



**Selvitys
rakennusjärjestysuudistuksen
vaikutuksista, sivuasunnot**

**Sipoon kunta /
Kaavoitusyksikkö**

12.9.2025

Johdanto

Sipoon rakennusjärjestyksen uudistuksessa on ehdotettu sivuasuntojen salliminen. Sivuasunto määritellään tässä vaikutustenarvioinnissa siten, että kyseessä on omakotitalo, joka sijaitsee samassa pihapiirissä nykyisen asuinrakennuksen kanssa ja sivuasunnon rakentamista varten ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja. Yhden vakituiseen asumiseen tarkoitetun erillispientalon (omakotilaon) asukasmääräksi on Sipoossa arvioinneissa käytetty 2,5 asukasta, jota on myös tässä arvioinnissa käytetty sivuasunnon laskennallisena asukasmääränä.

Selvityksen on laadittu Sipoon kunnan kaavoitusyksikön asiantuntijoiden toimesta.

Lähtötilanne

Lähes koko Sipoon kunta on yleiskaavoitettu, luukunottamatta yksittäisiä alueita Etelä-Sipoossa. Lähtökohtaisesti sivuasuntojen rakentaminen on mahdollistettu, tai annettu määräyksiä, joiden perusteella rakentamisen ja rakennusten määrää on ohjattu yleiskaavoissa niillä alueilla, joita ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Sivuasuntojen salliminen rakennusjärjestyksessä vaikuttaa näin ollen suoraan Talman osayleiskaavaan, Saariston- ja rannikon osayleiskaavaan sekä niihin alueisiin, joita ei ole asema- tai yleiskaavoitettu. Vaikutukset on arvioitu näiden osayleiskaavojen alueilta huomioiden osayleiskaavan mahdollistama kokonaisuus. Lisäksi yleiskaavoittamattomat alueet (mm. Sipoonranta, Majvik sekä Hitä) on arvioitu omana kokonaisuutena.

Nykytilanteessa rekisteritietojen perusteella Sipoossa on noin 140 rakennusta, joihin on lisätty merkintä siitä, että kyseessä on sivuasunto. Rekisterijärjestelmän teknisten puutteiden takia ei tieto kuitenkin ole luotettava, arvion mukaan todellinen lukumäärä on noin 200–300 sivuasuntoa. Viimeisen kymmenvuoden aikana on keskimäärin toteutunut alle 10 kappaletta sivuasuntoa, mutta rakennusrekisterin puutteiden takia lukua ei voida vahvistaa. Arvion mukaan kuitenkin noin 10 kappaletta sivuasuntoa vuodessa on hyvin lähellä todellista toteumaa.

Talman osayleiskaava

Talman osayleiskaavan osalta sivuasunnon salliminen rakennusjärjestyksessä vaikuttaa seuraaviin kaavamääräyksiin (verrattuna tilanteeseen, jolloin kyseinen yleiskaava on laadittu):

M -maa- ja metsätalousvaltainen alue; MT-maatalousalue; MY- maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja; MU-maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta; MA-maisemallisesti arvokas peltoalue.

Yllä mainittujen kaavamerkintöjen alueella on karttatarkastelun pohjalta sijaitsevan noin 80–100 nykyistä rakennuspaikkaa. Osayleiskaavan yhteydessä ei erikseen olla arvioitu kuinka monta uutta rakennuspaikkaa voisi yllä oleville kaavamerkinnöillä muodostua. Voidaan kuitenkin arvioida, että kokonaisuudessaan kyseisille alueille toteutuisi noin 30 uutta rakennuspaikkaa, jolloin kokonaislukumäärä rakennuspaikkaa, joille sivuasunnon rakentaminen voisi olla mahdollista, olisi noin 110–130. Arvio perustuu karttatarkasteluun sekä asiantuntija-arvioon. Vastaava määrä rakennuspaikkoja tarkoittaisi noin 275–325 asukasta, sivuasunnon myötä 550–650 asukasta. On kuitenkin kohtuullista arvioida, että lopullinen asukasmäärä jää tätä arvioita alemmaksi myös pitkällä aikavälillä, eteenkin mikäli sivuasunnot vähentävät painetta uudisrakentamista muutoin. On syytä huomioida, että muualla Sipoossa, missä sivuasunnon rakentaminen on lähtökohtaisesti ollut sallittua kymmeniä vuosia, on sivuasuntojen rakentamisen määrä ollut melko maltillista.

Rakentaminen ilman asemakaavaa (Talman osayleiskaavan alueella) edellyttää sijoittamislupaa alueilla, joilla asemakaavoitusta ei olla edelletty.

Talman osayleiskaava toteutuneena on arvioitu mahdollistaman noin asumisen noin 10 000 asukkaalle. Talman (osayleiskaavan) väkiluku on nykytilanteessa noin 1 300.

Vaikutukset on arvioitu niiltä osin, kuin sivuasunnon sallimisella on katsottu olevan todennäköisimmät vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön

M-, MT-, MY-, MU- ja MA-alueet sijaitsevat suurilta osin etäältä osayleiskaavan asemakaavoitettavista alueista. Rakentamisen määrä on kuitenkin maltillinen verrattuna yleiskaavan kokonaisasukasmäärään. Sivuasunto voivat myös aluekohtaisesti johtaa alueiden tiivistymiseen, jotka voidaan pitää yleiskaavan tavoitteiden ja tarkoituksen edistämisen kannalta kannattavana. Huomioiden yleiskaavan tavoitteet, tarkoitus ja rakenne, sivuasunnon rakentamisen sallimisen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön on neutraali.

Vaikutukset liikenteeseen

M-, MT-, MY-, MU- ja MA-alueet sijaitsevat suurilta osin etäältä osayleiskaavan asemakaavoitettavista alueista. Lähtökohtaisesti voidaan arvioida, että Talman osayleiskaavan kyseiset alueet tulevat tukeutumaan yksityisautoiluun. Toisaalta myös sivuasuntojen mahdollistama maltillinen väestökasvu, eteenkin sen tiivistävä vaikutus, voi luoda paremmat edellytykset myös bussiliikenteen järjestämiseen. Sivuasunnon myötä liikennemäärien kasvu olisi hyvin maltillinen, eikä vaikutuksia liikennejärjestelmän toimivuuteen arvioida syntyvän. Talman osayleiskaavaan eräistä keskeisistä tavoitteista on luoda edellytykset lähijunaliikenteelle ja juna-aseman rakentamiselle. Maltillinen lisäkasvu voidaan pitää myönteisenä vaikutuksena lähijunaliikenteen käynnistämisen kannalta lisäämällä aseman vaikutusalueen asukasmäärää. Yleiskaavaan kokonaisratkaisuun huomioiden, sivuasuntojen rakentamisen sallimisella ei ole vaikutuksia liikenteeseen tai maltillisen vähäiset myönteiset vaikutukset.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja talouteen

Vaikutukset työpaikkoihin, palveluihin ja elinkeinotoimintaan arvioidaan vähäisiksi. Sivuasunnon tuomalla paikallisella maltillisella väestönlisäyksellä voi olla vähäisiä myönteisiä vaikutuksia paikallisten palveluiden ja työpaikkojen syntymiseen. Talman osayleiskaavan toteuduttua asukkaat tulevat tukeutumaan Talman tulevan keskustan palveluihin ja sitä ennen Nikkilän sekä Keravan olevassa oleviin palveluihin. Taloudelliset hyödylliset vaikutukset realisoituvat kunnalle lisääntyneinä verotuloina. Kuluja kunnalle muodostuu palveluiden järjestämisestä, lähtökohtaisesti koulukuljetuksista. Koulukuljetusten vaikutukseen lieventävä asiana voidaan pitää sitä, että sivuasunnot sijoittuvat jo rakennetun rakennuspaikan yhteyteen ja näin olleen osittain tiivistää jo rakennettuja haja-astusluontoisia alueita. Huomioiden Talman osayleiskaavan kokonaisuus, taloudelliset vaikutukset arvioidaan olevan vähäisen kielteiset tai vähäisen myönteiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Sivuasunnot tulee lähtökohtaisesti toteuttaa olevan rakennuspaikan kanssa samaan sisäpiiriin, jolloin myötä syntyvät tyypilliset kielteiset vaikutukset minimoidaan. Sivuasunto voi myös vähentää tarvetta uuden rakennuspaikan rakentamiselle, jolloin jo rakennetun pihapiiriin rakentaminen tähän verrattuna voi johtaa vähäisiin myönteisiin vaikutuksiin luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan olevan vähäisesti myönteiset tai neutraalit.

Vaikutukset ilmastoon

Huomioiden alueiden sijainti osayleiskaavan mukaisessa rakenteessa sivuasunnot voidaan arvioida lisäävän yksityisautoilua, eteenkin Talman osayleiskaavan pohjoisimmilla alueilla. Maltillinen mahdollinen väestönkasvu voi vähäisesti parantaa joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä eteenkin Talman osayleiskaavan etelä- ja keskiosissa. Saman pihapiiriin hyödyntäminen rakentamiseen arvioidaan olevan vähäisiä myönteisiä vaikutuksia ilmastoon siltä osin, kuin se vähentää uudisrakentamista muualla. Myönteiset vaikutukset arvioidaan korostuvan, mikäli pää- ja sivuasunto hyödyntää samoja teknisiä ratkaisuja, jolloin luonnonvarojen käyttöä voidaan vähentää.

Saariston- ja rannikon osayleiskaavan

Saariston- ja rannikon osayleiskaavan osalta sivuasunnon salliminen rakennusjärjestyksessä vaikuttaa seuraaviin kaavamääräyksiin (verrattuna tilanteeseen, jolloin yleiskaava on laadittu):

AP-pientalovaltainen asuinalue; AP-1-pientalovaltainen asuinalue rantavyöhykkeellä.

Yllä mainitut kaavamerkinnot sijaitsevat mantereen puolella ja/tai tieyhteyden päässä, lukuun ottamatta.

Saariston ja rannikon osayleiskaavan manneralueilla (Gumbostrandista Kitön saarelle) asuu nykytilanteessa väestörekisteritietojen perusteella noin 890 henkilöä. Saaristossa (ml. Löparö) asuu arviolta noin 80 henkilö. AP- ja AP-1-alueilla ei nykytilanteessa lähtökohtaisesti sijaitse osayleiskaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, mutta osa rakennuspaikoista on näillä alueilla rekisteröity vapaa-ajankäyttöön.

Osayleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain 72 § tarkoittamalla tavalla, joten AP- ja AP-1-alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Sivusaatuja rakentamismahdollisuuksia on tutkittu paikkatietopohjaisesti. Paikkatietoanalyysin perusteilla mahdollisia kiinteistöjä, jotka täyttävät rakennusjärjestyksessä esitetyt ehdot, olisi seuraavasti AP- ja AP-1-alueilla:

Rakennuspaikkoja yhteensä	789
Kiinteistöjä rakennuspaikalla (1-6 rakp/kiint)	665
Rakennuspaikkoja AP alueilla	158
AP sivuasuntoja (rakp >=5000)	66

AP sivasunnot (rakp ≥3000)	115
AP sivasunnot (rakp ≥2000)	133
Rakennuspaikkoja AP-1 alueilla	575
AP-1 sivasunnot (rakp ≥5000)	329
AP-1 sivasunnot (rakp ≥3000)	451
AP-1 sivasunnot (rakp ≥2000)	483

Suurin osa kyseisistä rakennuspaikoista sijaitsee mantereen puolelle, tieyhteyksien varrelle sekä Sipoon veden toiminta-alueella, on Sipoon veden vesihuoltoverkoston läheisyydessä tai sijaitsee vesiosuuskuntien toiminta-alueella. Saaristossa sijaitseva määrä kyseisiä rakennuspaikkoja, joilla ei ole tieyhteyttä tai mahdollisuutta liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon on kuitenkin vähäistä suurempi.

Yhteensä 444 noin rakennuspaikkaa mahdollistaisi sivasunnon rakentamisen, joka arvion mukaan tarkoittaisi noin 1 100 uutta asukasta. Laskennallinen asukasmäärä ilman sivasunnot on noin 2000 ja mahdolliset sivasunnot mukaan lukien noin 3 000.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön

YKR-aineistojen perusteella yhdyskuntarakenne suurimmalla osalla kyseisiä potentiaalisia sivasunnot sijaitsee taajama-alueella (Kalkkiranta ja Kalkkirannantien varrella sijaitsevat alueet sekä Gumbostrandin lähialueet). Muut alueet, joilla kyseisiä AP- ja AP-1-alueiden rakennuspaikkoja sijaitsee, on luokiteltu maaseuduksi. Suurin osa taajama-alueiden luokittelun ulkopuolella sijaitsevat rakennuspaikat sijaitsevat taajama-alueiksi luokiteltujen alueiden vieressä. Jo muodostuneilla taajama-alueilla sivasunnoilla arvioidaan oleva tiivistävä myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Tiivistävä yhdyskuntarakenne voi osittain myös tukea laajempaa Sipoonranta-Söderkulla-kehittämisyöhykettä, tukemalla Uuden Porvoontien tulevaisuuden joukkoliikeraikaisuja. Laajemmat maaseutuluokituksen alaiset alueet sijaitsevat jo muodostuneiden taajama-alueiden vieressä, jolloin myös yhdyskuntarakenteen hajauttavat vaikutukset ovat vähäisemmät, mutta korkeintaan neutraalit tai vähäisen kielteiset. Saaristossa sijaitsevat maaseutualueet eivät niiden vähäisen määrän takia vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen, mutta niiden erityisluonne huomioiden vaikutukset arvioidaan vähäistä enempää kielteisiksi.

Tiivistävän yhdyskuntarakenteen kautta elinympäristöön tapahtuu muutoksia. Kyseiset alueet ovat kauttaaltaan pientaloaleuita. Huomioiden sivasunnot kytkeytyvyys olemassa olevaan rakennuspaikkaan, vaikutukset arvioidaan neutraaliksi tai vähäisen

kielteiseksi. Saariston erityisluonne sekä vähäinen asukaslisäys potentiaali huomioiden voidaan vaikutukset arvioida vähäistä enempää myönteisiksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne luo paremmat edellytykset joukkoliikenteen järjestämiseen. Nykytilanteessa vakituisia bussivuoroja kulkee Gumbostrandiin, Kalkkirantaan sekä Kitöseen. Nykytilanteessa ja myös sivuasuntojen mahdollistaman lisärakentamisen myötä liikkuminen tukeutuu lähinnä yksityisautoiluun. Sivuasuntojen lisäämä liikenne tulee ensisijaisesti vaikuttamaan Gumbontien, Hitåntien sekä Kalkkirannantien liikennemäärin (Gumbontie ja Kalkkirannantie ovat valtion ylläpitämiä maanteita ja Hitåntie yksityistie). Liikenteen lisäämisvaikutukset ovat kuitenkin yleisesti ottaen maltilliset. Kalkkirannantien lisääntynyt liikenne arvioidaan olevan hyvin vähäistä, eikä lisääntynyt liikenne vaikuta liikennejärjestelmään toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Gumbontielle sekä Hitåntielle kohdistuva lisäliikenne ei nykytilanteeseen verrattuna johda merkittävään muutokseen. Gumbontielle kohdistuu nykytilanteessa paine toimivuuden- ja turvallisuudenparantamispaine. Lisärakentaminen sivuasuntojen myötä lisää toisaalta tarvetta edistää Gumbontien toimivuus- ja turvallisuusparannuksia. Liikenteelliset vaikutukset arvioidaan vähäisen kielteisinä ja liikenneparannushankkeiden jälkeen neutraaleina.

Yleisesti todettakoon, että liikennevaikutuksen ovat korkeintaan vähäisen kielteisiä tai neutraaleja sivuasuntojen seuraaman lisäliikenteen takia.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja talouteen

Alueilla sijaitsee vähäisesti lähipalveluita nykytilanteessa, joista merkittävimpanä lähipalveluna Sipoon kunnan osalta on ruotsinkielinen Gumbostrands skola. Sivuasunnot ei arvioida vaikuttavan merkittävästi palveluiden määrään tai laatuun lähialueilla, mutta voi luoda edellytykset nykypalveluiden säilymiselle. Myös mahdollisen sivuasuntojen tuoman asukasmäärän myötä tulee alueen asukkaat lähinnä tukeutua Söderkullan, ja vähäisesti Sipoonrannan palveluihin, kuten myös nykytilanteessa. Työpaikka ja elinkeinotoimintaan vaikutukset eivät ole merkittäviä mutta voi luoda edellytykset nykyisten työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan säilymiseen sekä luoda edellytyksiä uusien työpaikkojen syntymiselle. Taloudelliset vaikutukset muodostuvat lähinnä koulukuljetuksista, lisääntyneinä verotuloina sekä mahdollista infrainvestoinneista. Rannikon, jossa suurin osa AP- ja AP-1-alueista sijaitsee, on laajamittaisesti jo Sipoon mahdollisuus liittyä Sipoon veden vesihuoltoverkkoon, eikä lisäinvestointeja arvioida syntyvän lisärakentamisen takia. Suoraan johdettavia parannuksia liikenneinfraan ei arvioida syntyvän sivuasuntojen myötä. Suurimmat taloudelliset vaikutukset muodostuvat näin olleen lisäverotuloista sekä palveluiden järjestämisestä (koulukuljetukset). Taloudelliset vaikutukset arvioidaan olevan vähäisen kielteiset tai vähäisen myönteiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Sivuasunnot tulee lähtökohtaisesti toteuttaa olevan rakennuspaikan kanssa samaan sisäpiiriin, jolloin myötä syntyvät tyypilliset kielteiset vaikutukset minimoidaan. Sivuasunto voi myös vähentää tarvetta uuden rakennuspaikan rakentamiselle, jolloin jo rakennetun pihapiiriin rakentaminen tähän verrattuna voi johtaa vähäisiin myönteisiin vaikutuksiin

luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan olevan vähäisesti myönteiset tai neutraalit

Vaikutukset ilmastoon

Huomioiden alueiden sijainti osayleiskaavan mukaisessa rakenteessa sivuasunnot voidaan arvioida lisäävän yksityisautoilua. Maltillinen mahdollinen väestönkasvu voi vähäisesti parantaa joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Saman pihapiirin hyödyntäminen rakentamiseen arvioidaan olevan vähäisiä myönteisiä vaikutuksia ilmastoon siltä osin, kuin se vähentää uudisrakentamista muualla. Myönteiset vaikutukset arvioidaan korostuvan, mikäli pää- ja sivuasunto hyödyntää samoja teknisiä ratkaisuja, jolloin luonnonvarojen käyttöä voidaan vähentää.

Yleiskaavoittamattomat alueet

Yleiskaavoittamattomat alueet ovat hyvin harvasti asuttuja haja-asutusalueita, joiden asukasmäärä on nykytilanteessa vähäinen ja uusien rakennuspaikkojen muodostuminen on odotettavissa olevan hyvin vähäistä. Sipoon kunta on kokonaisuudessaan AKL:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta, joten uuden rakennuspaikan muodostaminen edellyttää näin ollen sijoittamisilupaa. Sivuastuntojen rakentamisen mahdollistaminen ei arvioida olla vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, elinympäristöön tai liikenteeseen. Sivuasuinoilla voi olla vähäisiä myönteisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön varsinkin, mikäli sivuasunnon rakentaminen vähentää tarvetta uudelle rakennuspaikalle muualla. Ilmastovaikutukset ovat myöskin vähäiset huomioiden potentiaalisen rakentamisen määrä, vaikkakin pääsääntöisesti kyseiset alueet tukeutuvat yksityisautoiluun.

Yhteenveto ja epävarmuustekijät

Saariston- ja rannikon osayleiskaavaan sivuasuntojen salliminen rakennusjärjestyksessä johtaa tämän tarkastelun perusteella suurimpiin vaikutuksiin. Muilla alueilla, huomioiden nykytilanne sekä kaavojen mahdollistama tilanne, ovat vaikutukset hyvin vähäisiä. Saariston- ja rannikon osayleiskaava-alueella kaavan mahdollista asukasmäärä voisi laskennallisesta kasvaa merkittävä määrä verrattuna siihen, mitä kaava mahdollistaa ilman sivuasuntoja.

Sivuasuinoilla on kuitenkin katsottava olevan myönteisiä vaikutuksia verrattuna perinteiseen uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Sivuasuinoilla on lähtökohtaisesti yhdyskuntarakennetta enemmän tiivistävämpi vaikutus Sipoon tapauksessa verrattuna sen mahdollisiin yhdyskuntarakennetta hajauttaviin vaikutuksiin. Hyödyntämällä samoja teknisiä ratkaisuja ja tonttiliittymiä pääarakennuksen kanssa voi myös syntyä myönteisiä vaikutuksia, joita ei uudella rakennuspaikalla perinteisesti saavuteta.

Suurin epävarmuustekijä liittyy eteenkin sivuasuntojen toteuttamiseen. Vaikkakin Sipoossa on laajasti mahdollistettu, on niiden toteuttaminen käytännössä ollut suhteisen vähäistä. Tämä korostuu varsinkin Saariston- ja Rannikon osayleiskaavan osalta, jossa laskennallisesti asukasmäärä voisi kasvaa huomattavasti. On kohtuullista olettaa, että käytännössä myös pitkällä aikavälillä saariston ja rannikon potentiaali sivuasuntojen suhteen jäisi merkittävästi toteuttamatta. Saariston- ja Rannikon osayleiskaava mahdollistaa vielä noin kaksinkertaisen määrän asukkaita 15 vuotta sen voimaantulon jälkeen. Sivuasuntoa ei myöskään voida pitää yhtä houkuttelevana vaihtoehtona perinteiselle omakotitalolle, joka vaikuttaa arvion mukaan merkittävästi niiden toteutumismäärään. Toisaalta asumispreferenssit voivat ajan myötä muuttua ja sivuasuntojen houkuttelevuus voi näin ollen myös kasvaa. Vaikkakin kaikki laskennallisesti mahdolliset sivuasunnot toteutuisivat, huomioiden nykyinen kiinnostus Sipoossa

toteuttaa sivuasuntoja (noin 10 vuodessa), kestäisi kaikkien toteutuminen arvioilta noin 45-90 vuotta (5-10 sivuasuntoa vuodessa toteutusvauhdilla).

Arvioinnit on laadittu huomioiden rakennusjärjestyksen tehtävä ja tarkoitus ja niiden taso on yleispiirteinen. Yhteenvedona voidaan todeta, epävarmuustekijät huomioiden, että vaikutukset sivuasuntojen suhteen ovat luultavasti vähäiset, eteenkin kun huomioidaan Sipoo kokoisuutena ja toteutusajan jakaantuminen useille vuosikymmenille.



