

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet

Aika / Tid 12.05.2026 klo 17:00 -**Paikka / Plats** Focus, Kuntala / Sockengården

Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 7.5.2026

Anders Söderling
Puheenjohtaja
Ordförande**Käsiteltävät asiat / Ärenden**

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	2
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	3
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	4
4	Delvist upphävande av fridlysningen av ett naturminnesmärke / Luonnonmuistomerkin rauhoituksen osittainen lakkauttaminen - Franstallarna	5
5	Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksen nähtävälle asettaminen / Framläggande för påseende uppdateringen av grundvattenområdets skyddsplan	7
6	Rakennuksen käyttökieltoon asettaminen / Beläggande av byggnaden med användningsförbud - kiinteistö / fastighet 4:91	13
7	Vastaus valtuustoaloitteeseen koskien rakentamismahdollisuuksista tiedottamista / Svar på fullmäktigemotionen gällande informering om byggmöjligheter	15
8	Sipoon kunnan rakennusjärjestys 2025, hyväksyminen / Byggnadsordning 2025 i Sibbo kommun, godkännande	21
9	Poikkeamislupa 26-0117-POL, Storuddintie / Undantagslov 26-0117-POL, Storuddsvägen	35
10	Ilmoitusasiat / Delgivningar	36



Sipoon kunta / Sibbo kommun **Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse /
Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2026

3

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta /
Byggnads- och miljöutskottet

12.05.2026

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2026

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

Päätös / Beslut



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

4

Delvist upphävande av fridlysningen av ett naturminnesmärke / Luonnonmuistomerkin rauhoituksen osittainen lakkauttaminen - Franstallarna

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

203/11.02.05/2026

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

Det är fråga om ett beslut med anledning av en ansökan som gäller upphävande av skyddet för ett naturminnesmärke enligt 96 § i naturvårdslagen (9/2023). Enligt 96 § 2 mom. i naturvårdslagen fattar kommunen beslut om upphävande av skyddet när det gäller privatägda fastigheter.

Skyddet har beviljats av Nylands länsstyrelse den 23 februari 1949, och naturminnesmärket har fått namnet Franstallarna. Naturminnesmärket är beläget på två privatägda fastigheter. Upphävandet av skyddet gäller endast trädet på den ena fastigheten. Skyddet för det andra trädet kvarstår.

Tillstånds- och tillsynsverket har i sitt utlåtande förordat ett partiellt upphävande av skyddet för naturminnesmärket.

Kyseessä on päätös hakemuksesta, joka koskee luonnonsuojelulain (9/2023) 96 §:n mukaista luonnonmuistomerkin rauhoituksen lakkauttamista. Luonnonsuojelulain 96 §:n 2 mom mukaan rauhoituksen lakkauttamisesta yksityisen kiinteistöllä päättää kunta.

Rauhoituksen on myöntänyt Uudenmaan lääninhallitus 23. helmikuuta 1949, ja luonnonmuistomerkillä on annettu nimeksi Franstallarna. Luonnonmuistomerkki sijaitsee kahdella yksityisessä omistuksessa olevalla kiinteistöllä. Suojelun lakkauttaminen koskee ainoastaan toisen kiinteistön puuta. Toisen puun suojeleminen pysyy voimassa.

Lupa- ja valvontavirasto on lausunnossaan puoltanut luonnonmuistomerkin osittaista rauhoituksen lakkauttamista.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag

Byggnads- och miljöutskottet ger beslut i ärendet enligt bilaga 1.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa liitteenä 1 olevan päätöksen asiasta.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2026

6

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Beslut om att fridlysningen av naturminnesmärket upphävs delvis



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 12	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 35	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

5

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksen nähtäville asettaminen / Framläggande för påseende uppdateringen av grundvattenområdets skyddsplan

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.01.2026 § 12

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

Pohjavesien suojelussa suuntaviivat antaa EU:n vesipolitiikan puitedirektiivi (2000/60 EY). Kunta voi laatia pohjavesialueen suojelusuunnitelman kunnan alueella sijaitsevalle pohjavesialueelle, johon kohdistuu pohjaveden tilaan merkittävästi vaikuttavaa toimintaa tai jossa vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004, 10 e §) ympäristötavoitteet sitä edellyttävät. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma täydentää osaltaan vesilain mukaisia pohjavesialueiden suoja-aluepäätöksiä. Suojelusuunnitelmalla ei kuitenkaan ole välittömiä tai sitovia juridisia seurausvaikutuksia.

Kunnan on pohjavesialueen suojelusuunnitelmaa laadittaessa tai muutettaessa varattava kaikille mahdollisuus tutustua ehdotukseen ja esittää siitä mielipiteensä. Suojelusuunnitelmaa koskevasta ehdotuksesta on pyydettävä lausunto niiltä kunnilta, joita suojelusuunnitelma voi koskea, sekä Lupa- ja valvonta-viranomaiselta (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä 10 f §).

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat vuosilta 2000, 2007 ja 2009 on päivitetty vuoden 2025 aikana (liite 1). Työtä varten perustettiin ohjausryhmä, johon kuului kunnan, vesilaitoksen, pelastuslaitoksen ja ELY-keskuksen (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto) edustajia. Suunnitelman päivityksen laadinnassa hyödynnettiin kunnalta ja ELY-keskukselta sekä muilta viranomaisilta ja julkisista lähteistä saatuja lähtötietoja. Päivityksen yhteydessä suoritettiin maastokartoitus kesällä 2025, jossa tarkasteltiin pohjavesialueille sijoittuvia toimintoja.

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys koski kaikkia Sipoon luokiteltuja pohjavesialueita, joista 7 on vedenhankinnan kannalta tärkeitä 1-luokan pohjavesialuetta ja 4 vedenhankintakäyttöön soveltuvia 2-luokan pohjavesialueita. Lisäksi yksi pohjavesialue kuuluu E-luokkaan, koska alueella sijaitsee merkittäviä pohjavesistä riippuvaisia pintavesi- tai maaekosysteemejä. Viimeisimmän suojelusuunnitelman jälkeen on luokituksesta poistettu viisi kunnan pohjavesialuetta.

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 12	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 35	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Päivitystyössä määritettiin pohjavettä uhkaavat riskitekijät ja annettiin toimenpidesuosituksia riskien vähentämiseksi sekä toimenpiteitä vahinkotapauksiin ja ennakoiwaan suojeluun.

Suurimmat riskit alueen pohjavesialueille aiheutuvat öljysäiliöistä, liikenteestä ja pilaantuneista kohteista, sekä osin viemäröinnin ulkopuolisista alueista, teollisuudesta ja yritystoiminnasta sekä muuntamoista. Vesienhoidon toimenpideohjelmassa Söderkullan pohjavesialue on määritetty riskialueeksi ja alueen kemiallinen tila huonoksi. Pohjavedessä on havaittu etenkin korkeita trikloorieteenipitoisuuksia. Muilla pohjavesialueilla on mitattu ajoittain korkeita rauta- ja mangaanipitoisuuksia. Tiedossa on myös ajoittaisia ympäristölaatumnormin ylittäviä kloridipitoisuuksia.

Riskitoimintojen vaikutuksia on nähtävissä ajoittain pohjaveden laadussa. Riskien pienentämiseksi suojelusuunnitelmassa määriteltiin toimenpidesuosituksia. Toimenpidesuosituksissa on esitetty työn yhteydessä ilmenneitä puutteita ja huomioita sekä toimenpiteitä riskikohteiden valvomiseksi. Kullekin toimenpiteelle on määritely toteuttaja, valvoja ja aikataulu. Ohjausryhmästä koostuva seurantaryhmä kokoontuu ajoittain käymään läpi toimenpiteiden toteutusta sekä arvioi tarpeen suunnitelman päivittämisestä.

Suunnitelman yhteydessä laadittiin myös tutkimus- ja mittaushjelma, joka sisältää Nikkilän alueen pohjavesialueiden Nikkilän, Nordanån ja Brobölen rajausten tarkentamisen ja muodostumisalueen rajauksen määrittämisen. Lisäksi ohjelmoitiin pohjavesiputket Borgbyn ja Brobölen pohjavesialueille sekä uusien putkien vedenlaadun ja tasojen seurantaa.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta esittää kunnanhallitukselle kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksen nähtäville asettamista ja lausuntojen pyytämistä kuten laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä 10 f § edellyttää.

Byggnads- och miljöutskottet föreslår för kommunstyrelsen att framlägga uppdateringen av kommunens grundvattenområdets skyddsplan till påseende och begärande av utlåtanden enligt vad 10 f § i lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen förutsätter.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 12	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 35	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljöutskottets förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 09.02.2026 § 35

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksen nähtäville ja lausuntojen pyytämistä kuten laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä 10 f § edellyttää.

Kommunstyrelsen beslutar framlägga uppdateringen av kommunens grundvattenområdets skyddsplan till påseende och begärande av utlåtanden enligt vad 10 f § i lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen förutsätter.

Käsittely / Behandling

Jenni Sademies teki seuraavan vastaehdotuksen:

”Tekniset korjausehdotukset. S. 18 Olisiko hyvä lisätä huomio sivun loppuun: 'Sipoossa pohjavesialueet sijaitsevat pääosin savimailla.' (Koska tämä on melko epätavallista, ja tulee ottaa pohjavesien suojelussa huomioon.)

S. 29 yläreuna: Olisiko tässä paikkaluettelossa hyvä mainita myös Norrkulla?

s. 30 taulukko Toimenpidesuositukset: Kattaako rakentaminen myös kaivamisen? Olisiko hyvä erikseen mainita, että sulfaattipitoisuus tulisi selvittää myös ennen kaivuutöitä?

S. 41 taulukko 10: Olisiko rivillä 'Maanviljely, eläintilat', sarakkeessa 'Riskiin vaikuttaminen / varautuminen' hyvä mainita, että lantaa tulisi käsitellä kuin lannoitteita? Eli toinen bullet olisi näin: 'Torjunta-aineiden,

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 12	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 35	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

lannoitteiden ja lannan säilytys kiinteällä alustalla sekä suojatussa tilassa niin, että aineiden pääsy maaperään ja pohjaveteen on estetty.’

s. 47 Infolaatikko Ennakoiva pohjavesien suojelu, ensimmäistä kohtaa voisi täydentää lisäämällä maaperä: ‘Kaavoituksen tulee perustua riittäviin maaperän ja geologisiin tutkimuksiin ja selvityksiin, jotta pohjaveden laatu ja vedenotto voidaan turvata.’

S. 66 Taulukko 13a: Onko taulukossa ruutujen värit oikein? ‘Kohtalainen’ riski on merkitty samalla värillä kuin ‘erittäin pieni’ riski, eli vihreällä.

S. 101 taulukko Ennakoiva pohjavesien suojelu: Olisiko hyvä mainita tiedotuksessa erikseen hevostalleja? Toisiksi viimeisessä bulletissa voisi mainita. ‘Esimerkiksi hevostalleille muistutus, että eläinten jaloittelualueilta tulee kiinteä osa lannasta kerätä päivittäin tiivispohjaiseen lantavarastoon.’ Kokemusten mukaan monilla talleilla ohjeistetaan keräämään lanta vain kerran viikossa, ja käytännössä kerätään vieläkin harvemmin.

S. 106 Infolaatikko Toimenpidesuosituksset, neljäs bullet, tulisiko lisätä lanta: ‘Kasvinsuojeluaineita, lannoitteita, lantaa, kalkkia ym. tulee säilyttää niin, että niiden päätyminen maaperään ja pohjaveteen on varastoinnin aikana estetty.’”

Vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä muutti ehdotustaan ja ehdotti asian palauttamista valmisteltavaksi.

Jenni Sademies gjorde följande motförslag:

”Förslag till tekniska korrigeringar. S. 18 Vore det bra att tillägga i slutet av sidan: ‘I Sibbo är grundvattenområden i huvudsak på lerjord.’ (Eftersom detta är ganska ovanligt och ska beaktas i skydd av grundvatten.)

S. 29 övre kanten: Vore det bra att nämna även Norrkulla i denna ortsförteckning?

s. 30 tabellen ‘Toimenpidesuosituksset’: Täcker byggande även grävande? Vore det bra att skilt nämna att sulfathalten ska utredas även före grävningensarbeten?

S. 41 tabell 10: Vore det bra att nämna att gödsel ska behandlas som gödselmedel på raden ‘Maanviljely, eläintilat’ i kolumnen ‘Riskiin vaikuttaminen / varautuminen’? Alltså andra punkten skulle då lyda så här: ‘Torjunta-aineiden, lannoitteiden ja lannan säilytys kiinteällä alustalla sekä suojatussa tilassa niin, että aineiden pääsy maaperään ja pohjaveteen on estetty.’ (sv. Bekämpningsmedel, gödselmedel och gödsel ska lagras på ett tätt underlag och i ett skyddat utrymme således att ämnen förhindras att hamna i jordmänen och grundvattnet).

s. 47 infolådan ‘Ennakoiva pohjavesien suojelu’, första punkten kunde kompletteras med att tillägga jordmån: ‘Kaavoituksen tulee perustua

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 12	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 35	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

riittäviin maaperän ja geologisiin tutkimuksiin ja selvityksiin, jotta pohjaveden laatu ja vedenotto voidaan turvata.' (sv. Planläggningen ska grunda sig i tillräckliga markundersökningar och geologiska undersökningar och utredningar så att grundvattnets kvalitet och vattentäkt kan säkerställas.)

S. 66 tabell 13a: Är rutornas färg korrekt? Den måttliga risken (Kohtalainen) har markerats med samma färg som den mycket lilla risken (Erittäin pieni), dvs. med grönt.

S. 101 tabellen 'Ennakoiva pohjavesien suojelu': Vore det bra att nämna häststallar skilt i punkten om informering? De skulle kunna nämnas i den andra sista punkten. 'Esimerkiksi hevostalleille muistutus, että eläinten jaloittelualueilta tulee kiinteä osa lannasta kerätä päivittäin tiivispohjaiseen lantavarastoon.' (sv. Till exempel påminne till häststallar att den fasta gödseln ska avlägsnas från djurens rastgård dagligen och placeras i en gödselstad med tät botten.) Enligt erfarenhet har flera stallar anvisats att avlägsna gödsel endast en gång per vecka, och i praktiken görs det ännu mer sällan.

S. 106 infolådan 'Toimenpidesuosituksset', fjärde punkten, bör gödsel tilläggas? 'Kasvinsuojeluaineita, lannoitteita, lantaa, kalkkia ym. tulee säilyttää niin, että niiden päätyminen maaperään ja pohjaveteen on varastoinnin aikana estetty.' (sv. Växtskyddsmedel, gödselmedel, gödsel, kalk osv. ska lagras således att de förhindras att hamna i jordmänen och grundvattnet under lagringen.)"

Motförslaget understöddes inte, varvid det förföll.

Föredraganden ändrade sitt förslag och föreslog att ärendet återremitteras för beredning.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteltavaksi.

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att återremittera ärendet för beredning.

Liitteet / Bilagor**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026**

1514/11.00.02.03/2022

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

Kunnanhallitus on esittelijän muutetun ehdotuksen mukaisesti päättänyt kokouksessaan 9.2.2026 § 35 palauttaa asian valmisteltavaksi.

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 12	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 35	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Kokouksessa esille tulleet muutostarpeet ovat teknisluonteisia ja ne tullaan huomioimaan tarvittavassa laajuudessa asiakirjan lopullisessa versiossa prosessiteknisessä järjestyksessä, aivan kuten kuulemisen yhteydessä lausunnoissa ja mielipiteissä esille tulevat seikat.

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat vuosilta 2000, 2007 ja 2009 on päivitetty vuoden 2025 aikana (liite 1) työtä varten perustetun laajan ohjausryhmän ohjauksessa. Päivitetyistä pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaehdotuksesta kunnan on pyydettävä lausunto niiltä kunnilta, joita suojelusuunnitelma voi koskea, sekä vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisviranomaiselta. Lisäksi päivitetty pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaehdotus on asetettava nähtäville, jotta kaikilla on mahdollisuus tutustua siihen ja esittää siitä mielipiteensä (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä 10 f §).

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta esittää kunnanhallitukselle kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksen nähtäville asettamista ja lausuntojen pyytämistä kuten laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä 10 f § edellyttää.

Byggnads- och miljöutskottet föreslår för kommunstyrelsen att framlägga uppdateringen av kommunens grundvattenområdets skyddsplan till påseende och begärande av utlåtanden enligt vad 10 f § i lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen förutsätter.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 28.10.2025



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

6

Rakennuksen käyttökieltoon asettaminen / Beläggande av byggnaden med användningsförbud - kiinteistö / fastighet 4:91

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

450/10.03.00.05/2026

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

Porvoon Ympäristöterveydenhuollon toimesta on saatettu rakennusvalvonnan tietoon, että kiinteistöllä 753-423-0004-0091 sijaitsevan rakennuksen kaikissa asunnoissa on todettu asumisterveysasetuksen tarkoittama terveyshaitta. Rakennukseen on teetetty kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus/ Insinööritoimisto Hirvilampi, 4.5.2022. Tarkastuspöytäkirja on Ympäristöterveydenhuollon toimesta kirjattu neliasuntoisen rivitalon kolmen asunnon osalta 29.1.2025 – ja täydennetty tarkastuspöytäkirjalla viimeisen asunnon osalta 21.1.2026. Rakentamislain 141 §:n mukaan ”Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.” Rakentamislain 141 §:n nojalla koko rakennus tulee asettaa käyttökieltoon Ympäristöterveydenhuollon tekemän tarkastuksen perusteella: asuminen rakennuksessa kiinteistöllä 753-423-0004-0091 on keskeytettävä. Mikäli rakennuksessa ei tehdä sellaisia korjauksia, jotka mahdollistavat terveellisen ja turvallisen asumisen, tulee rakennus määrätä purettavaksi.

Ennen asian saattamista rakennus- ja ympäristövaliokunnan käsittelyyn, As Oy Fyrväplingille on varattu tilaisuus antaa kirjallinen selitys rakennuksen käyttökieltoon liittyen. Selityksessä on mahdollisuus esittää näkemyksensä asiasta ja tuoda esille ne asiat, joihin haluaa mahdollisesti vedota. Kirjallinen selitys on pyydetty toimittamaan 8.5.2026 klo 12.00 mennessä Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnalle. Määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista (HL 33 §). As Oy:n mahdollinen selitys saatetaan valiokunnalle tiedoksi ja esitellään viimeistään kokouksessa.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää asettaa rakentamislain 141 §:n nojalla kiinteistöllä 753-423-0004-0091 sijaitsevan asuinrakennuksen käyttökieltoon.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar, med stöd av 141 § i bygglagen, att belägga den på fastigheten 753-423-0004-0091 belägna bostadsbyggnaden med användningsförbud.

Käsittely / Behandling



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2026

14

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Käyttökielto As Oy Fyrväpling, Mixintie 10



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

7

Vastaus valtuustoaloitteeseen koskien rakentamismahdollisuuksista tiedottamista / Svar på fullmäktigemotionen gällande informering om byggmöjligheter

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

1293/07.02.01/2024

Valmistelijat / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi ja lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi

Valtuustoaloite

Heikki Vestman ja 33 muuta valtuutettua jättivät 9.12.2024 (§ 118) aloitteen, jossa esitetään, että Sipoon kunta tiedottaa kattavasti ja aktiivisesti rakentamislain muutosten ja uuden rakennusjärjestyksen tuomista mahdollisuuksista rakentaa. Erityisesti kohdennettua tiedottamista tulee tehdä Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle muun muassa käyttötarkoituksuuksien ja sivuasunnon rakentamismahdollisuuksien osalta.

Uusi rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025. Sipoon rakennusjärjestyksen muuttamista rakentamislain mukaiseksi on ohjannut poliittinen ohjausryhmä, joka on myös käsitellyt rakentamislain tuomia mahdollisuuksia sallia omakotitalojen rakentamista ja käyttötarkoituksuuksia. Rakennusjärjestys on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn, mutta vasta muutoksenhakuajan jälkeen on selvillä rakennusjärjestyksen lopullinen sisältö. Rakennusjärjestys on laatimisprosessin aikana ollut kolmesti julkisesti nähtävillä ja sen sisällöstä on järjestetty asukastilaisuus sekä Nikkilässä että Söderkullassa.

Valtuustoaloitteen mukaan "rakentamislaki muutoksineen helpottaa omakotitalojen rakentamista Sipoon kyliin ja haja-asutusalueille sekä vapauttaa kokonaan luvanvaraisuudesta esimerkiksi alle 30 m² talusrakennuksen kuten saunan ja piharakennuksen." Valtuustoaloitteen mukaan myös "rakentamislain perusteella rakentamislupaa kylissä ja haja-asutusalueella ei voida jättää myöntämättä sillä perusteella, että rakentaminen haittaisi tulevaa kaavoitusta, jos rakentamislainsäädetyt sijoittamisen edellytykset täyttyvät. Tämä mahdollistaa jatkossa myös sellaisten rakennuspaikkojen rakentamisen, jotka nykyisin ovat jääneet hyödyntämättä."

Asuinrakennusten rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

Sipoossa asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat käytännössä kokonaan Alueidenkäyttölain 16 § tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Tällöin lupaharkinnassa tulee arvioidavaksi sekä RakL 45 §/ Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella että 46 §/ Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Kaikki laissa määritellyt edellytykset tulee täyttää, jotta lupa voidaan myöntää. Päätöksen tekeminen on oikeusharkintaa. Tulevalle kaavoitukselle aiheutuva haitta tai haittattomuus ei koskaan yksin ratkaise tai ole ratkaissut päätöstä MRL:n aikanaan.



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Näin ollen ei voida suoraan tulkita, että sellaisten rakennuspaikkojen rakentaminen mahdollistuisi jatkossa, jotka MRL:n aikaan ovat jääneet hyödyntämättä.

Rakentamislain osalta tulkinta ei ole vielä yksiselitteinen koskien asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa rakentamista: tulkintaa ohjaavia hallinto-oikeuden päätöksiä ei ole vielä käytettävissä.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentaminen
Valtuustoaloitteessa on todettu, että "Rakentamislaki vapauttaa kokonaan luvanvaraisuudesta esimerkiksi alle 30 m² talousrakennuksen kuten saunan ja piharakennuksen."

Ilman rakentamislupaa voidaan rakennuspaikalle rakentaa mm. alle 30 m² tai 120 m³ kokoinen rakennus, joka ei ole asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus (RakL 42 §). Rakennuksen enimmäiskoko määräytyy rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyn perusteella joko neliömetreinä tai kuutiometreinä.

Vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, tulee sen toteutuksessa ottaa mm. huomioon: asema- tai yleiskaavan sekä rakennustapaohjeen määräykset, rakennettava rakennus/rakennelma tulee sijoittua vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta, ellei rakennuspaikka sijoitu kaava-alueelle ja kaavassa toisin osoiteta, paloturvallisuus, ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset, muinaisjäännökset, rakennettu ympäristö, teknisten vaatimusten toteutuminen. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että hanke toteutetaan riittäviin suunnitelmiin perustuen. Mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei noudateta joutuu rakennusvalvontaviranomainen velvoittamaan kiinteistön haltijan muuttamaan tai purkamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §). Lisäksi on muistettava, että vaikka itse rakennus ei lupaa vaatisikaan, esim. puiden kaataminen rakennuksen paikalta tai jätevesijärjestelmän rakentaminen ko. rakennukseen saattaa vaatia rakentamisluvan.

Rakennusvalvonta tekee kaikissa tapauksissa mieluummin ennakkoon neuvontaa kuin puuttuu hankkeisiin jälkivalvonnan keinoin.

Käyttötarkoitusten muutokset vapaa-ajan asunnoista asuinrakennuksiksi
Valtuustoaloitteeseen on kirjattu, että "Sipoon rakennusjärjestysluonoksen mukaan olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvästi asuinkäyttöön ei edellyttäisi poikkeamis- tai sijoittamislupaa ennen rakentamislupaa, ellei rakennus sijaitse alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa loma-asumiseen. Tämä tarkoittaa, että muissa tilanteissa loma-asunto voidaan muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi suoraan rakentamisluvalla. Käyttötarkoitusmuutokset helpottuvat siten oleellisesti".



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamislupaa ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen. Rakennusjärjestykseen on sen uudistamisprosessin aikana lisätty kaavoittamattomille alueille myös poikkeamisluvan tarve: kaavoittamattomalla ranta-alueella edellytetään poikkeamislupaa ennen rakentamislupakäsittelyä. Lähes kaikkialla Sipoossa käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta asuinrakennukseksi arvioidaan siis joko poikkeamisluvan ja/tai sijoittamisluvan kautta.

Poikkeamisluvan yhteydessä arvioidaan rakentamislakiin kirjatut edellytykset luvan myöntämiselle (RakL 57 §) – kuin myös sijoittamisluvan yhteydessä (RakL 45 § ja 46 §). Koska käsittelyssä tehdään aina tapauskohtaista harkintaa kaavan antamista lähtökohdista, ei päätöksen lopputulosta voi yleisellä tasolla avata. Myönteisen poikkeamisluvan ja/tai sijoittamisluvan jälkeen tulee edellyttää myös rakentamislupaa, jossa arvioidaan lopullisesti rakennuksen soveltuminen ympärivuotiseen asumiseen.

Mahdollisuudet rakentaa sivuasunto

Valtuustoaloitteeseen on kirjattu, että "Rakentamislaiilla säädetään jatkossa nimenomaan kunnan mahdollisuudesta määrätä rakennusjärjestyksellä oikeudesta rakentaa rakennuspaikalle sivuasunto. Kunnan selvittämisvelvollisuutta tällaisen määräyksen johdosta rajataan. Sipoon rakennusjärjestysluonnoksen mukaan vähintään 3000 m²:n rakennuspaikalle saisi rakentaa enintään 100 k-m² suuruisen sivuasunnon. Ranta-alueilla sivuasunnon saisi rakentaa vähintään 5000 m²:n rakennuspaikalle. Muutos mahdollistaa sivuasuntojen rakentamista entistä useammassa paikassa."

Oikeusvaikutteiset kaavat menevät sitovuudessaan rakennusjärjestyksen edelle; rakennusjärjestykselle voidaan täydentää kaavojen määräyksiä. Rakennusvalvonta ja Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikkö varmistavat virkavastuullaan muiden tahojen laatimien määräysten noudattamista. Poikkeamisluvan tai sijoittamisen edellytysten arvioinnin yhteydessä arvioidaan rakentamislakiin kirjatut edellytykset luvan myöntämiselle. Koska käsittelyssä tehdään aina tapauskohtaista harkintaa kaavan antamista lähtökohdista, ei päätöksen lopputulosta voi yleisellä tasolla avata. Rakennusvalvonnan ja Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön tehtävänä on lupaharkinnassaan toteuttaa myös kunnan ja yleisen edun valvontaa - ja joskus se voi olla ristiriidassa asiakkaan haaveiden ja tavoitteiden kanssa. Lupaharkintaa tekevät yksiköt eivät ole niitä tahoja, joka vaativat lupaa rakentamisen osalta, vaan se on laki ja asetus. Rakennusvalvonta ja Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikkö mahdollistavat lain edellyttämät luvat: tavoitteenamme on siis auttaa asiakkaita rakentamiseen johtavan luvan saamisessa – aina kun se lain mukaan on mahdollista.



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Kohdennettu tiedottaminen Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle
Valtuustoaloitteessa pyydetään "erityisesti kohdennettua tiedottamista
Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueelle muun muassa
käyttötarkoituksien ja sivuasunnon rakentamismahdollisuuksien
osalta."

Käyttötarkoituksen muutokset vapaa-ajan asunnon muuttamisesta
asuinrakennukseksi sekä sivuasuntojen rakentamismahdollisuus
myönnetään Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella pääasiallisesti
poikkeamislupaan tai sijoittamisen edellytysten arvioinnin kautta
rakentamislain säädettyjen edellytysten mukaisesti. Koska käsittelyssä tehdään aina
tapauskohtaista harkintaa kaavan antamista lähtökohdista, ei päätöksen
loputulosta voi yleisellä tasolla antaa/ luvata. Tästä syystä olisi erityisen
haastellista tehdä kohdennettua tiedottamista antamatta virheellisiä
odotuksia kiinteistön rakentamismahdollisuuksista. Kohdennettu
tiedottaminen ei olisi myöskään kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua:
vapaa-ajan asuntoja on myös muualla kuin rannikolla. Lisäksi tällainen
tiedottaminen on työmäärältään suuri ja aiheuttaa kustannukset, joihin
rakennusvalvonta ei ole kulubudjetissaan varautunut.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

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

Edellä kirjattuun pohjautuen todetaan, että

- rakentamislain osalta tulkinta ei ole vielä yksiselitteinen koskien
asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa rakentamista: tulkintaa
ohjaavia hallinto-oikeuden päätöksiä ei ole vielä käytettävissä ja
rakentamislain säädettyt kaikki sijoittamisen edellytykset tulee joka
tapauksessa kussakin hankkeessa täyttyä - tiedottamiselle ei ole
selkeää pohjaa
- luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamisen
osalta rakennusvalvonta on laatinut kirjallista ohjeistusta
rakennusjärjestykseen, nettisivuille sekä ohjeistaa tästä asiasta
laajasti kaikessa neuvonnassaan
- käyttötarkoituksen muutokset (vapaa-ajan asunnon muuttaminen
asuinrakennukseksi) arvioidaan Sipoon kunnassa pääosin joko
rakentamista ohjaavan kaavan pohjalta tai poikkeamis- ja/tai
sijoittamislupamenettelyssä: kaava antaa selkeän pohjan
mahdollisuudesta käyttötarkoituksen muutokselle, poikkeamis- ja
sijoittamislupamenettely sisältää sen sijaan aina tapauskohtaista
tulkintaa ja harkintaa eikä siten rakentamismahdollisuus ole yleisellä
tasolla yksiselitteisesti tiedotettavissa muutoin kuin kaavojen
perusteella
- sivuasunnon rakentamismahdollisuus arvioidaan pääasiallisesti ko.
alueen rakentamista ohjaavan kaavan ja/tai rakennusjärjestyksen
perusteella sekä lupakäsittelyssä tapahtuvan sijoittamisen
edellytysten arvioinnin pohjalta – lupakäsittelyyn liittyy aina



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

tapauskohtaista tulkintaa ja harkintaa eikä siten rakentamismahdollisuus ole yleisellä tasolla yksiselitteisesti tiedotettavissa

- kohdennettu tiedottaminen Saariston ja rannikon alueelle koskien käyttötarkoituksen muutoksia ja sivuasunnon rakentamismahdollisuuksia olisi erityisen haasteellista antamatta virheellisiä odotuksia kiinteistöjen rakentamismahdollisuuksista eikä se siten ole tarkoituksenmukaista eikä myöskään yhdenvertaista.

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

Enligt det ovan anförda konstateras att

- det inte ännu är entydigt att tolka bygglagen gällande byggande på ett område utan detaljplan: det finns inte ännu beslut av förvaltningsdomstolen som styr tolkningen, och förutsättningarna i bygglagen uppfylls hur som haver i varje projekt – det finns inte en tydlig grund för information
- byggnadstillsynen har utarbetat en skriftlig anvisning om byggande av byggobjekt som befriats från sin tillståndsplikt för byggnadsordningen och webbplatsen och anvisar om detta i stor utsträckning i all rådgivning
- i Sibbo kommun bedöms ändring av användningssyftet (ändring av fritidsbostad till bostadsbyggnad) i huvudsak antingen utgående från en plan som styr byggande eller i förfarande för undantagslov och/eller placeringstillstånd: planen ger en tydlig grund för möjligheten att ändra användningssyftet, förfarandet för undantagslov och placeringstillstånd medför däremot alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed kan inte information om byggmöjligheter ges på en allmän nivå i andra fall än i enlighet med planer
- byggmöjligheten för en sidobostad kan bedömas i huvudsak enligt den plan och/eller byggnadsordning som styr byggandet i ifrågavarande område och enligt bedömningen av förutsättningar för placering i tillståndsbehandlingen – tillståndsbehandlingen inkluderar alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed är det inte möjligt att ge entydig information om byggmöjligheter på en allmän nivå
- det skulle vara mycket svårt att ge riktad information till skärgården och kusten gällande ändring av användningssyftet och byggmöjligheter för en sidobostad utan att ge felaktiga förväntningar om fastigheternas byggmöjligheter och är därmed inte ändamålsenligt och inte heller likvärdigt.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoo kunta / Sibbo kommun

5/2026

20

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

8**Sipoon kunnan rakennusjärjestys 2025, hyväksyminen / Byggnadsordning 2025 i Sibbo kommun, godkännande****Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.01.2026 § 7**

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

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyen rakennusjärjestysehdotus oli ehdotuksena nähtävillä 2.-31.10.2025 välisen ajan. Lausuntopyynnöt toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisten oli mahdollista jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana. Lausuntoja annettiin 10 kpl ja muistutuksia viisi.

Viranhaltijoiden valmistelemaa rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on ohjannut kunnanhallituksen asettama poliitikoista koostuva ohjausryhmä. Ohjausryhmä on kokoontunut kokonaisuudessaan 15 kertaa ja ohjannut myös vastineiden laatimista. Toimintatavasta johtuen esittelijän päätösehdotus pohjautuu sekä luonnosvaiheessa kirjattuun esittelijän muutettuun päätösehdotukseen että viranhaltijanäkemykseen ehdotusvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten osalta.

Liitteenä oleviin vastineisiin on kirjattu lausuntojen ja muistutusten johdosta tehdyt muutokset rakennusjärjestykseen:

- Määritelmiä soveltamisen osalta -listaan on lisätty Muinaismuistolaki 295/1963 ja Muinaisjäännös; Porvoon museo katsoo, että rakentamiseen ryhtyvän kuntalaisen olisi tärkeää saada tietoa muinaismuistolaista ja muinaisjäännösten olemassaolon selvitysvastuusta
- lukuun 3.1.2 lisätty rakentajia ohjaava lause: ”Lisäksi liikennejärjestelmästä ja maantiestä annetussa laissa (LjMTL) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Edellä mainitut säädökset huomioidaan rakentamislupaprosessin yhteydessä.”
- muistuksen johdosta selkeytetään luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden ohjaamista: kohdat 2.2, 3.7 ja 4.2.2.

Rakennusjärjestysehdotukseen on tehty seuraavat täydennykset/ muutokset, jotka eivät ole seurausta lausunnoista tai muistutuksista:

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

- rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava ohjausryhmä päätti lisätä sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille
- kaavoituksen täydentyneen vaikutusten arvioinnin (käyttötarkoituksen muutokset ja sivuasunnot) pohjalta ja ohjausryhmän päätöksellä määräyksen ”Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituisen asumiseen.” sisällöstä on poistettu ”kaavoittamattomat ranta-alueet”
- ohjausryhmä päätti muokata kohdan 3.1.5 toisen kappaleen kaksi ensimmäistä lausetta seuraavasti: ”Vähintään 20 m levyisellä rantavyöhykkeellä rakennuskohde on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan rantamaisema ja rantakalliot säilyttäen, rajoittamatta kuitenkaan lupakynnyksen alle jäävän rakennuskohteen sijaintia.” (Rakennusjärjestysehdotus: ”Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.”)

Kaikki rakennusjärjestykseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, lisäykset ja poistot, on osoitettu asiakirjassa värillä, jonka tavoitteena on havainnollistaa lukijalle muutokset verrattuna lokakuussa 2025 nähtävillä olleeseen asiakirjaan.

Sivuasunnon salliminen myös ranta-alueilla on niin merkittävä muutos rakennusjärjestykseen, että rakennusjärjestys tulee asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus asettaa rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville 30 pv ajaksi ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuihin muutoksiin; rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus muistutusten tekemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti:

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

- Rakennusjärjestyksen tavoitteet -kappaleeseen (1.1) täydennetään: "Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta."
- Toteutuksen edellytykset -kappaleeseen (2.3) lisätään "Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin".
- Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen (3.1.3) sekä Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella (3.1.5) -kappaleisiin korostetaan tarpeettoman maaston muokkauksen sekä jyrkkien leikkauksien/ pengerryksien välttämistä ja rakennuksen sovittamista olemassa oleviin maaston muotoihin." Lisäksi "puusto ja muu kasvillisuus" lisätään rantakaistaleen säilyttävään määritelmään: "...kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema, puusto ja muu kasvillisuus sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään."
- Piha-alueen rakentamisen suunnittelussa (3.5) korostetaan puiden ja viheralueiden säilyttämistä ja lisäämistä.
- Rakennuspaikkakoon (4.1) osalta määrätään, että "Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²."
- Sivasuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta muutetaan seuraavasti: Sivasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta.
- Viranhaltijoiden tulkinnan mukaan luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamista voi ohjata rakennusjärjestyksessä – vaikkakaan ei kieltää tai määrällisesti rajoittaa: erityisesti herkän rantavyöhykkeen osalta annetaan näidenkin osalta rakentamista ohjaavia määräyksiä - vähintään alkuperäisen rakennusjärjestysehdotuksen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen lägger fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar med en avvikelse från styrgruppens förslag och med ändringar som beskrivs nedan; utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning:

- Kapitel 1.1 Byggnadsordningens mål kompletteras med följande tillägg: "Byggnad ändrar miljön för en lång tid. Då man väljer en plats för en byggnad och planerar byggandet är målet för byggprocessen och fastighetsskötseln att skapa en positiv förändring och god kvalitet. Vid utvärderingen av dessa granskar man följande faktorer: ändamålsenlighet, funktionsduglighet, hälsa, säkerhet, ekologi, genomförbarhet, ekonomi, likvärdighet och skönhet."
- I kapitel 2.3 Förutsättningar för genomförande tilläggs: "Byggnad får inte orsaka betydande konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna."
- I kapitel 3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön och 3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden framhävs att "onödiga förändringar av terrängen samt branta skärningar/invallningar ska undvikas och byggnaden ska anpassas till terrängens befintliga form." Till bestämmelsen om bevarande av strandzonen tilläggs "trädbestand och annan växtlighet" enligt följande: "...på en tjugo meter bred strandzon ska man sträva efter att bevara trädbeståndet och annan växtlighet samt strandklippor i möjligaste mån."
- I planering av byggande av gårdsområden/gårdsplaner (kapitel 3.5) framhävs bevarande och utökning av trädbestand och grönområden.
- När det gäller byggplatsens storlek (kapitel 4.1) bestäms: "Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 45 § i bygglagen, ska byggplatsen ha en areal på minst 3 000 m². Om en byggnad ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, kan byggplatsens storlek vara mindre, dock minst 2 000 m²."
- Den geografiska utsträckningen av bestämmelsen om sidobostäder ändras enligt följande: Bestämmelsen om sidobostäder gäller inte strandområden eller delgeneralplanen för skärgården och kusten.
- Enligt tjänsteinnehavarnas tolkning kan byggandet av byggobjekt som befriats från tillståndsplikten styras med byggnadsordningen – även om byggandet inte kan förbjudas eller begränsas till antalet: byggnadsordningen innehåller bestämmelser som styr byggandet av



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

byggobjekt som befriats från tillståndsplikten speciellt i känsliga strandzoner – åtminstone i den mån som i det ursprungliga förslaget till byggnadsordning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Valiokunta piti neuvottelutauon klo 18:51-19.29.

Anders Söderling ehdotti, että kunnanhallitukselle annettava rakennusjärjestysehdotus säilyy ohjausryhmän esityksen mukaisena. Laura Günsberg-Sandström kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Kicka Lindroos ehdotti, että kunnanhallitukselle annetaan ohjausryhmän esityksen mukainen rakennusjärjestysehdotus, jonka kohdasta 3.1.5 poistetaan seuraava lause: ”rajoittamatta kuitenkaan lupakynnyksen alle jäävän rakennuskohteen sijaintia”. Karl-Erik Oljemark kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että vastaehdotukset asetetaan ensin vastakkain siten, että puheenjohtaja Söderlingin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei", jonka jälkeen voittanut ehdotus asetetaan esittelijän ehdotusta vastaan. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Puheenjohtajan vastaehdotus - 2 ääntä

Kicka Lindroosin vastaehdotus - 3 ääntä

Tyhjiä (2 kpl)

Puheenjohtaja totesi, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen tässä äänestyksessä äänin 2-3.

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

Äänestys:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Esittelijän ehdotus - 3 ääntä

Kicka Lindroosin vastaehdotus - 4 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen äänin 3-4.

Utskottet höll en förhandlingspaus kl. 18:51-19:29.

Anders Söderling föreslog att till kommunstyrelsen ges styrgruppens framställda förslag till byggnadsordning.
Laura Günsberg-Sandström understödde Anders Söderlings förslag.

Kicka Lindroos föreslog att till kommunstyrelsen ges styrgruppens förslag till byggnadsordning, men utan följande mening i stycke 3.1.5: "rajoittamatta kuitenkaan lupakynnyksen alle jäävän rakennuskohteen sijaintia".
Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det hade gjorts två understödda motförslag i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att motförslagen först ställs mot varandra så att de de som understöder ordförande Söderlings motförslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar "nej", varefter det vinnande förslaget ställs mot grundförslaget. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Ordförandes motförslag - 2 röster

Kicka Lindroos motförslag - 3 röster

Tomma (2 st.)

Ordföranden konstaterade att byggnads- och miljöutskottet i den här omröstningen godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 2-3.

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



**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Omröstning:

Föredragandens förslag - 3 röster

Kicka Lindroos motförslag - 4 röster

Ordföranden konstaterade att byggnads- och miljöutskottet godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 3-4.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kicka Lindroosin ehdotuksen. Lisäksi valiokunta valtuuttaa rakennusvalvontapäällikön tekemään teknisiä korjauksia liitteeseen.

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

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kicka Lindroos förslag. Dessutom befullmäktigar utskottet byggnadstillsynschefen att göra tekniska korrigeringar i bilagan.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 09.02.2026 § 36

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 pv ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus muistutusten tekemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar att lägga fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar. Utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Käsittely / Behandling

Esa Kantee teki Ritva Tarvaisen ja Tuomo Revon kannattamana seuraavan vastaehdotuksen: "Rakennusjärjestys asetetaan nähtäväksi sellaisenaan, kun ohjausryhmä on sen valmistellut ja esittänyt."

Jenni Sademies ehdotti Mari Nikkasen kannattamana asian palauttamista valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta valmisteltavaksi ja kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi, että ensin äänestetään asian palauttamisesta valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti, että ensimmäisessä äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja asian palauttamista valmisteltavaksi kannattavat äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys päättyi seuraaviin tuloksiin:

Asian käsittelyn jatkaminen – yhdeksän (9) ääntä
Asian palauttaminen valmisteltavaksi – kaksi (2) ääntä
Pidättäytyi äänestyksestä – ei kukaan
Poissa – ei kukaan

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus on päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Äänestysluettelo on liitteenä.

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Puheenjohtaja ehdotti, että toisessa äänestyksessä kunnanjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Kanteen vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys päättyi seuraaviin tuloksiin:

Kunnanjohtajan ehdotus – seitsemän (7) ääntä
Kanteen ehdotus – neljä (4) ääntä
Pidättäytyi äänestyksestä – ei kukaan
Poissa – ei kukaan

Puheenjohtaja totesi, että kunnanjohtajan ehdotus on voittanut toisen äänestyksen.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus on hyväksynyt kunnanjohtajan ehdotuksen.

Esa Kantee gjorde följande motförslag som understöddes av Ritva Tarvainen och Tuomo Repo: ”Byggnadsordningen läggs fram enligt styrgruppens förslag.”

Jenni Sademies föreslog med understöd av Mari Nikkanen att ärendet återremitteras för beredning.

Ordföranden konstaterade att ett understött förslag om att återremittera ärendet och ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden konstaterade att första omröstningen är om att återremittera ärendet för beredning.

Ordföranden föreslog att i den första omröstningen ”ja” röstar de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter och ”nej” röstar de som understöder att ärendet återremitteras för beredning. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Omröstningen avslutades med följande resultat:

Behandlingen av ärendet fortsätter – nio (9) röster
Ärendet återremitteras för beredning – två (2) röster
Avstod från att rösta – ingen
Frånvarande – ingen



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen har beslöt fortsätta behandlingen av ärendet.

Röstlängden finns som bilaga.

Ordföranden föreslog att i den andra omröstningen "ja" röstar de som understöder kommundirektörens förslag och "nej" röstar de som understöder Kantees motförslag. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Omröstningen avslutades med följande resultat:

Kommundirektörens förslag – sju (7) röster
Kantees förslag – fyra (4) röster
Avstod från att rösta – ingen
Frånvarande – ingen

Ordföranden konstaterade att kommundirektörens förslag har vunnit den andra omröstningen.

Röstlängden finns som bilaga.

Ordföranden konstaterade vidare att kommunstyrelsen har godkänt kommundirektörens förslag.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

1194/10.03.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef
Ulla-Maija upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyen rakennusjärjestysehdotus oli uudelleen ehdotuksena nähtävillä 23.2.-24.3.2026 välisen ajan. Uudelleen nähtävillä asettamista edellytti rakennusjärjestykseen lisätty kirjaus sivuasunnon rakentamismahdollisuuden sallimisen rannoille. Lausuntopyynnöt

**Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisten oli mahdollista jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana. Lausuntoja annettiin 13 kpl ja muistutuksia yksi; valtaosalla lausunnonantajista ei ollut huomautettavaa.

Viranhaltijoiden valmistelemaa rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on ohjannut kunnanhallituksen asettama ja poliitikoista koostuva ohjausryhmä. Ohjausryhmä on kokoontunut kokonaisuudessaan 16 kertaa ja ohjannut myös vastineiden laatimista. Toimintatavasta johtuen esittelijän päätösehdotus pohjautuu sekä aiemmissa vaiheissa kirjattuihin esittelijän muutettuihin päätösehdotuksiin että viranhaltijanäkemykseen viimeisimmän muutoksen osalta.

Rakennusjärjestykseen on lausuntojen ja muistutuksen johdosta tehty seuraavat muutokset:

- kohtaan 3.5.6 lisätty ohjeistusta jäteastioiden ja -katosten sijoittamiseen
- pohjavesialueelle sijoituvia energiakaivoja olevaa määräystä on muutettu (kohdat 3.2 ja 5.3) sekä
- rakennusjärjestyksen ruotsinnosta on muistutuksen pohjalta tarkistettu kohdassa 4.2.1.

Rakennusjärjestykseen on lisäksi kirjattu muita muutoksia ja täsmennyksiä seuraavasti:

- kappaleeseen 2.2 ja 3.1.5 on lisätty teksti "Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien etäisyys rantaviivasta määräytyy voimassa olevan lainsäädännön mukaan." ohjausryhmän puheenjohtajan toiveesta sekä
- lisäksi täsmennetty ja yhdenmukaistettu asiakirjan termistöä ja nimiä sekä selkeytetty luvanvaraisuustaulukkoa.

Muutokset näkyvät suomenkielisen asiakirjan versiossa punaisella tekstillä.

Rakennusjärjestys saatetaan hyväksymiskäsittelyyn edellä kirjatulla täydennyksillä ja muutoksilla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle rakennusjärjestyksen hyväksymistä ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuin muutoksin:

- Rakennusjärjestyksen tavoitteet -kappaleeseen (1.1) täydennetään: "Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta."
- Toteutuksen edellytykset -kappaleeseen (2.3) lisätään "Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin".
- Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen (3.1.3) sekä Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella (3.1.5) -kappaleisiin korostetaan tarpeettoman maaston muokkauksen sekä jyrkkien leikkauksien/ pengerryksien välttämistä ja rakennuksen sovittamista olemassa oleviin maaston muotoihin." Lisäksi "puusto ja muu kasvillisuus" lisätään rantakaistaleen säilyttävään määritelmään: ...kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema, puusto ja muu kasvillisuus sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään."
- Piha-alueen rakentamisen suunnittelussa (3.5) korostetaan puiden ja viheralueiden säilyttämistä ja lisäämistä.
- Rakennuspaikkakoon (4.1) osalta määrätään, että "Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²."
- Sivasuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta muutetaan seuraavasti: sivasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueita.
- Viranhaltijoiden tulkinnan mukaan luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamista voi ohjata rakennusjärjestyksellä – vaikkakaan ei kieltää tai määrällisesti rajoittaa: erityisesti herkän rantavyöhykkeen osalta annetaan näidenkin osalta rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige godkännande av byggnadsordningen med avvikelser från styrgruppens förslag med följande ändringar nedan:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

- Kapitel 1.1 Byggnadsordningens mål kompletteras med följande tillägg: "Byggande ändrar miljön för en lång tid. Då man väljer en plats för en byggnad och planerar byggandet är målet för byggprocessen och fastighetsskötseln att skapa en positiv förändring och god kvalitet. Vid utvärderingen av dessa granskar man följande faktorer: ändamålsenlighet, funktionsduglighet, hälsa, säkerhet, ekologi, genomförbarhet, ekonomi, likvärdighet och skönhet."
- I kapitel 2.3 Förutsättningar för genomförande tilläggs: "Byggandet får inte orsaka betydande konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna."
- I kapitel 3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön och 3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden framhävs att "onödiga förändringar av terrängen samt branta skärningar/invallningar ska undvikas och byggnaden ska anpassas till terrängens befintliga form." Till bestämmelsen om bevarande av strandzonen tilläggs "trädbestånd och annan växtlighet" enligt följande: "...på en tjugo meter bred strandzon ska man sträva efter att bevara trädbeståndet och annan växtlighet samt strandklippor i möjligaste mån."
- I planering av byggande av gårdsområden/gårdsplaner (kapitel 3.5) framhävs bevarande och utökning av trädbestånd och grönområden.
- När det gäller byggplatsens storlek (kapitel 4.1) bestäms: "Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 45 § i bygglagen, ska byggplatsen ha en areal på minst 3 000 m². Om en byggnad ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, kan byggplatsens storlek vara mindre, dock minst 2 000 m²."
- Den geografiska utsträckningen av bestämmelsen om sidobostäder ändras enligt följande: Bestämmelsen om sidobostäder gäller inte strandområden eller delgeneralplanen för skärgården och kusten.
- Enligt tjänsteinnehavarnas tolkning kan byggandet av byggobjekt som befriats från tillståndsplikten styras med byggnadsordningen – även om byggandet inte kan förbjudas eller begränsas till antalet: byggnadsordningen innehåller bestämmelser som styr byggandet av byggobjekt som befriats från tillståndsplikten speciellt i känsliga strandzoner.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2026

34

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet	§ 7	27.01.2026
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 36	09.02.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet		12.05.2026

Liite / Bilaga 1: Vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Liite / Bilaga 2: Sipoon kunnan rakennusjärjestys

Liite / Bilaga 3: Sibbo kommuns byggnadsordning



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

9

Poikkeamislupa 26-0117-POL, Storuddintie / Undantagslov 26-0117-POL, Storuddsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

452/10.03.03.00/2026

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy.

Hakija on hakenut poikkeamislupaa kiinteistölle Helgas 753-430-4-17. Hakemuksessa on haettu enintään kaksikerroksisen, yksiasuntoisen ja enintään 120 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamista.

Kiinteistöllä on voimassa 20.2.2014 hyväksytty saariston ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta rantavyöhykkeellä (M-1) ja muinasjäännösaluetta (SM/551).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper 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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 26-0117-POL



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta /
Byggnads- och miljöutskottet

12.05.2026

10
Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

Viranhaltijapäätökset / Tjänstemannabeslut

Rakennusvalvontapäällikkö, lupavalmistelupäällikkö / Byggnadstill-
synschef, lovberedningschef:

**Rakennusluvut (MRL) ja rakentamisluvat (RakL) / Byggnadslov
(MarkByggL) och bygglov (ByggL)**

**Suunnittelutarveratkaisut (MRL) ja erilliset sijoittamisluvat (RakL) /
Avgörande av planeringsbehov (MarkByggL) och separata place-
ringstillstånd (ByggL)**

**Poikkeamispäätökset (MRL) ja poikkeamisluvat (RakL) / Undan-
tagsbeslut (MarkByggL) och undantagslov (ByggL)**
20-21.4, 4-5.5.2026

Ympäristövalvonnan ilmoitusasiat / Miljötillsynens delgivningar

Vaasan hallinto-oikeus/ Vasa förvaltningsdomsto

**Päätös ja kuulutus Dnro 461/2025 nro 514/2026, valitus
ympäristölupa-asiassa, Sipoo.** Aluehallintovirasto on hylännyt Peab
Industri Oy:n ympäristölupahakemuksen, joka on koskenut
asfalttiaseman toimintaa Sipoon Martinkylässä kiinteistöllä
Fågelbacken 753-416-1-45. Hakemusasiakirjojen perusteella
hakemuksen mukaisesta toiminnasta aiheutuu erityisesti melu-, pöly- ja
hajupäästöjä, jotka hakemukseen liitettyjen selvitysten perusteella
voivat levitä merkittävässä määrin hakemuksen mukaista toiminta-
aluetta laajemmalle alueelle. Valittaja ja luvan hakija Peab Industri Oy.
Hallinto-oikeus hylkää valituksen, 27.4.2026.

Elinvoimakeskus/ Livskraftscentralen

**Lausunto vesihuollon toiminta-alueen määrittämisestä
Östersundomin alueella (KAS/530/2026)** Helsingin kaupunki on
pyytänyt 18.3.2026 Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta lausuntoa
vesihuollon toiminta-alueesta Östersundomin alueella 20.4.2026
mennessä. Asiassa tarkoituksena on siirtää Sipoon Veden toiminta-
alueeseen nykyisin kuuluva Östersundomin alue osaksi Helsingin
seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toiminta-alueita.
Elinvoimakeskus pitää toiminta-alueen päivittämistä Östersundomissa
erittäin tarpeellisenä. Vesihuoltolain 8 §:n mukaan toiminta-alueen tulee
olla sellainen, että vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan
olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti ja että



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta /
Byggnads- och miljökottet

12.05.2026

vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja
tasapuolisiksi, 15.4.2026.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Päätös 4830/2025 koskien vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia logistiikkakeskuksessa, DHL Supply Chain, Rahtiraitti 6. DHL Supply Chain Oy saa aloittaa vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn logistiikkakeskuksessaan. Lupa myönnetään sillä ehdolla, että toiminnanharjoittaja noudattaa päätöksessä kuvattuja toimia onnettomuuksien ehkäisemiseksi ja toimii muilta osin hakemuksessa esitetyllä tavalla sekä noudattaa vaarallisten kemikaalien teollisesta käsittelystä ja varastoinnista annettuja säädöksiä, 20.4.2026.

Uudenmaan liitto/ Nylands förbund

Lausunto Dnro146/2026 FCDC Corp. Oyn datakeskushankkeen YVA-tarpeesta LVV-U/63720/2026, Kerava Lupa- ja valvontavirasto on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa siitä, onko ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA) tarpeen soveltaa FCDC Corp. Oy:n datakeskushankkeeseen Keravalla ja sähkönsiirron osalta Sipoossa ja pieneltä osin Porvoossa. FCDC Corp. Oy suunnittelee liittymisteholtaan kahta toisilleen vaihtoehtoista datakeskuskokonaisuutta Keravan Jokivarteen, noin 2 kilomerin etäisyydelle Keravan keskustasta. Uudenmaan liitto katsoo, että hankkeen vaihtoehto VE1 ei edellytä YVA-menettelyä. Sen vaikutukset on riittävällä tarkkuudella selvitetty ja hallittavissa hiljattain hyväksytyin asemakaavan, hulevesisuunnitelmien sekä normaalien lupa-asiakirjojen -puitteissa. Sen sijaan vaihtoehto VE2 edellyttää YVA-lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, 16.4.2026.

Askolan kunta/ Askola kommun

Päätös ja kuulutus dnro 132/2022 ympäristölupapäätös, Askolan rakennus- ja ympäristöjaosto on 23.4.2026 § 45 myöntänyt K. A. Löfgren Ky:lle ympäristöluvan pilaantumattoman maa- ja kiviaineksen vastaanottoon, varastointiin, käsittelyyn ja käyttöön maatäytön rakentamisessa sekä louheen murskaukseen Pornaisten kunnan Kirveskosken kylässä tilalla Mäntylä (611-403-4-43). Lisäksi myönnettiin lupa ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti toiminnan aloittamiseen lupapäätöstä noudattaen 5000 € vakuutta vastaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, 30.4.2026.

Vuosiraportit / Årsrapporter

Kymijoen vesi ja ympäristö ry on toimittanut Porvoon edustan merialueen yhteistarkkailun vuosiraportin vuodelle 2025, 23.4.2026

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

5/2026

38

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Rakennus- ja
ympäristövaliokunta /
Byggnads- och miljökottet

12.05.2026

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet

Aika / Tid 12.05.2026 klo 17:00 -

Paikka / Plats Focus, Kuntala / Sockengården

Lisälista lähetetty 8.5.2026

Anders Söderling
Puheenjohtaja
Ordförande

Käsiteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
11	Oikaisuvaatimus 26-0130-OIK sijoittamislupapäätösten 25-0351-SLP, 25-0352-SLP ja 26-0020-SLP laskuista / Begäran om omprövning 26-0130-OIK av fakturan för placeringstillståndsbesluten 25-0351-SLP, 25-0352-SLP och 26-0020-SLP	2
12	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä Veksby 2:82, vesijohto / Placering av samhällstekniska anordningar på fastigheten Veksby 2:82, vattenledning	3



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

11

Oikaisuvaatimus 26-0130-OIK sijoittamislupapäätösten 25-0351-SLP, 25-0352-SLP ja 26-0020-SLP laskuista / Begärän om omprövning 26-0130-OIK av fakturan för placeringstillståndsbesluten 25-0351-SLP, 25-0352-SLP och 26-0020-SLP

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

466/10.03.03.00/2026

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Anton Ketola,
anton.ketola(at)sipoo.fi

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hylkäsi 26.3.2026 pidetyssä valiokunnan kokouksessa hakijan hakemat sijoittamislupapäätökset 25-0351-SLP, 25-0352-SLP ja 26-0020-SLP kolmen uuden omakotitalon rakentamiseksi (300 k-m², 2 krs, 3 asuntoa) hakijan omistamille kiinteistöille 753-409-31-3 ja -31-5. Oikaisuvaatimus koskee näiden päätösten lupakäsittelyjä sekä maksuja.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta begärän om omprövning enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Päätös oikaisuvaatimuksesta 26-0130-OIK



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

12

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistöllä Veksby 2:82, vesijohto / Placering av samhällstekniska anordningar på fastigheten Veksby 2:82, vattenledning

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

389/10.03.03.01/2026

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

Hakemus

██████████ (jäljempänä hakija) hakee vesijohdon sijoittamislupaa rakentamislain 131 §:n perusteella. Hakemus koskee kiinteistön Skogbo 753-413-2-9 tonttijohdon sijoittamista naapurikiinteistön Veksby 753-413-2-82 alueelle, jotta tonttijohto saadaan liitettyä Sipoon Veden runkolinjaan.

Asian taustaa

Kiinteistölle Skogbo 753-413-2-9 on valmistunut vuonna 1997 omakotitalo, joka on tulipalon seurauksena tuhoutunut vuoden 2023 aikana. Kiinteistölle on vuonna 2024 myönnetty myönteinen poikkeamislupa (24-0173-POI) sekä rakennuslupa (24-396-R) uuden omakotitalon rakentamiseksi. Uuden omakotitalon rakennustyöt ovat valmistumassa ja rakennuksen käyttöönotto edellyttää vesijohtoon liittymistä. Kiinteistöllä Skogbo 753-413-2-9 ei ole omaa talousvesikaivoa eli liittyminen Sipoon Veden vesijohtoverkkoon on lähtökohtana.

Vesijohdon tonttijohto ja sen liitos ovat olleet sijoitettuna naapurikiinteistön Veksby 753-413-2-82 alueelle vuodesta 2009 lähtien. Liitokohtalausunto on allekirjoitettu vuonna 2009 ██████████ ja kuntatekniikan päällikkö ██████████ toimesta.

██████████. Sopimuksen laatimisen jälkeen vesijohto on asennettu ja tehty liitos Sipoon vesi- ja viemärlaitoksen runkolinjaan. Kiinteistönomistajan tulee hankkia tarpeelliset tonttijohtojen sijoitusluvut kirjallisesti, mikäli ne sijoittuvat toisen omistamalle alueelle. Sipoon kunnalla tai Sipoon Vedellä ei ole kiinteistöjen Skogbo 753-413-2-9 ja Veksby 753-413-2-82 omistajien välisiä sopimusasiakirjoja, sillä tonttijohdon sijoittamista koskeva sopimus on kiinteistöjen omistajien välinen asia.

Skogbo -kiinteistöllä vuonna 2023 sattuneen tulipalon seurauksena mahdolliset sopimusasiakirjat ovat hakijapuolen osalta tuhoutuneet. Näin ollen asiassa ei ole varmuutta, onko asiasta laadittu aikoinaan kirjallista sopimusta tai onko naapuri (kiinteistön Veksby 753-413-2-82 omistaja) muutoin antanut suostumuksensa vesijohdon tonttiliittymän sijoittamiseen. Lähtökohtaisesti mikäli sijoittamisesta ei ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen (Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta).

Kaavatilanne



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Alueella on voimassa (23.5.2019 hyväksytty) Immerbyn osayleiskaava. Kiinteistöt Skogbo 753-413-2-9 ja Veksby 753-413-2-82 sijoittuvat osayleiskaavan mukaiselle kyläalueelle (AT). Kaavamerkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja, joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä, kuten melua tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiiviisti rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Lainsäädäntö

Rakentamislaki (751/2023) 131 § on kirjattu seuraavasti: Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määrittämisestä.

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

Rakentamislain 132 §:n 1 momentin mukaan vesijohdon ja johtoon liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen maa-alueella sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään, jos sijoittamisesta ei päätetä vesilain (587/2011) mukaisessa vedenottoa koskevassa lupapäätöksessä.

Maanomistajien kuuleminen

Asianosaisille on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Kuulemisen vastine tuli toimittaa asian valmistelijalle 7.5.2026 mennessä. Kuulemisen yhteydessä naapurikiinteistön Veksby 753-413-2-82 omistajilta saapui useita vastineita. Päätöstekstin yhteydessä on esitetty keskeisimmät kannanotot. Jätetyt vastineet liitteineen ovat kokonaisuudessaan rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksen oheismateriaalina.

Vastine 23.4.2026

Vastustamme vesijohdon sijoittamista kiinteistöllemme.

Kyseinen vesijohto on rakennettu kiinteistöllemme vuonna 2009 ilman suostumustamme, ilman kanssamme tehtyä sopimusta sekä ilman rasitetta tai muuta oikeudellista perustetta. Emme ole missään vaiheessa antaneet lupaa johtojen sijoittamiseen maallemme. Katsomme, että kyseessä on ollut oikeudeton toimenpide.

Hakijan omalla kiinteistöllä kulkee runkovesijohto, joten vesijohdon sijoittamiselle kiinteistöllemme ei ole teknistä eikä muutoin välttämätöntä tarvetta. Edellytykset sijoittamisen hyväksymiselle eivät täyty.

Lisäksi toteamme, että hakijan toimintaan on liittynyt useita kiinteistömme hallinnan loukkauksia. Tämä osoittaa piittaamattomuutta kiinteistömme omistajan oikeuksista, minkä vuoksi emme anna lupaa kiinteistömme käyttöön missään muodossa.

Kiinnitämme myös huomiota siihen, että hakija ei tietojemme mukaan ole enää kyseisen kiinteistön omistaja. Tällöin hänen toimivaltansa hakea vesijohdon sijoittamista on kyseenalainen. Hallintolain mukaisesti viranomaisen tulee varmistaa asian käsittelyn edellytykset, mukaan lukien hakijan toimivalta.

Emme hyväksy nykytilannetta emmekä anna suostumustamme vesijohdon sijoittamiseen.

Vaadimme, että vesijohto poistetaan kiinteistöltämme eikä sijoittamislupaa tule myöntää.

Pidätämme lisäksi oikeuden vaatia asiassa korvausta sekä ryhtyä muihin oikeudellisiin toimenpiteisiin.

Vastine 26.4.2026

Olemme vastaanottaneet kuulemiskirjeen koskien vesijohdon sijoittamista kiinteistömme Veksby 753-413-2-82 alueelle. Vastustamme hakemusta jyrkästi ja kokonaisuudessaan.

Perustelut

Kyse ei ole uudesta sijoittamisesta vaan vuonna 2009 ilman suostumustamme toteutetun vesijohdon jälkikäteisestä laillistamisyriyksestä. Vesijohto on rakennettu kiinteistöllemme ilman



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

maanomistajan lupaa, ilman rasitetta ja ilman, että meitä on koskaan kuultu.

Olemme vaatineet vesijohdon poistamista kiinteistöltämme ennen rakentamisen aloittamista. Tämä vaatimus on ollut rakennusvalvonnan tiedossa jo joulukuussa 2025, joten toimenpiteisiin on ryhdytty viranomaisen tietäessä, että kiinteistömme käyttöä vastustetaan.

1. Vesijohdolle ei ole esitetty mitään oikeudellista perustetta Rakennusvalvonnan 26.02.2026 antaman vastauksen mukaan hakemukseen ei ole liitetty asiakirjaa, joka osoittaa oikeuden sijoittaa vesiliittymä toisen kiinteistölle. Lisäksi on todettu, että mahdollinen tonttijohdon sijoittamista koskeva sopimus on kiinteistöjen omistajien välinen eikä sitä ole esitetty eikä siitä ole todistetta.

Sipoon Veden 16.12.2025 antaman vastauksen mukaan tonttijohdon ja sulkuventtiilin sijoittamista kiinteistöllemme ei ole hyväksytty, eikä siihen ole myönnetty lupaa. Lisäksi Sipoon Vedellä ei ole asiakirjoja, rasitepäätöstä tai sopimusta, joka oikeuttaisi kyseisen johdon sijoittamisen kiinteistöllemme.

Näin ollen vesijohdon sijoittamiselle kiinteistöllemme ei ole esitetty eikä ole olemassa mitään oikeudellista perustetta.

2. Vesijohdon toteutuksesta ei ole olemassa dokumentaatiota Sipoon Veden toimittamien tietojen mukaan vesiliittymän toteuttamisesta ei ole olemassa keskeisiä teknisiä asiakirjoja. Liittämispäivää ei ole tiedossa, liitoskohdan sijainnista ei ole teknisiä piirustuksia eikä toteutuksesta ole työmääräimiä tai muita teknisiä merkintöjä.

Tämä osoittaa, että vesiliittymän toteuttaminen ei ole tapahtunut asianmukaisesti dokumentoidussa ja valvotussa menettelyssä, eikä sen sijaintia tai oikeudellista perustaa ole mahdollista luotettavasti todentaa.

3. Vesijohtojen sijainti ei ole luotettavasti tiedossa Sipoon Veden toimittaman aineiston mukaan runkoputken tarkka sijainti voi poiketa metrejä esitetystä kartasta, eikä sijaintitieto ole täsmällinen.

Tämä vahvistaa, ettei vesijohtojen sijaintia ole luotettavasti dokumentoitu, mikä tekee myös sijoittamisen oikeudellisen arvioinnin epävarmaksi.

4. Viranomaiset ovat itse todenneet asian kuuluvan tuomioistuimelle Rakennusvalvonta on todennut, että tonttijohdon sijoittaminen on kiinteistöjen omistajien välinen asia ja että tällaiset riidat ratkaistaan tuomioistuimessa.

Myös Sipoon Vesi on katsonut asian olevan yksityisoikeudellinen ja ohjannut esittämään vaatimukset tonttijohdon omistajalle.



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Tästä huolimatta samaa asiaa pyritään nyt ratkaisemaan hallinnollisella päätöksellä. Menettely on ilmeisen ristiriitainen ja oikeudellisesti kestämatön.

5. Sijoittaminen ei ole välttämätöntä

Sipoon Veden runkovesijohto kulkee myös kiinteistön 753-413-2-9 alueella. Näin ollen vesiliittymän toteuttaminen kyseiseltä kiinteistöltä ei edellytä sen sijoittamista meidän kiinteistömme kautta.

Rakentamislain 131 §:n edellyttämä välttämättömyys ei täyty.

6. Asia on vireillä kärjäoikeudessa

Asia on samanaikaisesti vireillä kärjäoikeudessa, jossa vaadimme kyseisen vesijohdon purkamista kiinteistöltämme.

Hallintomenettelyä ei voida käyttää yksityisoikeudellisen riidan kiertämiseen eikä tosiasiallisen tilanteen laillistamiseen kesken oikeusprosessin.

7. Asiakirjoja ei ole luovutettu

Olemme 24.2.2026 Julkisuuslaki (621/1999) nojalla pyytäneet kaikki asiaan liittyvät asiakirjat. Näitä ei ole luovutettu. Tästä huolimatta asiaa käsitellään ja viitataan sopimukseen, jota ei ole esitetty. Tämä vaarantaa oikeusturvamme.

8. Oikeudellinen johtopäätös

Edellä esitetyn perusteella:

- vesijohdolle ei ole lupaa
- vesijohdolle ei ole rasitetta tai sopimusta
- vesijohdolle ei ole dokumentaatiota
- vesijohdon sijaintia ei ole luotettavasti osoitettu
- viranomaiset ovat itse todenneet asian kuuluvan tuomioistuimelle

Korostamme, että kyse on maanomistajan oikeuksien vakavasta ja pitkäkestoisesta loukkauksesta, jota ei voida jälkikäteen laillistaa hallinnollisella päätöksellä.

VAATIMUS

Vaadimme, että hakemus hylätään kokonaisuudessaan.

Lisäksi vaadimme, että ennen asian ratkaisemista meille luovutetaan kaikki asiaan liittyvät asiakirjat julkisuuslain mukaisesti.

VAATIMUS ASIAN KÄSITTELYN KESKEYTTÄMISESTÄ

Viittaamme edellä esitettyyn.

Vaadimme, että asian käsittely keskeytetään.

Perustelut

- Vesijohdolle ei ole esitetty oikeudellista perustetta



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

- Vesijohdosta ei ole olemassa dokumentaatiota
- Vesijohtojen sijainti ei ole luotettavasti tiedossa
- Viranomaiset ovat todenneet asian kuuluvan tuomioistuimelle
- Asia on vireillä käräjäoikeudessa
- Sijoittaminen ei ole välttämätöntä

Asian ratkaiseminen tässä vaiheessa johtaisi ristiriitaisiin päätöksiin ja voisi aiheuttaa korjaamatonta haittaa.

VAATIMUS ASIAN KÄSITTELYN KESKEYTTÄMISESTÄ

Viittaamme edellä esitettyyn.

Vaadimme, että asian käsittely keskeytetään.

Perustelut

- Vesijohdolle ei ole esitetty oikeudellista perustetta
- Vesijohdosta ei ole olemassa dokumentaatiota
- Vesijohtojen sijainti ei ole luotettavasti tiedossa
- Viranomaiset ovat todenneet asian kuuluvan tuomioistuimelle
- Asia on vireillä käräjäoikeudessa
- Sijoittaminen ei ole välttämätöntä

Asian ratkaiseminen tässä vaiheessa johtaisi ristiriitaisiin päätöksiin ja voisi aiheuttaa korjaamatonta haittaa.

VAATIMUS

Vaadimme, että asian käsittely keskeytetään siihen saakka, kunnes:

- käräjäoikeus on ratkaissut asian, ja
- kaikki pyytämämme asiakirjat on luovutettu.

Pidätämme oikeuden täydentää vastinettamme.

LIITTEET

1. Rakennusvalvonnan vastaus 26.02.2026
2. Sipoon Veden vastaus tietopyyntöön 12.03.2026
3. Sipoon Veden vastaus 16.12.2025 (puuttuvat luvat ja asiakirjat)
4. Sipoon Veden vastaus 16.02.2026 (runkoputken sijainti ja valvonta)
5. Vaatimus vesijohdon poistamisesta 02.12.2025

Pidätämme oikeuden täydentää liitteitä asian käsittelyn edetessä.

Vastine 26.4.2026, täydennys

1. Täydennyksen tarkoitus

Täydennämme aiemmin toimittamaamme vastinetta yhdellä asian arvioinnin kannalta olennaisella lisäseikalla.

2. Oikeusasiamiehen kannan merkitys



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Asiassa on tehty kantelu eduskunnan oikeusasiamiehelle. Kanteluun annetussa vastauksessa todetaan, että kantelumenettely ei ole tarkoitettu korvaamaan säännönmukaisia oikeussuojakeinoja.

Tämä osoittaa, että:

- kyseessä on oikeudellisesti riittävä kysymys
- asia edellyttää tuomioistuinkäsittelyä

3. Merkitys sijoittamishakemuksen käsittelylle

Edellä mainittu vahvistaa, että kyse ei ole sellaisesta selkeästä hallinnollisesta asiasta, joka voitaisiin ratkaista sijoittamispäätöksellä Rakentamislaki 751/2023 § 131 mukaisesti.

Kun otetaan huomioon lisäksi, että:

- vesiliittymä on toteutettu ilman maanomistajan suostumusta
 - asiassa on vireillä riita tuomioistuimessa
 - hakijan oikeudellinen asema on epäselvä
- on ilmeistä, että asian ratkaiseminen hallintomenettelyssä ei ole asianmukaista.

4. Johtopäätös

Edellä esitetyin perustein katsomme, että sijoittamishakemus tulee hylätä.

5. Liite

1. Eduskunnan oikeusasiamiehen vastaus 26.2.2026 (EOAK/211/2026)

Johtopäätökset

Kyseessä on sijoittamislupahakemus vesijohdon tonttijohdon liittämiseksi Sipoon Veden runkolinjaan, joka perustuu rakentamislain 131 ja 132 §:iin. Hakemus on saapunut Sipoon kuntaan 9.4.2026. Kiinteistöä Skogbo 753-413-2-9 palveleva vesijohto on sijainnut naapurikiinteistön Veksby 753-413-2-82 alueella vuodesta 2009 lähtien. Hakijan omistamalla kiinteistöllä Skogbo 753-413-2-9 sijainnut asuinrakennus on palanut tulipalon seurauksena vuoden 2023 aikana. Mahdolliset sopimusasiakirjat, jolla on sovittu vesijohdon sijoittamisesta kyseessä olevien kiinteistöjen omistajien välillä ovat hakijapuolen osalta tuhoutuneet tulipalossa. Vesijohdon sijoittamisesta ei ole päästy sopimukseen, jolloin sijoittamisesta päättää rakentamislain 131 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen (Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta). Tämän kyseisen päätöksen yhteydessä ei oteta kantaa naapurikiinteistön omistajien vastineissa viitattuihin muihin tietopyyntöihin, kanteluihin tai vireillä oleviin päätöksiin.

Hakija on jättänyt Sipoon kuntaan sijoittamislupahakemuksen saada sijoittaa vesijohdon ja sen liitoksen Sipoon Veden runkojohtoon toisen omistamalle maalle ilman, että asiasta on maanomistajan kanssa sovittu. Tonttijohdo on ollut jo vuodesta 2009 lähtien sijoitettuna naapurikiinteistön Veksby 753-413-2-82 alueelle. Kuntaan jätetty hakemus perustuu siihen,



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljökottet

12.05.2026

että haetaan sijoittamislupaa toteutetulle vesijohdon tonttiliittymälle. Vaihtoehtoista reittiä ei ole hakemuksen yhteydessä esitetty.

Sipoon kunta on ennen päätöksentekoa selvittänyt vaihtoehtoja vesijohdon ja sen liitoksen sijoittamiseen, joiden osalta todetaan seuraavaa:

Ainoa vaihtoehtoinen sijoituspaikka olisi Sipoon Veden runkolinja, joka kulkee hakijan omistaman kiinteistön Skogbo 753-413-2-9 itärajalla, mutta liittyminen siihen edellyttäisi uuden kaivannon kaivamista ja tonttijohdon rakentamista karkeasti arvioiden noin 195 metrin matkalle. Vaihtoehtoinen reitti aiheuttaisi hakijalle kohtuuttomia lisäkustannuksia. Sipoon Vedeltä saadun vastauksen perusteella kustannukset ovat hyvin riippuvaisia maaperän laadusta. Tavanomaisesti kaivettavassa maaperässä kustannus voisi liikkua haarukassa 80-100 €/m ja jos on kalliota niin kustannukset ovat luokkaa 200-250 €/m eli tuon arvioidun 195 metrin matkan osalta kustannushaarukka lienee arviolta noin 15 000 - 45 000 €.

Ottaen huomioon sen, että kiinteistöllä Veksby 753-413-2-82 sijaitsee jo kiinteistöä Skogbo 753-413-2-9 palveleva vesijohto ja sen liitos Sipoon Veden runkolinjaan, koituisi hakijalle uuden tonttijohdon rakentamisesta ylimääräisiä lisäkustannuksia. Vesijohdon ja sen liitoksen sijoittamista ei siten voida tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin järjestää muualle kuin nykyiseen paikkaansa. Olemassa olevan vesijohdon tonttijohto ja sen liitos sijoittuvat vain vähäisen matkan alueelle naapurikiinteistöllä. Sipoon kunnan karttatietojen perusteella karkeasti arvioituna tonttijohto ja sen liitoskohta sijoittuvat vain noin 8 metrin verran Veksby 753-413-2-82 kiinteistön alueelle. Sipoon Veden mukaan tonttijohdon sijainti on selvillä ja sen venttiili on nähtävissä. Kiinteistölle Veksby 753-413-2-82 rakennetut omakotitalo ja talousrakennus sijaitsevat arviolta noin 35 metrin etäisyydellä liitoskohdasta, rakennetut rakennukset sijoittuvat selkeästi lähemmäksi Immersbyntietä. Varsinainen piha-alue sijaitsee myös kauempana tonttijohdosta ja sen liitoskohdasta. On lisäksi huomattava, että tonttijohto sijaitsee maan alla. Näin ollen tonttijohdon ei katsota aiheuttavan huomattavaa haittaa kiinteistön Veksby 753-413-2-82 käytölle.

Alueella on voimassa Immersbyn osayleiskaava. Olemassa oleva tonttijohto ja sen liitoksen sijoittelu eivät aiheuta haittaa tai vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Tonttijohto sijoittuu vain kahden kiinteistön alueelle, eikä hakemuksen kohteena oleva tonttijohto poikkea muista vastaavista alueella olevista tonttijohdoista. Tonttijohdon säilyttäminen nykyisellä sijainnilla on kokonaistaloudellisesti katsottuna edullisinta.

Rakentamislain 131 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Tonttijohdosta ja sen liitoksesta Sipoon Veden runkolinjaan ei edellä mainittujen perusteluiden perusteella aiheudu kiinteistön Veksby 753-413-2-82 käytölle rakentamislain tarkoittamaa huomattavaa haittaa.

Näin ollen haettu sijoittamislupa koskien kiinteistön Skogbo 753-413-2-9 vesijohdon tonttijohtoa ja tonttijohtoliitosta Sipoon Veden runkolinjaan naapurikiinteistön Veksby 753-413-2-82 kautta voidaan myöntää.

Todettakoon lopuksi vielä, että parhaillaan on vireillä muitakin kyseiseen vesijohtoon liittyviä valitusasioita. Helsingin hallinto-oikeus on antanut 22.4.2026 välipäätöksen koskien täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevassa kunnallisvalitusasiassa. Vaatimuksessa on edellytetty Sipoon Vedeltä veden käytön välitöntä keskeyttämistä kiinteistön 753-413-2-9 vesijohtoliittymään. Helsingin hallinto-oikeuden antaman välipäätöksen [REDACTED] mukaan veden tuloa ei tarvitse katkaista, Sipoon vesiliikelaitoksen johtaja on 9.1.2026 § 1 päättänyt, että Sipoon Vesi ei keskeytä veden toimittamista kiinteistölle 753-413-2-9.

Kuulemisen yhteydessä jätetyissä vastineissa on viitattu korvauksien saamiseen. Rakentamislain 131 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (jäljempänä "lunastuslaki") säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä. Mahdolliset korvauskysymykset eivät kuitenkaan kuulu rakennusvalvontaviranomaiselle, vaan korvausasiat ratkaistaan lunastuslain mukaan.

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

Liitteet

Asiaan liittyvät asiakirjat ja liitteet ovat kokonaisuudessaan rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksen oheismateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija

Naapurikiinteistön omistajat

Sipoon rakennusvalvonta

Sipoon Vesi

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa hakijalle oikeuden sijoittaa (liitoskohtalausunnon liitekartan mukaisesti) kiinteistön Skogbo 753-413-2-9 vesijohdon tonttijohtoliittymän sekä sen liitoksen kiinteistön



Rakennus- ja
ympäristövaliokunta / Byggnads-
och miljöutskottet

12.05.2026

Veksby 753-413-2-82 alueelle, jotta tonttijohto saadaan liitettyä Sipoon Veden vesijohdon runkolinjaan. Perustelu: RakL 131 § sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, sijoittaminen ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista eikä toimilla aiheuteta kiinteistön Veksby 753-413-2-82 käytölle huomattavaa haittaa.

Mahdollista korvauksista päättäminen ei ole rakennusvalvontaviranomaisen (Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta) päätösvallassa. Korvausasiat ratkaistaan rakentamislain 131 §:n 2 momentin mukaisesti lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor