



**Selvitys
rakennusjärjestysuudistuksen
vaikutuksista, sivuasunnot &
käyttötarkoitusten muutokset
alueilla ilman asema- tai yleiskaavaa**

Sipoon kunta / Kaavoitusyksikkö

12.9.2025

päivitetty 18.1.2026

Sivuasunnot

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 tarkoitettun erillispientalon (omakotilaon) asukasmääräksi on Sipoossa arvioinneissa käytetty 2,5 asukasta, jota on myös tässä arvioinnissa käytetty sivuasunnon laskennallisena asukasmääränä.

Rakennusjärjestyksessä on myös ehdotettu, että käyttötarkoituksen muutokset vapaa-ajanasunnoista vakituiseen asumiseen ilman poikkeamislupaa alueilla, joita ei ole asema- tai yleiskaavaavoitettu.

Selvityksen on laadittu Sipoon kunnan kaavoitusyksikön asiantuntijoiden toimesta.

Lähtötilanne

Lähes koko Sipoon kunta on yleiskaavaoitettu, 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 yleiskaavaoitettu. Vaikutukset on arvioitu näiden osayleiskaavojen alueilta huomioiden osayleiskaavan mahdollistama kokonaisuus. Lisäksi yleiskaavoittamattomat alueet (mm. Sipoonranta, Majvik, Hitå sekä Granön saari) 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 kaavamerkinnoilla 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 kokonaisratkaisuuksiin 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 rakentamin 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.

Saariston ja rannikon osayleiskaavan manneralueilla (Gumbostrandista Kitön saarelle) asuu nykytilanteessa väestörekisteritietojen perusteella noin 890 henkilöä. Saaristossa (ml. Löparö) asuu arviolta noin 80 henkilöä. 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.

Sivusaatujen 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 sivuasuntoja (rakp >=3000)	115
AP sivuasuntoja (rakp >=2000)	133
Rakennuspaikkoja AP-1 alueilla	575
AP-1 sivuasuntoja (rakp >=5000)	329
AP-1 sivuasuntoja (rakp >=3000)	451
AP-1 sivuasuntoja (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 sivuasunnon rakentamisen, joka arvion mukaan tarkoittaisi noin 1 100 uutta asukasta. Laskennallinen asukasmäärä ilman sivuasuntoja on noin 2000 ja mahdolliset sivuasunnot mukaan lukien noin 3 000. Noin 60 näistä rakennuspaikoista (AP-1-kaavamerkinnällä) sijaitsee saarissa ilman tieyhteyttä mantereelle, joka laskennallisesti mahdollistaa noin 150 uutta asukasta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön

YKR-aineistojen perusteella yhdyskuntarakenne suurimmalla osalla kyseisiä potentiaalisia sivuasuntoja 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 sivuasunnoilla arvioidaan oleva tiivistävä myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne voi osittain myös tukea laajempaa Sipoonranta-Söderkulla-kehittämisyöhykettä, tukemalla Uuden Porvoontien tulevaisuuden joukkoliikeratkaisuja. Laajemmat maaseutuluokituksen alaiset alueet sijaitsevat jo muodostuneiden taajama-aleuiden 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.

Tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta elinympäristöön tapahtuu muutoksia. Kyseiset alueet ovat kauttaaltaan pientaloaleuita. Huomioiden sivuasuntojen kytkeytyvyys olemassa olevaan rakennuspaikkaan, vaikutukset arvioidaan neutraaliksi tai vähäisen kielteiseksi. Saariston (ilman tieyhteyttä sijaitsevat saaren) erityisluonne sekä vähäinen asukaslisyys potentiaali huomioiden voidaan vaikutukset arvioida vähäistä enempää myönteisiksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne luo paremmat edellytykset joukkoliikenteen järjestämiseen. Nykytilanteessa vakituksia 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. Rannikko, jossa suurin osa AP- ja AP-1-alueista sijaitsee, on laajamittaisesti jo Sipoon mahdollisuus liittyä Sipoon veden vesihuoltoverkkoon, eikä lisäinvestointeja arvioida syntyvän lisärakentamisen takia. On kuitenkin arvioitava, että mikäli sivuasuntoja ja asukasmäärä nousee lähemmäs laskennallista määrää, ei nykyinen vesihuoltoverkon kapasiteetti tule riittämään ja myös merkittäviin investointeihin tämän osalta voi tulla ajankohtaiseksi. 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. Saariston (ilman tieyhteyttä olevat saaret) on kuitenkin taloudelliset vaikutukset koulukuljetusten osalta arvioita merkittäväksi, sillä myös yksittäisten koulukuljetusten osalta kustannukset ovat kymmenkertaiset verrattuna keskimääräiseen kustannukseen mantereella. Huomioiden laaja-alue ja vähäinen määrä laskennallisia uusia asukkaita ei arvioida vesihuollonjärjestämisvelvoitetta syntyvän kunnalle ja näin ollen myös ei taloudellisia vaikutuksia.

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 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.

Yleiskaavoittamattomat alueet, joita ei myöskään ole asemakaavoitettu

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 sijoittamislupaa. Sivuasuntojen rakentamisen mahdollistaminen ei arvioida olla vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, elinympäristöön tai liikenteeseen. Sivuasunnoilla voi olla vähäisiä myönteisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön varsinkin, mikäli sivuasunnon rakentaminen vähentää tarvetta uudelle rakennuspaikalle muualla. Ilmastovaikutukset ovat myös 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.

Sivuasunnoilla on kuitenkin katsottava olevan myönteisiä vaikutuksia verrattuna perinteiseen uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Sivuasunnoilla on lähtökohtaisesti yhdyskuntarakennetta enemmän tiivistävämpi vaikutus Sipoon tapauksessa verrattuna sen mahdollisiin yhdyskuntarakennetta

hajauttaviin vaikutuksiin. Hyödyntämällä samoja teknisiä ratkaisuja ja tonttiliittymiä päärakennuksen kanssa voi myös syntyä myönteisiä vaikutuksia, joita ei uudella rakennuspaikalla perinteisesti saavuteta.

Suurin epävarmuustekijä liittyy eteenkin sivuasuntojen toteuttamiseen. Vaikkakin sivuasunnot on Sipoossa 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. Yhteenvetona voidaan todeta, epävarmuustekijät huomioiden, että vaikutukset sivuasuntojen suhteen ovat luultavasti vähäiset, eteenkin kun huomioidaan Sipoo kokoisuutena ja toteutusajan jakaantuminen useille vuosikymmenille.

Käyttötarkoitusten muutokset alueilla ilman asema- tai yleiskaavaa

Rakennusjärjestykseen on käyttötarkoituksen muutoksien osalta esitetty seuraava kirjaus: *Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.*

kaavoittamattomalla ranta-alueella todettakoon, että kyseessä on sellaiset alueet, joilla ei nykyhetkessä ole oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Näitä alueita sijaitsee Sipoossa ranta-alueella Sipoonrannassa, Majvikissa, Eriksnäsissa*, Löparöllä* sekä Granön saarella.

Eriksnäsin osalta ranta-alueilla on kuitenkin voimassa seuraava yleiskaavamerkintä: Selvitysalue - Alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Löparön osalta Saariston ja rannikon osayleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraava kaavamerkintä: SELVITYSALUE - Alueen käyttö ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun avulla. Alueen kokonaisrakennusoikeus määräytyy Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituslaskelmien perusteella. Rakennuspaikat voi muodostaa joko erillisinä loma-asuntopaikkoina tai matkailu- ja majoitusalueena. Alueen uusien rakennusten kokonaisrakennusoikeus on enintään 3 300 k-m². Rakennuspaikkoja ei saa muodostaa omarantaisina. Loma-asunto saa olla enintään 120 k-m², sauna enintään 30 k-m², vierasmaja enintään 20 k-m² ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m². Uusien erillisten loma-asuntopaikkojen enimmäismäärä on 15 kappaletta. On tulkittavissa, että kyseisillä alueilla rakennusjärjestyksen kirjaus ei näin ollen olisi voimassa. Selkeyden vuoksi voidaan kuitenkin todeta, että kyseisillä alueilla määräys koskisi arviolta ainoastaan muutamiin rakennuspaikkoihin, jolloin myös vaikutukset olisivat mitättömiä.

Sipoonranta-Majvik alueella määräys ei koskisi lainkaan nykyisiä rakennuspaikkoja.

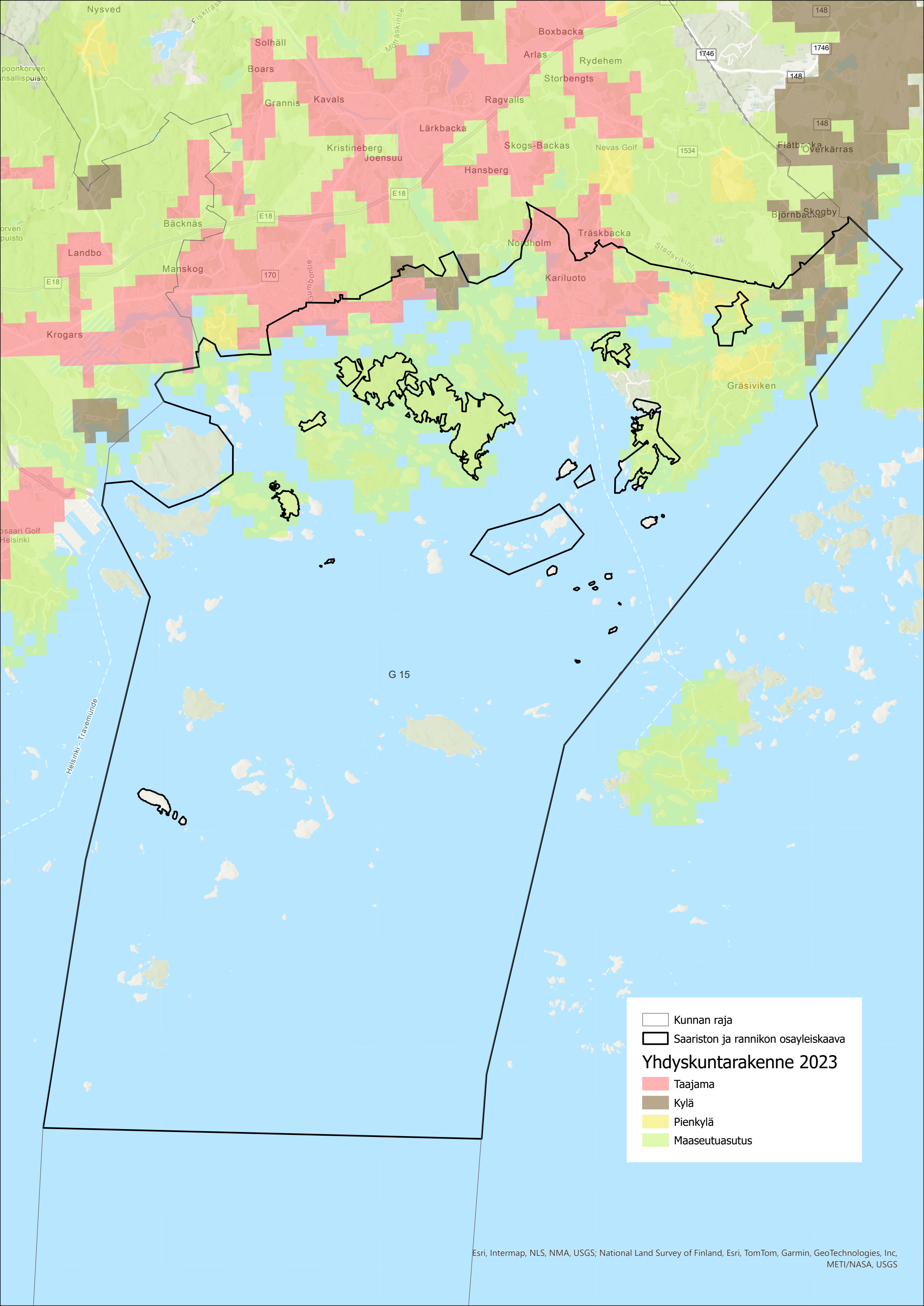
Granön saarella sijaitsee tällä hetkellä noin 40 rakennettua rakennuspaikkaa, joista merkittävin osa on vapaa-ajan käytössä. Granön saarella asuu tällä hetkellä alle 10 henkilö. Mikäli kaikki vapaa-ajan käytössä olevat rakennukset muuttuisivat vakituiseen asumiseen, mahdollistaisi tämä arviolta korkeintaan noin 70 uutta asukasta. On kuitenkin huomioitava, että todennäköisyys asukasmäärän täysmittaiselle toteutumiselle on epätodennäköistä. Rakennuspaikat sijaitsevat pääsääntöisesti keskitettynä saaren itä- ja koilispuolella.

Merkittävimmät taloudelliset vaikutukset muodostuvat mahdollisesta vesihuollon järjestämisestä sekä koulukuljetuksista. Mikäli kunta järjestäisi alueelle vesihuollon on alueen sijainti huomioiden kustannukset merkittäviä ja todennäköisesti realistisin vaihtoehto olisi toteuttaa vesihuolto paikallisesti, esim. pienpuhdistamolla. Koulukuljetusten järjestäminen saarella on sijainnin takia haasteellista ja kustannusvaikutukset näin ollen merkittäviä verrattuna mantereen keskiarvoon

Tiedossa olevien Saaren luontoarvojen puitteissa ei käyttötarkoituksen muutoksilla oleva huomionarvoisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Merkittävimmät luonnonarvot sijaitsevat Helsingin kaupungin omistamilla alueilla, jotka koostuvat miltei kokonaisuudessaan saaren länsipuolikkaalta. Vähäisellä asukasmäärän laskennallisella lisääntymisellä voidaan arvioida, että vaikutusta näihin on hyvin mitätön.

Yhteenveto

Muilla alueilla, paitsi Granön Saarella, ehdotetulla rakennusjärjestyksen määräyksellä ei ole arvioitavissa merkittäviä vaikutuksia huomioiden määrää rakennuspaikkoja, joita määräys koskisi. Granön saaren osalta, vastaavanlaisesti kuin sivuasuntoja arvioitavissa, on olemassa merkittäviä epävarmuustekijöitä sen suhteen mikä määrä uusia asukkaita lopulta määräys johtaisi. On mahdollista, mikäli kaikki nykyiset rakennuspaikat muuttuisivat vakituiseen asumiseen ja alueelle muuttaisi noin 70 uutta asukasta, että kunnalle voi syntyä velvollisuus vesihuollonjärjestämisvelvollisuus, jonka kustannusvaikutukset olisivat merkittävät. On kuitenkin epätodennäköistä, että asukasmäärä toteutuu täysmääräisesti myös pitkällä aikavälillä. Koulukuljetusten järjestäminen saarin on kustannuksiltaan haastavampaa ja näin ollen myös kustannuksiltaan monikertaiset. Huomioiden muu Sipoon saaristo, olisi laskennallinen asukaskasvu suhteellisen korkea, mutta huomioiden Sipoo kokonaisuudessaan taas hyvin maltillinen.



Kunnan raja

Saariston ja rannikon osayleiskaava

Yhdyskuntarakenne 2023

Taajama

Kylä

Pienkylä

Maaseutuasutus