligt byggnadsordningen skall avståndet till strandlinjen vara minst 30 meter.

Hakijat ovat hakeneet erillistä sijoittamislupaa ja poikkeamista kiinteistölle Ullevi 753-430-5-89. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto.

Alueelle on laadittu saariston- ja rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.2.2014. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Saariston ja rannikon osayleiskaava sallii enintään 120 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamisen ja rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

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

Anders Söderling föreslog att det separata placeringstillståndet och undantagslovet beviljas.
Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja undantagslov enligt ansökan 25-0211-SLP.

Motivering:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 132

28.10.2025

Byggnads- och miljöutskottet

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 144

20.11.2025

Byggnads- och miljöutskottet

I Sibbo kommuns byggnadsordning står följande: På en byggplats för en fritidsbostad får byggas högst en fritidsbostad med en våningsyta på högst 150 m²vy. Fritidsbostaden får ha en bostad och den får högst vara en 1½-våningsbyggnad. I en fritidsbostad får ingen källarvåning byggas. Det är möjligt att avvika från förbudet att bygga en källare, om byggandet av källaren i en fritidsbostad som är belägen i en sluttning är motiverat med tanke på terrängen. I detta fall ska entrén till källaren ske endast från utsidan och i källaren får finnas endast tekniska utrymmen och förvaringsutrymmen. På ett strandområde ska en takförsedd terrass vid en fritidsbostad till sin storlek och sitt utseende anpassas till byggnaden och miljön; den takförsedda terrassen och byggnaden bedöms som en landskapsmässig helhet; den takförsedda terrassen får utgöra högst 50 % av byggnadens våningsyta.

Därtill står det i § 57 i bygglagen: Ett undantagslov som avses i 1 mom. får dock inte beviljas om det 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, 2) försvårar uppnående av målen för naturvården, 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Inget av dessa krav uppfylls.

Byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.

Förslaget vann inte understöd varför det förföll.

Anders Söderling ehdotti, että erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa myönnetään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää poikkeamisen hakemukseen 25- 0211-SLP.

Perustelut:

Sipoon rakennusjärjestyksessä lukee seuraavasti: Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m². Vapaa-ajan asunto tulee olla yksiasuntainen ja se saa olla enintään 1½-kerroksinen. Vapaa-ajan asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan vapaa-ajan asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain teknisiä ja varastotiloja. Ranta-alueella vapaa-ajan asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena; katetun terassin enimmäiskoko on 50 % rakennuksen kerrosalasta.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 132	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 144	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Lisäksi rakennuslain 57 pykälä sanoo: Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Mikään näistä ei täyty.

Rakennus pitää yhdistää kunnallistekniikkaan.
Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände lovberedningschefens förslag.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Separat placeringstillstånd och undantagslov 25-0211-SLP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Undantagslov 25-0185-POL, Sandviksvägen / Poikkeamislupa 25-0185-POL, Sandvikintie**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.08.2025 § 104**

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Ansökanden har sökt om undantagslov för fastigheten 753-430-5-82. Ansökan gäller förändring i användningsändamål från semesterboende till stadigvarande boende. Det planeras bygga ett egnahemshus på 1 2/3 våningar, med en bostad och högst 120 m²-vy.

På området gäller skärgårdens och kustens delgeneralplan. Fastigheten har märkts med en semesterbyggplats (RA).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 753-430-5-82. Hakemuksessa on anottu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa 1 2/3 kerroksinen, yksiasuntainen ja enintään 120 k-m² suuruinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

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

Anders Söderling föreslog att ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Anders Söderling ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.09.2025 § 119

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Ansökanden har sökt om undantagslov för fastigheten 753-430-5-82. Ansökan gäller förändring i användningsändamål från semesterboende till stadigvarande boende. Det planeras bygga ett egnahemshus på 1 2/3 våningar, med en bostad och högst 120 m²-vy.

På området gäller skärgårdens och kustens delgeneralplan. Fastigheten har märkts med en semesterbyggplats (RA).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 753-430-5-82. Hakemuksessa on anottu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa 1 2/3 kerroksinen, yksiasuntoinen ja enintään 120 k-m² suuruinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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

Anders Söderling föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Anders Söderling ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Päätös / Beslut

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 145

833/10.03.03.00/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Ansökanden har sökt om undantagslov för fastigheten 753-430-5-82.

Ansökan gäller förändring i användningsändamål från semesterboende till stadigvarande boende. Det planeras bygga ett egnahemshus på 1 2/3 våningar, med en bostad och högst 120 m² -vy.

På området gäller skärgårdens och kustens delgeneralplan. Fastigheten har märkts med en semesterbyggplats (RA).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 753-430-5-82. Hakemuksessa on anottu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa 1 2/3 kerroksinen, yksiasuntainen ja enintään 120 k-m² suuruinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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

Anders Söderling föreslog att undantagslovet beviljas.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar undantag till användningsändamålet i delgeneralplanen för skärgården och kusten G15.

Motivering:

Fastigheten ansluts till kommunaltekniken. I delgeneralplanen G15 har kommunen konstaterat att det finns "ett synnerligen stort tryck att ändra fritidsbostäder till permanenta bostäder" på området och "ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagslov". Enligt utskottet medför ändringen inga olägenheter med tanke på planläggningen, eftersom förfarandet för undantagstillstånd nämns i den gällande delgeneralplanen. Dessutom står följande i Sibbo kommuns principer för glest byggande i områden i behov av planering:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Avvikelse från byggnadens användningsändamål

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende anses i Sibbo att alltid stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i miljön, eftersom ändringen minskar på behovet av nybyggande och stöder effektiv användning av samhällsstrukturen i kommunen som utsätts för tryck att bygga mer (jfr. MiUB 27/2022 rd, s.17). Ändring av användningsändamålet stöder koldioxidsnålheten även då energieffektiviteten av en befintlig eller ersättande byggnad förbättras i samband med att en fritidsbostad ändras till en bostad för stadigvarande boende. Således beviljas undantagslov i princip för ändring av en byggnads användningsändamål till stadigvarande boende för avvikelse från detaljplanen och generalplanen med stöd av 57 § 1 och 3 mom. i bygglagen.

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende ska alltid beviljas som avvikelse på ett detaljplaneområde med stöd av 57 § 3 mom. i bygglagen om avvikelserna inte försvårar uppnående av målen för naturvården (57 § 2 mom. 2 punkten) eller försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön (57 § 2 mom. 3 punkten). Det handlar om sökandes rätt som avses i 3 mom. Hinder för avvikelse kan endast behandlas om ändring av användningsändamålet äventyrar skydd av skyddsområde eller en skyddad art eller skyddsvärden för en skyddad byggnad eller ett skyddat område.

Förutsättningar för ändring av användningsändamålet med avvikelse från detaljplanen för boende och inom användning för bostadsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende tillämpas analogt även för avvikelse från generalplanen. Ändring av byggnadens användningsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende i glesbygden är därmed i regel möjligt om fritidsbostaden uppfyller eller kan uppfylla de tekniska kraven för en bostadsbyggnad. Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till en bostad för stadigvarande boende anses inte orsaka konsekvenser som avses i 57 § 2 mom. 1 och 4 punkten, om det finns stadigvarande boende i byggnadens närliggande områden och om avloppsvatten samt dagvatten kan ordnas således att de inte orsakar olägenheter för miljön/eller om byggplatsen ligger på området för kommunens eller andelslagets vatten- och avloppsnät. Avvikelse från RA-beteckningen i delgeneralplanen för skärgården och kusten till användning för stadigvarande boende kan inte anses orsaka konsekvenser som avses i 2 mom., utan undantagslovet beviljas. Tillägg till byggnadsrätten kan beviljas i samband med ändring av användningsändamålet. I fastställning av byggnadsrätt i området tillämpas bestämmelsen AP i delgeneralplanen skärgården och kusten. Planbestämmelsen hänvisar till den gällande byggnadsordningen. Kicka Lindroos understödde Anders Söderlings förslag.



Pöytäkirja / Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Söderlings 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" (1 st): Johanna Muurinen.

Ordförandes motförslag, "nej" (6 st): Petri Käyhkö, Hannu Ollikainen, Kikka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Anders Söderling och Laura Günsberg-Sandström.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-6 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Anders Söderling ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää luvan poiketa saariston ja rannikon osayleiskaavasta G15 käyttötarkoituksesta.

Perustelut:

Kiinteistö liitetään kunnallistekniikkaan. Kunta on osayleiskaavassa G15 todennut että "alueella on erittäin suuri paine loma-asuntojen muuttamisesta ympärivuotisiksi. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asunnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä". Valiokunnan näkemyksen mukaan muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä poikkeamislupamenettely on mainittu voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Lisäksi Sipoon hajarakentamisen periaatteet ohjeistuksessa sanotaan seuraavasti:

Rakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen katsotaan Sipoossa aina tukevan ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, koska tämä vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja tukee olemassa olevan rakennuskannan ja yhdyskuntarakenteen tehokasta käyttöä kunnassa, johon kohdistuu rakentamisen paine (vrt. YmVM 27/2022 vp, s. 17). Käyttötarkoituksen muuttaminen tukee vähähiilisyttä lisäksi silloin, kun vapaa-ajan asunnon muuttamisen yhteydessä vakituisen asumiseen parannetaan olemassa olevan tai korvaavan rakennuksen energiatehokkuutta. Näin ollen poikkeamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen asema- ja yleiskaavasta poiketen rakentamislain 57 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lähtökohtaisesti myönnetään.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen on myönnettävä aina poikkeamisena asemakaava-alueella rakentamislain 57 §:n 3 momentin nojalla, ellei poikkeaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 2 kohta) tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 3 kohta). Kyse on 3 momentin säännökseen perustuvasta hakijan oikeudesta. Esteet poikkeamiselle voivat olla käsillä vain, jos käyttötarkoituksen muuttaminen vaarantaa suojelualueen tai suojellun lajin suojelun tai suojellun rakennuksen tai alueen suojeluarvot.

Edellytyksiä käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen ja asumiskäyttötarkoituksen sisäisesti loma-asunnosta vakituiseen asumiseen sovelletaan analogisesti myös yleiskaavasta poikkeamiseen. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi haja-asutusalueelle on siten pääsääntöisesti mahdollista, jos loma-asunto täyttää tai saadaan täyttämään asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön yleiskaavasta poiketen ei katsota aiheuttavan 57 §:n 2 momentin 1 ja 4 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia, jos rakennuksen lähialueilla sijaitsee vakituista asumista ja jos jätevedet sekä hulevedet saadaan järjestettyä siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle/tai rakennuspaikka sijaitsee kunnan tai osuuskunnan vesi- ja jätevesiverkoston alueella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella kaavan RA-merkinnästä poikkeamisen vakituiseen asuinkäyttöön ei voida katsoa aiheuttavan 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia, vaan poikkeamislupa myönnetään. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä voidaan myöntää lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrittelyssä sovelletaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella AP-kaavamääräystä, joka viittaa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Kicka Lindroos kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Söderlingin 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" (1 kpl): Johanna Muurinen.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Petri Käyhkö, Hannu Ollikainen, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Anders Söderling ja Laura Günsberg-Sandström.

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

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 104 Byggnads- och miljöutskottet	28.08.2025
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 119 Byggnads- och miljöutskottet	18.09.2025
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 145 Byggnads- och miljöutskottet	20.11.2025

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Undantagslov 25-0185-POL



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 130	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 146	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Poikkeamislupa 25-0264-POL, Laurilantie / Undantagslov 25-0264-POL, Laurilavägen**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.10.2025 § 130**

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle Lehtopirtti 753-426-18-116. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle on aikomuksena rakentaa 42 k-m²:n suuruinen vierasmaja.

Alueella on Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa haja-asutusalueelle (MTH). Yleiskaavan mukaan rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Sipoon kunnan rakennusjärjestys täydentää yleiskaavan määräystä yksittäisien talousrakennuksien osalta.

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

Anders Söderling ehdotti, että asia pöydätään.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Anders Söderling föreslog att ärendet bordläggs.
Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 146

1019/10.03.03.00/2025

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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 130	28.10.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 146	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle Lehtopirtti 753-426-18-116. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle on aikomuksena rakentaa 42 k-m²:n suuruinen vierasmaja.

Alueella on Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa haja-asutusalueelle (MTH). Yleiskaavan mukaan rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Sipoon kunnan rakennusjärjestys täydentää yleiskaavan määräystä yksittäisien talousrakennuksien osalta.

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

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 25-0264-POL



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Poikkeamislupa 25-0158-POL, Stadsvikintie / Undantagslov 25-0158-POL, Stadsviksvägen**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 02.06.2025 § 90**

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Tomtebo I 753-422-2-85. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

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 Esa Kantee ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun sillä evästyksellä, että omakotitaloa pienennetään kiinteistön rakennusoikeuden mukaiseksi kokoon 120 m².
Claudia Lundberg kannatti Esa Kanteen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Kanteen 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" (1 kpl): Jenni Sademies.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Mia Wikström ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Esa Kantee föreslog att återremittera ärendet för ny beredning med den rådgivning, att egnahemshuset förminskas till 120 m² enligt byggrätten på fastigheten.

Claudia Lundberg understödde Esa Kantees förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Kantees 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" (1 st): Jenni Sademies.

Ordförandes motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Mia Wikström och Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Byggnads- och miljöutskottet beslöt att återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.08.2025 § 105

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Tomtebo I 753-422-2-85. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag



Pöytäkirja / Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

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

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

Käsittely / Behandling

Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle, koska rakennus- ja ympäristövaliokunta tulee pian päättämään uusista haja-asutusalueen rakentamisen linjauksista, johon sisältyy käyttötarkoituksen muutokset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs, eftersom nya principer för byggande i glesbygden, där det ingår förändringar av användningsändamål, snart behandlas i byggnads- och miljöutskottet. Byggnads- och miljöutskottet understödde Kicka Lindroos förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.09.2025 § 120

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Tomtebo I 753-422-2-85. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande

Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag

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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

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

Käsittely / Behandling Anders Söderling ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Anders Söderling föreslog att ärendet återremiteras för ny beredning. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

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

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 147

603/10.03.00.02/2025

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Havsvik 753-422-2-86. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntoinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

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 Anders Söderling ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää luvan poiketa saariston ja rannikon osayleiskaavasta G15 käyttötarkoituksesta.

Perustelut:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Kiinteistö liitetään kunnallistekniikkaan. Kunta on osayleiskaavassa G15 todennut että "alueella on erittäin suuri paine loma-asuntojen muuttamisesta ympärivuotisiksi. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asunnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä". Valiokunnan näkemyksen mukaan muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä poikkeamislupamenettely on mainittu voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Lisäksi Sipoon hajakentämisen periaatteet ohjeistuksessa sanotaan seuraavasti:

Rakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen katsotaan Sipoossa aina tukevan ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, koska tämä vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja tukee olemassa olevan rakennuskannan ja yhdyskuntarakenteen tehokasta käyttöä kunnassa, johon kohdistuu rakentamisen paine (vrt. YmVM 27/2022 vp, s. 17). Käyttötarkoituksen muuttaminen tukee vähähiilisyttä lisäksi silloin, kun vapaa-ajan asunnon muuttamisen yhteydessä vakituisen asumiseen parannetaan olemassa olevan tai korvaavan rakennuksen energiatehokkuutta. Näin ollen poikkeamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen asema- ja yleiskaavasta poiketen rakentamislain 57 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lähtökohtaisesti myönnetään.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen on myönnettävä aina poikkeamisena asemakaava-alueella rakentamislain 57 §:n 3 momentin nojalla, ellei poikkeaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 2 kohta) tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 3 kohta). Kyse on 3 momentin säännökseen perustuvasta hakijan oikeudesta. Esteet poikkeamiselle voivat olla käsillä vain, jos käyttötarkoituksen muuttaminen vaarantaa suojelualueen tai suojellun lajin suojelun tai suojellun rakennuksen tai alueen suojeluarvot.

Edellytyksiä käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen ja asumiskäyttötarkoituksen sisäisesti loma-asunnosta vakituisen asumiseen sovelletaan analogisesti myös yleiskaavasta poikkeamiseen. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi haja-asutusalueelle on siten pääsääntöisesti mahdollista, jos loma-asunto täyttää tai saadaan täyttämään asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituisen asuinkäyttöön yleiskaavasta poiketen ei katsota aiheuttavan 57 §:n 2 momentin 1 ja 4 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia, jos rakennuksen lähialueilla sijaitsee vakituista



Pöytäkirja / Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

asumista ja jos jätevedet sekä hulevedet saadaan järjestettyä siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle/tai rakennuspaikka sijaitsee kunnan tai osuuskunnan vesi- ja jätevesiverkoston alueella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella kaavan RA-merkinnästä poikkeamisen vakituiseen asuinkäyttöön ei voida katsoa aiheuttavan 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia, vaan poikkeamislupa myönnetään. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä voidaan myöntää lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrittelyssä sovelletaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella AP-kaavamääräystä, joka viittaa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen.

Kicka Lindroos kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Söderlingin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Puheenjohtajan ehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että puheenjohtajan ehdotus hyväksyttiin äänin 5-2.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Anders Söderling föreslog att undantagslovet beviljas.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar undantag till användningsändamålet i delgeneralplanen för skärgården och kusten G15.

Motivering:

Fastigheten ansluts till kommunaltekniken. I delgeneralplanen G15 har kommunen konstaterat att det finns "ett synnerligen stort tryck att ändra fritidsbostäder till permanenta bostäder" på området och "ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagslov". Enligt utskottet medför



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

ändringen inga olägenheter med tanke på planläggningen, eftersom förfarandet för undantagstillstånd nämns i den gällande delgeneralplanen. Dessutom står följande i Sibbo kommuns principer för glest byggande i områden i behov av planering:

Avvikelse från byggnadens användningsändamål

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende anses i Sibbo att alltid stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i miljön, eftersom ändringen minskar på behovet av nybyggande och stöder effektiv användning av samhällsstrukturen i kommunen som utsätts för tryck att bygga mer (jfr. MiUB 27/2022 rd, s.17). Ändring av användningsändamålet stöder koldioxidsnålheten även då energieffektiviteten av en befintlig eller ersättande byggnad förbättras i samband med att en fritidsbostad ändras till en bostad för stadigvarande boende. Således beviljas undantagslov i princip för ändring av en byggnads användningsändamål till stadigvarande boende för avvikelse från detaljplanen och generalplanen med stöd av 57 § 1 och 3 mom. i bygglagen.

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende ska alltid beviljas som avvikelse på ett detaljplaneområde med stöd av 57 § 3 mom. i bygglagen om avvikelserna inte försvårar uppnående av målen för naturvården (57 § 2 mom. 2 punkten) eller försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön (57 § 2 mom. 3 punkten). Det handlar om sökandes rätt som avses i 3 mom. Hinder för avvikelse kan endast behandlas om ändring av användningsändamålet äventyrar skydd av skyddsområde eller en skyddad art eller skyddsvärden för en skyddad byggnad eller ett skyddat område.

Förutsättningar för ändring av användningsändamålet med avvikelse från detaljplanen för boende och inom användning för bostadsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende tillämpas analogt även för avvikelse från generalplanen. Ändring av byggnadens användningsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende i glesbygden är därmed i regel möjligt om fritidsbostaden uppfyller eller kan uppfylla de tekniska kraven för en bostadsbyggnad. Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till en bostad för stadigvarande boende anses inte orsaka konsekvenser som avses i 57 § 2 mom. 1 och 4 punkten, om det finns stadigvarande boende i byggnadens närliggande områden och om avloppsvatten samt dagvatten kan ordnas således att de inte orsakar olägenheter för miljön eller om byggplatsen ligger på området för kommunens eller andelslagets vatten- och avloppsnät. Avvikelse från RA-beteckningen i delgeneralplanen för skärgården och kusten till användning för stadigvarande boende kan inte anses orsaka konsekvenser som avses i 2 mom., utan undantagslovet beviljas. Tillägg till



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 90	02.06.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 105	28.08.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 120	18.09.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 147	20.11.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

byggnadsrätten kan beviljas i samband med ändring av användningsändamålet. I fastställning av byggnadsrätt i området tillämpas bestämmelsen AP i delgeneralplanen skärgården och kusten. Planbestämmelsen hänvisar till den gällande byggnadsordningen. Kicka Lindroos understödde Anders Söderlings förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött förslag (ordförande Söderlings motförslag), varvid omröstning var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandes förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstningen sker elektroniskt via systemet Cloudmeeting.

Föredragandes förslag "ja": 2 röster

Ordförandes förslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att ordförandes förslag godkändes med rösterna 5–2.

Omröstningsrapporten bifogas protokollet.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikö Lotta Peltö-Timperi jätti eriaivan mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 25-0158-POL

Liite / Bilaga 2: Äänestystulosraportti Rakennus- ja ympäristövaliokunta 20.11.2025 § 147



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 148
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 148

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 undantagslov (ByggL)
- 3-4.11.2025

Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef

Lupapäätös 4.11.2025 § 9: Päätös tilapäistä melua ja tärinää aiheuttavasta toiminnasta, louhinta ja kivenmurskaus, Taasjärven itäpuolen asemakaava-alue / Beslut angående verksamhet som tillfälligt orsakar buller och skakning, krossning och brytning av sten, Östra Tasträsk– Rajukivi Oy. Ilmoitus on hyväksytty tietyin lupamääräyksin / Anmälan har godkänts med vissa tillståndsvillkor.

Lupapäätös 5.11.2025 § 10: Päätös hakemuksesta, joka koskee ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamista, käytöstä poistettu öljysäiliö / Beslut om ansökan angående avvikelser från miljöskyddsföreskrifterna, oljecistern som tagits ur bruk – Boxintie 882. Poikkeaminen on myönnetty ehdoilla / avvikelserna har godkänts med villkor.

Ympäristövalvonnan ilmoitusasiat / Miljötillsynens delgivningar

Ilmoitus koskien lannanlevitystä poikkeustilanteessa, Sällis Gård Oy. Sipoo Ympäristövalvonnalla ei ole huomautettavaa suunniteltuun lannanlevitykseen liittyen. 29.10.2025.

Vaasan hallinto-oikeus / Vasa förvaltningsdomstol

Julkinen kuulutus Dnro 1204/03.04.04.19/2025 Luvan hakijan valitus ympäristölupapäätöksestä - valittajana Neste Oyj.

Valitus koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä 14.8.2025 nro 233/2025 (Porvoon jalostamon ympäristöluvan muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, Porvoo). Päätös sisältää ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisen ratkaisun toiminnan aloittamisesta muutoksenhausta huolimatta, 30.10.2025.



Etelä-Suomen aluehallintovirasto / Regionförvaltningsverket i Södra Finland

Päätös ESAVI/42416/2024 Talman käsittelylaitoksen ympäristölupa ja toiminnan aloittamislupa, GRK Suomi Oy, Sipoo.

Hakemus koskee GRK Suomi Oy:n jätteiden käsittelylaitosta ja jätteiden hyödyntämistä alueen maarakentamisessa, Kyllästämöntie 100, Talma. Asian käsittely jätetään sillensä. Hakemuksen käsittely lopetetaan, koska hakija on peruuttanut hakemuksen 10.10.2025. 3.11.2025.

Uudenmaan ELY-keskus / NTM-centralen i Nyland

Päätös ja kuulutus UDELY/4546/2025 Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukaisesta tilapäistä melua tai tärinää koskevasta ilmoituksesta, Pylon Rakennus Oy, Sipoo ja Porvoo.

Anttilan sähköaseman maanrakennuksen louhintatyöt ja murskaus, Kuninkaantie 1465, Sipoo ja Porvoo ajalla 27.10.-20.12.2025., 30.10.2025.

Päätös ja julkinen kuulutus Dnro UDELY/4917/2025

Ympäristönsuojelulain 65 §:n mukainen päätös tarkkailumääräysten muuttamisesta, Kilpilahden teollisuuslaitos, Sipoo.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 30.10.2025 ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisen päätöksen Porvoon Kilpilahden teollisuusalueen teollisuuslaitosten toiminnoista aiheutuvan melun tarkkailuohjelman muuttamisesta, 30.10.2025.

Lausunto UDELY/4862/2025, vesilain mukaisen luvan arvioinnin tarve koskien Hommanäsintien sillan uusimista, Wode Oy, Sipoo.

Nykyinen silta on todettu huonokuntoiseksi ja se on tarkoitus uusia. ELY-keskus katsoo, ettei hankkeesta ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia, ja se voidaan tehdä ilman vesilain mukaista lupaa, kun noudatetaan lausunnossa mainittuja periaatteita, 4.11.2025.

Fingrid Oyj

Kuulutus: Valtakunnan päävoimansiirtoverkosta vastaavan Fingrid Oyj:n tarkoituksena on rakentaa uusi 400 kV voimajohtoyhteys Hausjärven Puujaasta Porvoon ja Sipoon rajalla sijaitsevalle Anttilan sähköasemalle, 11.11.2025.

Uudenmaan liitto / Nylands förbund

Lausunto Dnro 479/06.02.00/2025 Uudenmaan liitto - lausunto Keravan Energia Oy:n 110 kV voimajohtohankkeista Kappala-Riihitie, Kappala –Pikkuhaka, Savio – Myllykorpi ja Myllykorpi – Metsäkallio.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 148
Byggnads- och miljöutskottet

20.11.2025

Keravan Energia Oy suunnittelee voimajohtohankekokonaisuutta Keravan kaupungin ja Sipoon kuntien alueella. Uudenmaan liitto katsoo, että kyseessä oleva hankekokonaisuus on tarpeellinen sähkönsiirtokapasiteetin ja huoltovarmuuden turvaamiseksi ja että hanke tukee maakuntakaavan tavoitteita, eikä sillä ole huomautettavaa hankekokonaisuudesta Maanmittauslaitokselle tai valtioneuvostolle tehtävään lunastuslupahakemukseen, 23.10.2025.

Vuosiraportit / Årsrapporter

Sitowise on toimittanut Sibbo Jaktvårdsföreningin ampumaradan vesientarkkailun raportin vuodelta 2025, 4.11.2025

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: § 137, § 138, § 139, § 140, § 148

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 pykälää: § 141****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: § 142, § 143, § 144, § 145, § 146, § 147

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.