

**SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS - ehdotuksena uudelleen nähtävillä 23.2.-24.3.2026:
Lausunnot ehdotuksesta sekä niihin laaditut vastineet/
käsittely rakennus- ja ympäristövaliokunta 12.5.2026, kunnanhallitus pvm.2026**

LAUSUNNOT

1.

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Lausunto:

Helsingin kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Sipoon kunnanhallituksen 9.2.2026 hyväksymästä rakennusjärjestysehdotuksesta. Kaupunkiympäristön toimialalla on todettu, että Helsingin kaupungilla ei ole ehdotuksesta lausuttavaa.

2.

Keravan kaupunki

Lausunto:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne koskien Sipoon uutta rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestys sisältää kunnan omia tavoitteita ja tahdonvaltaisia asioita, joihin emme naapurikuntien periaatteiden mukaan ota kantaa. Siksi emme anna virallista lausuntoa asiassa.

3.

Uudenmaan liitto

Lausunto:

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa Sipoon rakennusjärjestysehdotuksesta.

4.

Porvoon museo

Lausunto:

Porvoon museo kiittää aikaisemmassa lausunnossaan mainittujen asioiden huomioimisesta ja toteaa, ettei ehdotuksesta ole huomautettavaa.

5.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto:

Pelastusviranomaisella ei huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

6.

Sipoon kunta, maankäyttö- ja elinkeinojaosto

Lausunto:

Päätöksensä maankäyttö- ja elinkeinojaosto totesi, ettei sillä ole huomautettavaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta.

7.

Uudenmaan elinvoimakeskus, liikenneosasto (ent. Uudenmaan ELY-keskus)

Lausunto:

Lausuttavana olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa on huomioitu liikenneasioita koskeva kommentti, jonka aikanaan antoi Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue.

Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa rakennusjärjestysehdotukseen.

8.

Lupa- ja valvontavirasto (ent. Uudenmaan ELY-keskus)

Lausunto:

Lupa- ja valvontavirasto pitää tarpeellisena, että kunnan rakennusjärjestysuudistuksen vaikutusten arviointia on laajennettu koskemaan sivuasuntojen lisäksi käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutosta koskevaa pykälää on muutettu muun muassa vaikutusten arvioinnin perusteella siten, että kaavoittamattomilla ranta-alueilla edellytetään poikkeamislupaa ennen rakentamislupaa. Lupa- ja valvontavirasto pitää muutosta hyvänä.

Edellisessä rakennusjärjestysehdotuksessa oli kielletty sivuasuntojen toteuttaminen ranta-alueille. Uudenmaan ELY-keskus piti aiemmassa lausunnossaan tätä määräystä tarpeellisena. Nyt rakennusjärjestystä on muutettu siten, että sivuasunnon saa toteuttaa ranta-alueille. Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että määräyksen vaikutukset on arvioitu erillisessä selvityksessä, mutta korostaa määräyksen yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Kuten selvityksessäkin on todettu, Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella laskennallinen asukasmäärän lisäys voi olla merkittävä verrattuna siihen, mitä kaava mahdollistaa ilman sivuasuntoja. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne voi aiheuttaa kunnalle huomattavia paineita myös palveluiden tarjoamiseksi. Lupa- ja valvontavirasto esittää määräyksen muuttamista ensimmäisessä rakennusjärjestysehdotuksessa esitettyyn muotoon.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä päätti lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille seuraavin perustein:

Sivuasunnon salliminen olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastonmuutosta 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 (ks. myös Ympäristöministeriön perustelumuistio 15.12.2024). Sivuasunnon toteutusta 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.

Kunnan toimivaltaan kuuluu oikeus määrätä sivuasuntojen rakentamisesta rakennusjärjestyksellä. Lainvoimainen kaava voi sisältää rakennusjärjestyksestä poikkeavia määräyksiä. Voimaan saatettaessa rakennusjärjestyksen 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. Selvyyden vuoksi kunta toteaa, että vaikka voimassa oleva kaava ei sisällä määräystä oikeudesta rakentaa sivuasunto, se ei voi rajoittaa kunnan oikeutta määrätä sivuasuntojen rakentamisesta rakennusjärjestyksessä. Myös useampi kuntalainen vaati muistutuksissaan sivuasunnon sallimista.

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.

Kunta on kuitenkin tehnyt selvityksen vaikutuksista myös saariston ja rannikon osayleiskaavan ja muiden ranta-alueiden osalta. Selvityksessä todetaan sivuasuntojen sallimisen vähäinen vaikutus.

Rakennusjärjestyksen määräys, jossa viitataan yhteen rakennuspaikkaan kiinteistöjaosta huolimatta, selkeyttää lähinnä rakentamisen määrää tapauksessa, jossa sivuasunto lohkotaan erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta: sivuasunnon status kunnan rakennusrekisterissä tulee olemaan lohkomisesta huolimatta edelleen sivuasunto ja mm. kaavanmukainen talousrakennusten enimmäismäärä tulkitaan tältä pohjalta. Kunta ei tällä määräyksellään estä kiinteistön lohkomista.

Sivuasuntojen kohdalla sijoittamisen edellytysten arvioinnissa otetaan luonnollisesti viranhaltijavalmistelussa huomioon voimassa olevan lainsäädännön määräykset suunnittelutarvealueen suunnittelutarpeen osalta; toimivalta päätösten osalta kielteisinä valmisteltujen osalta on kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnalla.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on kokouksessaan 27.01.2026 § 7 esittänyt kunnan hallitukselle ja kunnanhallitus on kokouksessaan 09.02.2026 § 36 päättänyt kirjata rakennusjärjestyksessä sivuasuntomääräyksen koskemaan myös ranta-alueita. Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

9.

Uudenmaan jätehuoltoviranomainen

Lausunto:

Uudenmaan jätehuoltoviranomaisella ei ole lausuttavaa näistä 2.-31.10.2025 lausuntokierroksen jälkeen rakennusjärjestysehdotukseen esitetyistä muutoksista.

Kuitenkin edellisestä ehdotuksena nähtävillä olleesta versiosta jätetty lausunto oli toimitettu väärään osoitteeseen eikä siten ollut käsittelyssä mukana; Uudenmaan jätehuoltoviranomainen on toimittanut edellisen vaiheen lausuntonsa uudelleen (käsittelijän lisäys):

Jätehuoltoviranomainen on tutustunut rakennusjärjestysehdotukseen. Kohdan 2.1. taulukossa määrätään, että kaikkien jätevesijärjestelmien rakentaminen tai muuttaminen vaatii rakentamisluvan. Kohdassa 3.5.6. määrätään jäteastioista ja -suojista. Ehdotuksen mukaan asemakaava alueella yhden tai kahden asunnon rakennuspaikan jäteastia tulee suojata aitauksella, istutuksilla tai sijoittaa erilliseen katokseen. Useamman kuin kahden asunnon kokonaisuuden jäteastia tulee sijoittaa erilliseen katokseen tai erilliseen suojarakennukseen.

Jätelautakunta pitää tärkeänä ja hyvänä, että kaikkien jätevesijärjestelmien rakentaminen tai muuttaminen edelleen vaatii rakentamisluvan. Lupaa myönnettäessä tulee kiinnittää huomiota jätevesijärjestelmän sijaintiin kiinteistöllä. Jätehuoltomääräyksiin on esitetty muutoksia ja luonnoksen mukaan etäisyys tyhjennettävän säiliön (jätevesijärjestelmän) ja lieteauton välillä voi olla enintään 150 m.

Jätelautakunta huomauttaa, että jäteastian suoja-aitaus, -istutus tai -katos ei saa vaikeuttaa tai estää jäteastioiden tyhjennystä. Uudenmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräyksissä määrätään jätteen keräyspaikasta ja jäteastian sijoittamisesta muun muassa seuraavaa (24 §): ”Kiinteistön haltijan on järjestettävä jätehuoltoa varten tarvittava keräyspaikka siten, ettei jäteastioiden tyhjennyksestä aiheudu tarpeetonta vaaraa tai haittaa kiinteistön muulle käytölle, liikenteelle, ympäristölle eikä jäteastian tyhjentäjälle. Keräyspaikka tulee sijoittaa siten, että jäteauto pääsee kääntymään keräyspaikan läheisyydessä. Jäteastiat on sijoitettava keräyspaikkaan, joka on saavutettavissa ilman kynnyksiä, porrasta tai muuta esteitä. Jos keräyspaikka on aitauksessa, katoksessa tai jätehuoneessa tulee sisäänkäynnin olla suoraan ulkoti-loista. Jäteastioiden siirtoväylän kaltevuuden ylittäessä 1:5 tai jos siirtoväylällä on kynnyksiä, portaita tai muita esteitä siten, että ne aiheuttavat tyhjentäjälle työturvallisuusriskin, on kiinteistön haltijan huolehdittava, että tyhjentäjän käytössä on siirtoa helpottavat laitteet tai rakenteet. Käsin siirrettävät pyörälliset jäteastiat on sijoitettava siten, että jäteauto pääsee esteettömästi ja turvallisesti vähintään 10 metrin etäisyydelle jäteastioista.” Jätelautakunta pyytää, että jätehuoltomääräykset huomioidaan rakennusjärjestyksen kohdassa 3.5.6., esimerkiksi lisäämällä siihen seuraavat lauseet: ”Jäteastian suoja-aitaus, -istutus tai jätekatos ei saa vaikeuttaa tai estää jäteastioiden tyhjennystä” ja ”Lisäksi on noudatettava alueellisia jätehuoltomääräyksiä jätteen keräyspaikasta ja jäteastian sijoittamisesta.”

Vastine:

Jätevesijärjestelmän rakentaminen harmaavesien käsittelyyn ranta- ja pohjavesialueiden ulkopuolella ei ole rakennusjärjestyksen mukaan luvanvarainen toimenpide.

Jätelautakunnan ehdottama lisäys täydennetään rakennusjärjestykseen kohtaan 3.5.6; ”Jäteastian suoja-aitaus, -istutus tai jätekatos ei saa vaikeuttaa tai estää jäteastioiden tyhjennystä” ja ”Lisäksi on noudatettava alueellisia jätehuoltomääräyksiä jätteen keräyspaikasta ja jäteastian sijoittamisesta.”

10.

Suomen lämpöpumppuyhdistys SULPU ry

Lausunto:

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan energiakaivoa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle eikä alle 500 m suojaetäisyydelle vedenottamosta.

Energiakaivoja koskeva määräys on lainvastainen ja on muutettava kuulumaan:

Energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueelle edellyttää vesitalousluvan tarpeen arvioinnin sekä tarvittaessa vesitalousluvan.

Energiakaivoa ei saa sijoittaa alle 500 m etäisyydelle pohjaveden virtaussuunnassa pohjavedenottamon yläpuolelle.

(Lausunto sisälsi lisäksi laajat perustelut rakentamislakiin ja vesilakiin perustuen.)

Vastine:

Energiakaivoja pohjavesialueilla koskeva määräys muutetaan lausunnossa esitetyn mukaiseksi. Kiitämme perusteellisista ja lakiin perustuvista perusteluista lausunnon osalta.

11.

Sipoon Omakotiyhdistys ry

Lausunto:

Sipoon Omakotiyhdistys ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto.

Yhdistyksen hallitus on tutustunut asiakirjoihin ja antaa seuraavan lausunnon:

1.

Yleisesti toteamme, että rakennusjärjestysehdotus parantaa kuntalaisten ja maanomistajien tasa-arvoista kohtelua riippumatta siitä, missä päin kuntaa kiinteistöt sijaitsevat sekä nopeuttaa lupakäsittelyä ja päätöksentekoa merkittävästi.

2.

Eriyisesti kiitämme sivuasuntojen rakentamisen sallimista Saariston ja rannikon yleiskaava-alueella, mikä takaa kuntalaisten ja maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun riippumatta kiinteistön sijaintipaikasta. Sivuasuntojen rakentamisen helpottaminen yleensäkin mahdollistaa useampien sukupolvien asumisen lähekkäin, mikä edistää muun muassa perheiden yhteenkuuluvuutta, yhteisöllisyyttä, turvallisuutta ja arjen sujuvuutta. Tämä toteutuu esimerkiksi siten, että lähellä asuvat isovanhemmat voivat osallistua lastenlastensa hoitoon ja kasvatukseen - ja toisaalta iäkkäämmät voivat asua pitempään kotonaan, kun lähellä on heistä huolehtivia omaisia. Usean sukupolven välinen vuorovaikutus lisääntyy, mikä edesauttaa mm. uusien taitojen ja tietojen oppimista sukupolvelta toiselle sekä parantaa keskinäistä ymmärrystä eri ikäisten ihmisten kesken.

3.

Kaikille ranta-alueille tulee jättää suojavyöhykkeet (kaistaleet), joille rakentaminen on kielletty. Lupakynnyksen alapuolelle jäävien rakennusten – lukuun ottamatta venevajaa tai muita merenkulkuun liittyviä rakennuksia - suojaetäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rakennukset tulee sijoittaa rantapuuston suojaan siten, että rantamaisemaa ei muuteta häiritsevästi. Asuinrakennusten ja muiden luvanvaraisten rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rannan ja rakennusten välillä on säilytettävä vähintään 15 metrin vyöhyke, jolla kasvillisuus ja mahdollinen puusto säilytetään. Edellä mainitut suojavyöhykkeet ovat välttämättömiä rantamaisemien ja luonnon monimuotoisuuden suojelemiseksi. Suomessa vähintään

15-20 metriä leveät rantojen suojavyöhykkeet ovat totuttu käytäntö ja käytössä yleisesti esim. saaristokunnissa.

Vastine kohtaan 3:

Rakennusjärjestyksen luvussa 3.1.5 on käsitelty rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella.

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa, joka kattaa valtaosan Sipoon laajoista ranta-alueista, viitataan sen aluevaraus-/käyttötarkoituserkinnöissä pääosin rakennusjärjestykseen rakennusten etäisyysmääräysten (rantaviiva) osalta. Rakennusjärjestysehdotukseen 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. Professori Häkkäsen lausunnossa on kyse vastauksesta kysymykseen, voidaanko nyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräystä soveltaa.

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on kuitenkin yleinen määräys rakennusten soveltumisesta ympäristöön, joka koskee koko kaava-alueetta:

”Rakentamisen minimietäisyys rannasta on 50 metriä paitsi saunan 20 metriä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata rakennusjärjestyksen ja tämän kaavan määräyksien mukaisella rakennuksella. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Korkeille ja näkyville kukkuloille ei tule rakentaa. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntuun. Rakennettaessa tulee huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tule myös kiinnittää erityistä huomiota.”

Rakennusjärjestysehdotuksessa on määritelty rakentamisen etäisyydestä rantaviivan osalta seuraavasti: ”Lupaa vaativan rakennuksen tai rakennuskohteen (rakennelman) etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.”

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräys menee rakennusjärjestyksen määräyksen edelle – myös yleinen määräys, mikäli se ei ole ristiriidassa aluevaraus-/käyttötarkoituserkinnän

määräykseen kirjatun osalta: määräys ”Rakentamisen minimietäisyys rannasta on 50 metriä paitsi saunan 20 metriä.” tulee näin ollen tulkittavaksi rakennusten etäisyyksien määrittelyn osalta koskien luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita - uudistetun rakennusjärjestyksen tultua voimaan.

Lisäksi rakennusvalvonta on tiedottamisessaan ja ohjauksessaan pyrkinyt vahvasti tuomaan esille poikkeamisluvan tarpeen, mikäli luvanvaraisuudesta vapautettu hanke poikkeaa määräyksistä tai sijoittuu ranta-alueelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa määräystä.

Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

12.

Ympäristöterveysjaosto, Porvoon kaupunki

Lausunto:

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 ennakkoon annettavan ohjauksen sisältöä. Lakiuudistuksen tarkoituksena on ollut purkaa rakentamisen esteitä.

Sipoon rakennusjärjestysehdotus sisältää useita määräyksiä terveyshaittojen ehkäisemiseksi:

- kohta 3.2 Lämmitysjärjestelmät, maalämpöjärjestelmät mm. energiakaivon sijoittamisessa otettava huomioon pohjavesialue ja vedenottamot sekä maalämpönesteen laatu.
- kohta 3.7 Eläinsuojien rakentaminen mm. naapurikiinteistöjen ja eläinsuojelulain vaatimusten huomioon ottaminen
- kohta 5.1 Talousveden riittävyys
- kohta 5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla; pohjaveden suojelun huomioon ottaminen
- kohta 6.1 Melualueet; Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden
- kohta 6.2 Radon
- kohta 6.3 Pilaantuneet maa-alueet
- kohta 6.4 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta; mm. rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueella on kielletty.

Ympäristöterveysjaoston päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Rakennusjärjestyksessä on otettu erittäin hyvin huomioon terveyshaittojen ennaltaehkäisy. Ympäristöterveysjaosto ehdottaa kuitenkin vielä alla olevia täydennyksiä rakennusjärjestykseen terveyshaittojen ehkäisemiseksi:

Purkamisen, kohta 3.8: Rakennuksen purkamisesta ei saa aiheutua rottien tai muiden haittaeläinten leviämistä naapurustoon, minkä vuoksi kiinteistöllä tulee suorittaa tarvittavat torjuntatoimet ennen purkutöihin ryhtymistä.

Maalämpöjärjestelmä kohta 3.2: Ennen maalämpöjärjestelmän rakentamista tulisi kartoittaa lähellä olevien talousvesikaivojen sijainti. Maalämpöjärjestelmät tulee suunnitella siten, että talousvesikäytössä olevien porakaivojen veden laatu ei heikenny.

Rakennusjärjestykseen olisi hyvä sisällyttää määräykset valaistujen laitteiden sijoittamiseen ja käyttöön. Asuinalueella valaistujen laitteiden toiminta-ajan tulisi rajoittua päiväsaikaan (klo 7–22), jotta yöaikaisesta valonvälkkeestä aiheutuvat unihäiriöt voidaan ennaltaehkäistä.

Vastine:

Rakennusten purkamisen yhteydessä tapahtuva haittaeläinten torjunta ei sovellu määräyksenä rakennusjärjestykseen, mutta rakennusvalvonta voi purkamislupapäätöksissään ja suullisessa ohjauksessaan tuoda asiaa esille.

Energiakaivojen toteuttaminen vaatii rakentamisluvan. Luvan hakemisen yhteydessä sähköinen asiointijärjestelmämme Lupapiste.fi edellyttää kaivojen sijaintien lisäksi (asemapiirros) kirjaamaan kaivojen etäisyydet (ohjeelliset vähimmäisetäisyydet) mm. seuraavien osalta: toinen lämpökaivo, porakaivo, rengaskaivo, rakennus, tontin raja, omat ja muut vesi- ja viemärijohtot, omat ja muut lämpöjohtot sekä WC-jätevesien ja harmaiden vesien purkupaikat.

Häiritsevä valo ja siihen puuttuminen kuuluu ympäristövalvonnan ohjaukseen ja valvontaan.

Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

13.

Sipoon vammaisneuvosto

Lausunto:

Kiitos mahdollisuudesta antaa lausunto asiasta.

Vammaisneuvoston näkökulmasta rakennusjärjestys on pääosin oikeanluontoinen, kuitenkin joitain kommentteja:

- Useissa kohdissa mainintana "mahdollisuuksien mukaan pyrittävä". Tämä on epämääräinen ja tulkinnanvarainen lause, joka vesittää kaikki etäisyyksiin ja muuhun rakentamiseen liittyvät lait.
- "Sivuasunto voi vähentää tarvetta muulle rakentamiselle"- todennäköisesti ei vähennä, kun on jo havaittu, että arvio määrästä ei ole toteutumassa, tästä oli jo mainittu kunnan suunnitelmassa. Sivuasuntokohdassa on myös tulkintamme mukaan väljyyttä saavutettavuuden ja rakennuslain suhteen kun verrataan voimassa oleviin lakeihin.
- Rakennusvalvonnan neuvontavelvollisuus tulee säilyttää ja mainita rakennusjärjestyksessä.

Vastine:

Rakennusjärjestys on kaavoja täydentävä asiakirja – kaavojen merkinnät ja määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle. Rakennusjärjestyksen uudistamista ohjaavan ohjausryhmän esityksestä rakennusjärjestyksessä on tavoiteltu sallivuutta kiinteistön omistajan näkökulmasta. Rakennusjärjestykseen ei ole kirjattu lainvastaisuuksia.

Sivuasunnon rakentaminen on yksi mahdollisuus toteuttaa asumista, joka poikkeaa erillisen, yksittäisen asuinrakennuksen rakennuspaikan muodostamisesta. Sivuasuntojen rakentamista – samalla tavalla kuin muidenkin asuinrakennusten rakentamista - ohjaa ensisijaisesti lait, asetukset ja kaavat: rakennusjärjestyksessä voidaan antaa vain näitä täydentäviä määräyksiä; ristiriitatilanteissa rakennusjärjestyksen määräys häviää aina ensin mainittujen asiakirjojen määräyksille.

Rakennusvalvonnalla on neuvontavelvollisuus, vaikka sitä ei olisi mainittu rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestys on haluttu laatia mahdollisimman tiiviiksi ja pääasiassa vain määräyksiä sisältäväksi asiakirjaksi.

Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

MUISTUTUKSET / ANMÄRKNINGAR

1.

Anmärkning

Den svenska texten avviker från den finska, tillåten extremt liten tomtstorlek:

För skärgårdens och kustens delgeneralplan skulle, enligt den svenska texten, gälla att man på områden som inte är strandområden d.v.s ligger utanför strandområdena får bygga sidobostad på en byggplats som är minst 5000 m², men på områden som är strandområden räcker det med 3000 m² (i likhet med alla övriga områden). För att den svenska texten ska överensstämma med den finska ska det stå: På områden i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5000 m². Orden “utanför strandområden” ska strykas. Det låter i varje fall ologiskt att man skulle haft för avsikt att tillåta sidobostäder på mindre tomter på strandområden än utanför strandområdena.

Finsk version: Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. **Saariston ja rannikon osayleiskaavan ranta-alueisen ulkopuolisilla alueilla alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m².** Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitettuna päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ~~eikä ranta-alueille.~~

Svensk version: På en minst 3 000 m² stor byggplats får dessutom byggas en högst 100 m²vy stor sidobostad. Sidobostaden kan byggas också i tät anslutning till en huvudbyggnad, det vill

säga som ett småhus med två bostäder. **På ett område ~~områden~~ utanför strandområden i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5 000 m².** Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och nyttja samma väganslutning och samma tekniska system (hushållsvatten, hantering av avloppsvatten) som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats oavsett fastighetens styckning. Sidobostäder får dock inte byggas i byggda kulturmiljöer av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RKY), på miljömässigt värdefulla områden (MA- och VAMA-områden), i anknäytning till fritidsbostäder ~~eller på strandområden~~.

För övrigt anser jag att tjänstemannaberedda förslaget till utlåtande från markanvändnings- och näringslivssektionen (19.3.2026) är sakkunnigt och väl motiverat, och signalerar ett seriöst försök att påverka utformandet av byggnadsordningen så att den möjliggör en trivsamt fungerande och hållbar byggnation inte bara för dagens fastighetsägare, utan även för kommande generationer. Med hållbar avser jag förutom hållbar ur ekonomisk och miljösynpunkt även hållbar på så sätt, att reglerna kan tillämpas under en oöverskådlig framtid och behöver inte stramas åt när man efter ett antal år får se resultatet av ett alltför svagt reglerat byggande. (Då är det för sent.) Till exempel förslaget om minimum tomtstorlek på 1000 m² på områden utan detaljplan, med i värsta fall effektivitetstalet 0,25, vilket är större än på ex. Norrängens detaljplaneområde, är inte motiverat eller lyckat. För att en så liten tomtstorlek ska kunna försvaras bör effektivitetstalet åtminstone sänkas till 0,1 även på dessa minibyggplatser.

Vastine / Bemötande:

Byggnadsordningens svenska översättning granskas så att den är enhetlig med den finska versionen.

*En politisk styrgrupp har tillsatts för utarbetande av byggnadsordningen. Styrgruppen har behandlat tomtstorleken och dess definition flera gånger vid sina sammanträden, och styrgruppens majoritet har understött tomtstorleken som presenteras i förslaget till byggnadsordningen. Byggnads- och miljöutskottet har vid sitt sammanträde 27.1.2026 § 7 föreslagit kommunstyrelsen och kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde 9.2.2026 § 36 beslutat anteckna minimistorlekar för tomter i byggnadsordningen på det sätt som beskrivs ovan. Bygglagen tillåter att byggplatsens minimistorlek är 1 000 m² utanför detaljplaneområden. **Anmärkningen medför inga ändringar i byggnadsordningen för denna del.***

1.

Muistutus (käännös)

Ruotsinkielinen teksti poikkeaa suomenkielisestä sallien äärimmäisen pienen tonttikoon:

Ruotsinkielisen tekstin mukaan saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella saisi alueilla, jotka eivät ole ranta-alueita, ts. ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla, rakentaa sivuasunnon vähintään 5 000 m² kokoisille rakennuspaikoille, mutta ranta-alueilla rakennuspaikan kooksi riittäisi 3 000 m² (samoin kuin muillakin alueilla). Jotta ruotsinkielinen teksti olisi yhtäpitävä suomenkielisen tekstin kanssa, tulisi siinä lukea: På områden i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5000 m². Sanat ”utanför strandområden” on poistettava. Joka tapauksessa kuulostaa epäloogiselta, että tarkoituksena olisi ollut sallia sivuasuntojen rakentaminen ranta-alueilla pienemmille tonteille kuin ranta-alueiden ulkopuolella.

Suomenkielinen versio: Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon **osayleiskaavan ranta-alueisen ulkopuolisilla alueilla alueella** rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m². Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maise-mallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. eikä ranta-alueille.

Ruotsinkielinen versio: På en minst 3 000 m² stor byggplats får dessutom byggas en högst 100 m²vy stor sidobostad. Sidobostaden kan byggas också i tät anslutning till en huvudbyggnad, det vill säga som ett småhus med två bostäder. På **ett område områden utanför strandområden** i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5 000 m². Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och nyttja samma vägranlutning och samma tekniska system (hushållsvatten, hantering av avloppsvatten) som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats oavsett fastighetens styckning. Sidobostäder får dock inte byggas i byggda kulturmiljöer av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RKY), på miljömässigt värdefulla områden (MA- och VAMA-områden), i anknäytning till fritidsbostäder eller på strandområden.

Muilta osin viranhaltijoiden valmisteleva ehdotus maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausun-noksi (19.3.2026) on mielestäni asiallinen ja hyvin perusteltu ja viestii vakavasta yrityksestä vaikuttaa rakennusjärjestyksen muotoiluuhin, jotta se mahdollistaa viihtyisän, toimivan ja kes-tävän rakentamisen ei pelkästään nykyisille kiinteistönomistajille vaan myös tuleville suku-polville. Kestävällä tarkoitan tässä paitsi taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävää myös sitä, että säännöksiä voidaan soveltaa hamaan tulevaisuuteen eikä niitä tarvitse tiukentaa, kun vuosien päästä näkisimme aivan liian löyhästi säännellyn rakentamisen tulokset. (Silloin on liian myöhäistä.) Esimerkiksi ehdotus, että asemakaava-alueiden ulkopuolella tonttien koko olisi vähintään 1 000 m², jolloin tehokkuusluku olisi pahimmassa tapauksessa 0,25 eli suurempi kuin esim. Pohjanniityn asemakaava-alueella, ei ole perusteltu tai onnistunut. Jotta näin pienet tontit olisivat perusteltuja, tulisi tehokkuuslukukin laskea 0,1:een näillä miniko-koisilla rakennuspaikoilla.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen ruotsinnos tarkistetaan yhdenmukaiseksi suomenkielisen ver-sion kanssa.

Rakennusjärjestyksen laatimiseksi on asetettu poliittinen ohjausryhmä. Ohjausryhmä on ko-kouksissaan käsitellyt tonttikokoa ja sen määrittelyä useaan kertaan, ohjausryhmän enem-mistö on kannattanut rakennusjärjestysehdotuksessa esitettyä tonttikokoa. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on kokouksessaan 27.01.2026 § 7 esittänyt kunnanhallitukselle ja kun-nanhallitus on kokouksessaan 09.02.2026 § 36 päättänyt kirjata rakennusjärjestyksessä vä-himmäistonttikoot em. tavalla. Rakentamislaki sallii 1 000 m² rakennuspaikan minimikooksi

asemakaava-alueiden ulkopuolella. **Muistutus ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.**