

**SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS - ehdotuksena nähtävillä 2.-31.10.2025:**

**Lausunnot ehdotuksesta sekä niihin laaditut vastineet/**

**käsittely rakennus- ja ympäristövaliokunta 27.1.2026, kunnanhallitus 9.2.2026**

**LAUSUNNOT**

---

**1.**

**Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala**

Lausunto:

Helsingin kaupunki kiittää Sipoon kunnanhallitusta mahdollisuudesta antaa lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta. Helsingin kaupunkiympäristön toimialalla on todettu, että Helsingin kaupungilla ei ole tarvetta antaa asiassa lausuntoa.

**2.**

**Vantaan kaupunki**

Lausunto:

Vantaan kaupungilla ei ole lausuttavaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta.

**3.**

**Pornaisten kunta, kunnanhallitus**

Lausunto:

Kunnanhallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta.

**4.**

**Uudenmaan liitto**

Lausunto:

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

**5.**

**Itä-Uudenmaan hyvinvointialue**

Lausunto:

Kiitos mahdollisuudesta lausua Sipoon rakennusjärjestysehdotuksesta. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella ei ole lausuttavaa ehdotuksesta.

**6.**

**Uudenmaan jätehuoltoviranomainen**

Lausunto:

Uudenmaan jätehuoltoviranomaisella ei ole lausuttavaa.

**7.**

**Itä-Uudenmaan pelastuslaitos**

Lausunto:

Pelastusviranomaisella ei huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

## 8.

### Suomen aurinkoenergiayhdistys ry

Lausunto:

Lausunto, jotta aurinkoenergialaitteistot olisivat helpompia asentaa:

- Kattolapteen suuntaiset asennukset sekä tasakattovoimalat eivät edellytä rakennuslupaa koosta riippumatta.
- Rakennuslupa tarvittaisiin aurinkopaneeli- tai -keräinjärjestelmälle, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennus tai alue on suojeltu tai säilytettäväksi merkitty asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, tai järjestelmä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai on sijoitettu erilliseen rakennelmaan tai pihamaalle Sipoonjokilaakson alueella.

Vastine:

*Rakennusjärjestelyehdotuksessa on aurinkoenergiajärjestelmistä kirjattu seuraavaa: Aurinkoenergiajärjestelmät edellyttävät rakentamislupaa, mikäli, ”Järjestelmän teho on yli 50 kVA” ja ”Aurinkopaneeli- tai -keräinjärjestelmä, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennus tai alue on suojeltu tai säilytettäväksi merkitty asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, tai järjestelmä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai on sijoitettu erilliseen rakennelmaan tai pihamaalle Sipoonjokilaakson alueella.” Valmisteluvaiheessa on keskusteltu pelastuslaitoksen kanssa ja yhteistyössä päädytty edellyttämään teholtaan yli 50 kVA:n suuruisten järjestelmien osalta rakentamislupaa – tämä on paloturvallisuuteen liittyvä vaatimus; pelastuslaitos lausunnotlaan ja erityisellä palotarkastuksellaan varmistaa kohteen paloturvallisuuden. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

## 9.

### Porvoon museo

Lausunto:

Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheeseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Ehdotuksessa on otettu huomioon Porvoon museon luonnosvaiheessa esittämät ehdotukset rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Porvoon museo ehdotti myös korjauksia ja täydennyksiä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta, mutta kunta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi lisätä museon ehdotusta suojelun vaatimuksista ja muinaisjäänöksistä. Porvoon museo pitää kuitenkin vielä seuraavia lisäyksiä tärkeinä: Sivulla 3: ”Määritelmiä soveltamisen osalta” -listassa tulee olla mainittuna Muinaismuistolaki 295/1963 ja *Muinaisjäänös* on myös hyvä määritellä samassa listassa esim.: *Kiinteät muinaisjäänökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.*

Museo katsoo, että listaan kappaleessa 2.3 ”Vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, tulee sen toteutuksessa ottaa mm. huomioon:” tulee lisätä *muinaisjäänökset*. Sivulle 15 on lisätty lause: *Muinaismuistolain (295/1963) nojalla Museovirastolta alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto silloin, kun rakentaminen saattaa koskettaa muinaisjäänöstä.* Tämä on tärkeä lisäys, mutta sana ”Museovirastolta” on lauseessa tarpeeton.

Porvoon museo ja Museovirasto selvittävät parhaillaan useampaa tapausta, joissa asukkaat ovat ryhtyneet rakentamiseen muinaisjäännösalueella Sipoossa, vaikka muinaisjäännös on ollut merkittynä kaavaan. Muinaisjäännöksen vaurioituminen on johtunut tietämättömyydestä, joten museo katsoo, että rakentamiseen ryhtyvän kuntalaisen olisi tärkeää saada tietoa muinaismuistolaista ja muinaisjäännösten olemassaolon selvitysvastuusta mahdollisimman selkeästi.

*Vastine:*

***Lisätään lausunnon mukaisesti sivulle 3 ”Määritelmiä soveltamisen osalta” -listaan Muinaismuistolaki 295/1963 ja Muinaisjäännös/ ”Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.”***

***Lisätään kappaleeseen 2.3 muinaisjäännösten huomioon ottaminen sekä poistetaan Museovirasto-sana sivun 15 kappaleesta koskien lausunnon pyytämistä mahdollisiin muinaisjäännöksiin liittyen.***

## 10.

### Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

#### Sivuasunnot

ELY-keskus pitää hyvänä, että kunta on laatinut rakennusjärjestysehdotuksen liitteeksi selvityksen rakennusjärjestysuudistuksen vaikutuksista sivuasuntojen näkökulmasta. Selvityksessä on tunnistettu, että suurimmat vaikutukset kohdistuvat Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle.

Rakennusjärjestysehdotuksessa sivuasuntomääräystä on täydennetty siten, että sivuasunnon toteuttaminen on kielletty ranta-alueilla. ELY-keskus pitää määräyksen tarkentamista tarpeellisenä. Lisäksi on hyvä, että Saariston ja rannikon osayleiskaavan ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Tämä on linjassa sen rakennusjärjestyksen kanssa, mikä oli voimassa kyseisen osayleiskaavan hyväksymisajankohtana.

Rakennusjärjestyksessä määrätään, että sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjako-osta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. ELY-keskus tuo vielä esiin, että kiinteistöjen lohkomisesta säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa, eikä rakennusjärjestyksessä voida asettaa kiinteistön lohkomista koskevaa ehtoa.

Sivuasuntojen rakentamisen mahdollistavilla määräyksillä on pitkälti samat yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. ELY-keskus korostaa, että sivuasuntojen rakentamisedellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon voimassa olevan lainsäädännön määräykset suunnittelutarvealueen suunnittelutarpeen osalta.

*Vastine:*

*Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot muutetusta ehdotuksesta.*

*Muutettu määräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.*

*Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ”*

*Sivuasunnon salliminen olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastomuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntateknikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei tältä osin hajaudu vaan tiivistyy. Lisäksi sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista. Sivuasunnon toteumista on ohjattu rakennuspaikan vähimmäiskoolla, sivuasunnon alisteisuudella ja sijainnilla sekä yhteisen tieliittymän ja teknisten järjestelmien vaatimuksilla.*

*Oikeustilaa on muutettu sivuasuntokysymysten osalta siten, että esimerkiksi Sipoota koskeva tapaus KHO 2020:1 (sivuasunnot) on menettänyt pääosin merkityksensä.*

*Mahdollisuus määrätä sivuasunnoista on lähtökohtaisesti olemassa myös ranta-alueella, ellei ranta-alueella voimassa oleva kaava (Saariston ja rannikon osayleiskaava) sisällä tästä poikkeavaa sääntelyä. Voimaan saatettaessa määräys ei luonnollisesti RakL 17.4 §:n takia ulottuisi sellaisille Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueille (esim. RA, RA-1 ja RA-2), joiden osalta kaavassa on säädetty rakennusten määrästä ja tyypeistä rakennusjärjestyksestä poikkeavasti.*

*Lainsäätäjä on tarkoittanut ympäristövaliokunnan mietinnön perusteluista ilmenevällä tavalla nimenomaisesti sitä, että rakennusjärjestyksen muutoksen yhteydessä ei edellytetä kaavoitukseen rinnastuvien vaikutusten selvittämistä rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut nimenomaisesti muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta linjaa (KHO 2020:1) madaltamalla – keventämällä – siinä edellytettyä selvittämisen tasoa.*

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

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

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

***Lausunto sivuasuntojen osalta ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen. Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot muutetusta ehdotuksesta.***

Lausunto:

Rakennuspaikan koko

ELY-keskus katsoo edelleen, että rakennusjärjestyksessä määrätty rakennuspaikan minimikoko vesihuoltoverkkoon liityttäessä olisi syytä olla suurempi kuin rakentamislain sallima 1000 m<sup>2</sup>. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausuntonsa, ja toteaa, että Sipoossa monilla asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla yhdyskuntarakenne täyttää jo tilastollisen taajaman kriteerit. Kunnalle voi laueta vastuita järjestää esimerkiksi keskitetty vesihuolto tällaisille alueille. ELY-keskus painottaa, että Sipoon yleiskaavoissa on edellytetty isompia kokoja rakennuspaikalle, eikä rakennusjärjestyksellä lähtökohtaisesti voi osoittaa enempää rakentamista kuin kaavalla.

Vastine:

*Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentamislain mukainen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 1 000 m<sup>2</sup> (RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella). Vähimmäiskoon määrittely tätä suuremmaksi kuuluu kunnan harkintavaltaan. Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m<sup>2</sup>).*

***Lausunto rakennuspaikan vähimmäiskoon osalta ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pitäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m<sup>2</sup> tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1 000 m<sup>2</sup>).***

Lausunto:

Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusjärjestysehdotuksessa on määrätty käyttötarkoituksen muutoksista seuraavasti: ”Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamislupaa ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.” Määräystä on muutettu luonnosvaiheeseen verrattuna, mutta määräyksen vaikutuksia ei ole myöskään rakennusjärjestysehdotuksessa arvioitu. Tältä osin ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausuntonsa. Lain mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tällaisiksi vaikutuksiksi katsotaan esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutuminen sekä kunnalle aiheutuvat ongelmat esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai

koulukyytien järjestämiseksi. Perustelujen mukaan kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien

velvoitteiden kannalta. Rakennusjärjestysehdotuksen lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi kyseisen määräyksen vaikutukset, eli muun muassa se, kuinka suurta määrää rakennuksia määräys koskee. Rakennusjärjestyksen aineistoa tulee tältä osin täydentää.

*Vastine:*

*Rakennusjärjestyksen määräystä on muutettu kaavoituksen täydentyneen vaikutusten arvioinnin pohjalta ja ohjausryhmän päätöksellä. Ehdotuksena nähtävillä ollen määräyksen ”Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamislupan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.” sisällöstä on poistettu ”kaavoittamattomat ranta-alueet”.*

Lausunto:

#### Ranta-alue

ELY-keskus pitää hyvänä rakennusjärjestyksen määräystä, että vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Vaikka lupakynnyksen alittavien rakennusten osalta rakennusjärjestyksessä ei rajoiteta rantarakentamista, tulee huomioida, että rantavyöhykkeelle rakentamisen mahdollisuuksia säätelee useampikin normisto. Näiden rakennuskohteiden rakentamisessa tulee noudattaa kaavamääräyksiä, Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä sekä alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarpeen sääntelyä. Vaikka rakennuskohde ei tarvitsisi rakentamislupaa, saattaa se edellyttää poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

*Vastine:*

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

***Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen. Kuitenkin 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.”)***

*Lupakynnyksen alittavien rakennusten rajoittamisesta todetaan vastineena seuraavaa: Saariston ja rannikon osayleiskaavassa, joka kattaa valtaosan Sipoon laajoista ranta-alueista, viitataan pääosin rakennusjärjestykseen rakennusten etäisyysmääräysten (rantaviiva) osalta. Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu etäisyysmääräys ainoastaan lupaa vaativan rakennuksen osalta. Professori Martti Häkkäsen oikeudellisessa asiantuntijalausunnossa todetaan, että lain korjaussarjan myötä ”se, mistä rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrätä, kytkeytyy aivan ratkaisevasti RakL 42.1. §:n lupakynnykseen”; etäisyysmääräykset voivat*

siis koskea lupakynnyksen ylittävien rakennusten sijoittamista. Ympäristövaliokunnan mietinnössä on todettu, että kunta ei saa kieltää tai rajoittaa lupakynnyksen alapuolelle jäävien rakennuskohteiden rakentamista rakennusjärjestyksellä millään perusteella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan viittausmääräys rakennusten etäisyyksien osalta rakennusjärjestykseen tarkoittaa, että voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan siihen saakka, kunnes uusi rakennusjärjestys on saatettu voimaan tai enimmillään siirtymäajan umpeutumiseen saakka. Siirtymäajan umpeutumisen jälkeen (31.12.2026 jälkeen) RakL 28 §:n säännöksestä johtuu, että osayleiskaavan viittausmääräyksiä rakennusjärjestykseen, koskien etäisyysmääräyksiä, ei voitane enää soveltaa”, toteaa Häkkänen.

Lausunto:

#### Sulfaattimaat

ELY-keskus katsoo, että happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja huomioon ottaminen kaikessa rakentamisessa on sellainen paikallisista oloista johtuva rakentamista koskeva seikka, jonka olisi hyvä käydä ilmi rakennusjärjestyksen määräyksistä. ELY-keskus esittää esimerkiksi seuraavan kaltaisia määräyksiä:

- Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän alueen maaperän tiedetään tai epäillään sisältävän happamia sulfaattimaita, on happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitettävä maaperätutkimuksin. Happamat sulfaattimaat on huomioitava rakennushankkeessa esim. materiaalien valinnassa, maa-ainesten kaivussa ja sijoittamisessa sekä vesien johtamisessa.
- Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän alueen maaperän tiedetään tai epäillään sisältävän happamia sulfaattimaita, on happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitettävä ja otettava huomioon asianmukaisesti.

*Vastine:*

*Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. **Lausunto ei aiheuta sulfaattimaiden osalta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

#### Melu

ELY-keskus katsoo edelleen, että lentomelu tulee huomioida rakennusjärjestyksessä siten, että lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä sijaitsevien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys tulisi olla vähintään 35 dB. Laskeutumisvyöhykkeellä lentoliikennettä on vilkasta, ja erityisesti yöaikaan lentomelu voidaan kokea häiritsevä. Laskeutumisvyöhykkeet on esitetty myös Uusimaa 2050 -kaavassa. Vyöhykkeet sijoittuvat kiitoteiden jatkeille lentokonemelualueiden ulkopuolelle ja ne kuvaavat alueita, joilla on toistuvasti erityisesti laskeutuvien lentokoneiden melua.

*Vastine:*

*Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. **Lausunto ei aiheuta melumääräysten osalta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

#### Liikenne

ELY-keskuksen rakennusjärjestysluonnoksesta antama lausunto tienpitäjän näkökulmasta on otettu huomioon. Kunnan antaman vastineen perusteella tienpitäjä ehdottaa lisäämään rakennusjärjestykseen, esimerkiksi luvun 3.1.2. (etäisyys liikennealueesta ja teistä) loppuun

seuraavan tai sisällöltään vastaavan muotoilun: Lisäksi liikennejärjestelmästä ja maantiestä annetussa laissa (LjMTL) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Edellä mainitut säädökset huomioidaan rakentamislupaprosessin yhteydessä.

*Vastine:*

***Rakennusjärjestykseen lisätään lukuun 3.1.2 lausunnossa esitetty ja rakentajia ohjaava lause: ”Lisäksi liikennejärjestelmästä ja maantiestä annetussa laissa (LjMTL) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Edellä mainitut säädökset huomioidaan rakentamislupaprosessin yhteydessä.”***

## **MUISTUTUKSET**

---

### **1.**

#### **Muistutus**

”Huomautus: Rakennusjärjestysehdotukseen on lisätty kohta, joka rajaa ranta-alueet sivuasuntomahdollisuuden ulkopuolelle. Tämä lisäys ei vastaa lainsäätäjän henkeä, sillä se kaventaa merkittävästi sivuasunnon rakentamismahdollisuuksia Sipoon laajoilla ranta-alueilla. Ranta-alueet kattavat käytännössä suuren osan saaristoa sekä meren, jokien ja järvien rantoja 200 metrin etäisyydeltä, mikä tarkoittaisi, että huomattava osa sipoolaisista jäisi ilman mahdollisuutta rakentaa sivuasuntoa omalle kiinteistölleen.

Toive: Pyydän, että kyseinen rajausta koskeva lisäys poistetaan, ja ranta-alueet sisällytetään yhdenvertaisesti sivuasuntomahdollisuuden piiriin, kuten alkuperäisessä ohjausryhmän linjauksessa oli tarkoitus.”

*Vastine:*

***Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot ja muistutukset muutetusta ehdotuksesta.***

***Muutettu määräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ”***

Sivuasunnon salliminen olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastomuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei tältä osin hajaudu vaan tiivistyy. Lisäksi sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista. Sivuasunnon toteumista on ohjattu

*rakennuspaikan vähimmäiskoolla, sivuasunnon alisteisuudella ja sijainnilla sekä yhteisen tie-liittymän ja teknisten järjestelmien vaatimuksilla.*

*Oikeustilaa on muutettu sivuasuntokysymysten osalta siten, että esimerkiksi Sipoota koskeva tapaus KHO 2020:1 (sivuasunnot) on menettänyt pääosin merkityksensä.*

*Mahdollisuus määrätä sivuasunnoista on lähtökohtaisesti olemassa myös ranta-alueella, ellei ranta-alueella voimassa oleva kaava (Saariston ja rannikon osayleiskaava) sisällä tästä poikkeavaa sääntelyä. Voimaan saatettaessa määräys ei luonnollisesti RakL 17.4 §:n takia ulottuisi sellaisille Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueille (esim. RA, RA-1 ja RA-2), joiden osalta kaavassa on säädetty rakennusten määrästä ja tyypeistä rakennusjärjestyksestä poikkeavasti.*

*Lainsäätäjä on tarkoittanut ympäristövaliokunnan mietinnön perusteluista ilmenevällä tavalla nimenomaisesti sitä, että rakennusjärjestyksen muutoksen yhteydessä ei edellytetä kaavoitukseen rinnastuvien vaikutusten selvittämistä rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut nimenomaisesti muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta linjaa (KHO 2020:1) madaltamalla – keventämällä – siinä edellytettyä selvittämisen tasoa.*

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

2.

## **Muistutus (käännös)**

Miksi rakennusjärjestysehdotusta ei ole saatavilla ruotsinkielisenä? Kai kaksikielisessä kunnassa pitäisi kaikilla olla mahdollisuus vaikuttaa? Jos tulkitsen suomenkielistä tekstiä oikein, ei ranta-alueille saisi rakentaa sivuasuntoja, mikä olisi mahdollonta täällä saaristossa, jossa itsekin asun syntyperäisenä asukkaana. Mihin katosi ”pidetään saaristo elinvoimaisena”? Tämähän koskisi kaikkia vesistöjä, rannikkoalueita, järviä, lampia, saaria yms.

*Vastine:*

*Ruotsinkielisen käännöksen puuttuminen ehdotusvaiheessa oli harmillinen inhimillinen unohdus. **Ehdotus tullaan asettamaan uudelleen nähtäville asiamuutosten ja korjausten vuoksi; myös ruotsinkielisenä.***

***Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot ja muistutukset muutetusta ehdotuksesta.***

***Muutettu määräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.***

**Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasuunto ja pääasuunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ” Ks. perustelut kuten vastineessa muistutukseen 1.**

3.

### **Muistutus**

” Kohta 4.2.1 on muotoiltava uudelleen, jotta ranta-alueet eivät rajaudu sivuasuntomahdollisuuden ulkopuolelle”

Ja vielä haluaisin sanoa että ruotsinkielinen. Tämä pitää kirjoittaa kahdella kielellä.”

Vastine:

**Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot ja muistutukset muutetusta ehdotuksesta.**

**Muutettu määräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasuunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasuunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.**

**Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasuunto ja pääasuunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ” Ks. perustelut kuten vastineessa muistutukseen 1.**

*Ruotsinkielisen käännöksen puuttuminen ehdotusvaiheessa oli harmillinen inhimillinen unohdus. Ehdotus tullaan asettamaan uudelleen nähtäville asiamuutosten ja korjausten vuoksi; myös ruotsinkielisenä.*

4.

### **Muistutus (käännös)**

Muistutus koskien rakennusjärjestyksen kohtaa

4.2 Rakentamisen määrä

4.2.1 Asuinrakennukset

Sivuasuunto / sidobostad

Kannatamme sivuasuntojen rakentamista, sillä se on erinomainen tapa tukea usean sukupolven asumista samalla kiinteistöllä. Etenkin tässä ajassa, kun väestö ikääntyy ja vanhusten halutaan asuvan kotonaan mahdollisimman pitkään.

Muistutus: Mielestämme kohdan 4.2.1 teksti tulee tarkastaa ja käydä huolellisesti läpi, jotta sivuasuntojen rakentamista saaristossa ja rannikolla ei rajoitettaisi niin rajusti kuin teksti nyt viittaa.

Lisäksi kommentti. Kun asiakirja tällaisenaan laitetaan nähtäville, tulisi sen meidän mielestämme olla saatavilla myös ruotsiksi.

*Vastine:*

***Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot ja muistutukset muutetusta ehdotuksesta.***

***Muutettu määräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.***

***Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen.” Ks. perustelut kuten vastineessa muistutukseen 1.***

*Ruotsinkielisen käännöksen puuttuminen ehdotusvaiheessa oli harmillinen inhimillinen unohdus. Ehdotus tullaan asettamaan uudelleen nähtäville asiamuutosten ja korjausten vuoksi; myös ruotsinkielisenä.*

5.

#### **Muistutus (käännös)**

Rakennusjärjestysehdotus 2025

#### **MUISTUTUS**

Sen johdosta, että Sipoon kunta on asettanut nähtäville uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen, haluan tehdä seuraavat muistutukset:

Rakennusjärjestyksen ruotsinkielinen versio tulee asettaa nähtäville samaan tapaan kuin suomenkielinen versio.

*Vastine:*

***Ruotsinkielisen käännöksen puuttuminen ehdotusvaiheessa oli harmillinen inhimillinen unohdus. Ehdotus tullaan asettamaan uudelleen nähtäville asiamuutosten ja korjausten vuoksi; myös ruotsinkielisenä.***

LUKU 3.1.5. Rantamaisiemme suojelu on aivan liian huonoa. Mielestäni Sipoon poliitikoiden pitää tehdä samoin kuin muissa saaristokunnissa on tehty: päättää noin 15 metriä leveästä rannan suojavyöhykkeestä, jolle ei saa rakentaa muita kuin merenkulkuun liittyviä rakennuksia. Ihannetilanne olisi, että vaadittu etäisyys suhteutettaisiin rakennuksen kokoon. Ottaen mielessään mallia alla olevista esimerkeistä.

”Pienempien” rakennusten (< 30 m<sup>2</sup>) ja katosten (< 50 m<sup>2</sup>) rakentamisen ohjaaminen ei ole kiellettyä. Sipoolaisille on annettu tiedoksi, ettei kunnan ole mahdollista kieltää rakentamista aivan rantaviivan tuntumaan, vaan mm. niin kutsutun rantasaunan ja muiden ”pienen” rakennusten rakentaminen on sallittava aivan rantalinjaan saakka alueella, jossa rakennusten etäisyyttä rantaan on aiemmin säädelty rakennusjärjestyksen määräyksillä. Söderkullan asukastilaisuudessa osallistujat saivat tietää, että tämä käsitys pohjautuu eduskunnan ympäristövaliokunnan mietintöön. Mietinnössä mainitaan, että alle 30 m<sup>2</sup>:n talousrakennusten rakentamista ei voida rajoittaa millään tavalla.

- 1) Tämä lausunto EI heijasta rakentamislakia.
- 2) Ympäristövaliokunnan mietinnössä todetaan myös, että ”muutoksen jälkeen on epäselvää, missä määrin rakennusjärjestyksellä voitaisiin jatkossa määrätä rakentamisluvasta vapaiden rakennuskohteiden ominaisuuksista.” Viime kädessä tämä ratkaistaan oikeudessa, mutta meillä on hyvä syy olettaa, että oikeudessa sallittaisiin rantojen suojeleminen myös jatkossa. Väite siitä, ettei pienempien talojen rakentamista voi säännellä, on joka tapauksessa todistamaton väite.
- 3) Lisäksi ympäristövaliokunnan mietinnössä huomautetaan: ”Rakennusjärjestyksellä täytyy voida antaa määräyksiä esimerkiksi paloturvallisuuskysymyksistä, alimmista rakentamiskorkeuksista, etäisyyksistä rantaviivaan ja sopeutumisesta rantamaisemaan. Nämä kysymykset ovat keskeisiä ympäristönsuojelun ja luonnonsuojelun tavoitteiden sekä esimerkiksi tulvasuojelun ja muiden rakentamiseen liittyvien turvallisuusnäkökohtien kannalta.”
- 4) Rakentamislain 17 § 2. momentti kuuluu: ”Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.” Siinä ei mitenkään rajoiteta oikeutta päättää määräyksistä koskien pienempiä taloja ja rakennuksia.
- 5) Rakentamislain 17 §:ssä ilmaistaan tosin suoraan, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, mutta jatkuu: Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta: ”...5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita”. Rakennusjärjestyksessä voi siis olla määräyksiä muista kuin luvanvaraisista rakennuskohteista.
- 6) Jos Sipoon kaikille rantakiinteistöille rakennetaan sauna ja/tai muita rakennuksia aivan rantaviivan tuntumaan, tulee sillä olemaan pitkällä aikavälillä merkittäviä vaikutuksia ympäristölle. Esimerkiksi 30 m<sup>2</sup> kokoinen saunarakennus voi olla hyvin häiritsevä maisemassa, eikä vähiten silloin, jos se varustetaan 50 m<sup>2</sup> kokoisella lasitetulla terassilla. Jo yhdellä rakennuksella voi pahimmassa tapauksessa olla merkittävä kielteinen vaikutus. Rakennusjärjestyksen tulee olla kestävä myös jatkuvuuden näkökulmasta. On epäilemättä kestävämpää päättää nyt määräyksistä, kun tiedetään, etteivät ne ole pitkällä aikavälillä puolusteltavissa. Voidaan pelkästään kartan perusteella todeta, kuinka tiiviisti kiinteistöt sijaitsevat useimmilla Sipoon rannoilla. Puoli vuosisataa sitten sai rakennuksia rakentaa aivan rantaviivan tuntumaan, kunnes päättäjät tajusivat, että maisemaa halutaan suojella, ja saattoivat voimaan vaaditun vähimmäisetäisyyden rannasta. Siksi Sipoon saaristo näyttää paikoitellen hyödyntämättömältä, vaikka kiinteistöt ovatkin tosiasiaa tiiviisti rakennettuja ja monissa kohdissa kiinteistörajojen välissä on vain joitain kymmeniä metrejä.

7) Muissa saaristokunnissa, joissa ymmärretään luonnon suojeluarvot ja maisema-arvot sekä nykyisille että tuleville asukkaille ja kesäasukkaille/turisteille, on ehdotettu tai päätetty suojella rantamaisemaa (esimerkiksi) seuraavin määräyksiin:

Loviisa: Rakennuksen ja katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Saunan ja siihen liittyvien rakenteiden etäisyyden rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä rantaviivasta. Ranta-alueella rantamaiseman luonnonmukaisuus tulee säilyttää 15 m:n syvyisellä rantavyöhykkeellä. (Ehdotus)

Raasepori: Luvanvaraiset rakennukset ja katokset tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillisen rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa 15 metrin etäisyydelle. Määräykset rakennuksen etäisyydestä rannasta eivät koske venevajoja ja muita talousrakennuksia, jotka ovat tarpeellisia ammatinharjoittamista varten. Myönnettäessä rakentamislupa venevajan rakentamiseen rakennuksen sijaintiin ja ympäristöön sopivuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. (Kaupunginvaltuuston hyväksymä 2025)

Parainen, Suomen suurin saaristokunta: Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, maiseman säilyttämiseksi, rakennusten suojaamiseksi ja kulttuuriympäristön vaalimiseksi tulee ranta-alueelle jättää rakentamaton vyöhyke, jonka etäisyys on keskiveden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Alle 15 metrin päässä rantaviivasta voi myös sijaita venevaja, jos siihen on rakennusoikeus lisäksi yksi alle 7 m<sup>2</sup>:n vaja/uimahuone sekä kylpytynnyri. Sauna, joka on alle 20 m<sup>2</sup> voi sijaita vähintään 10 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, jos siihen on erityinen syy ja muuten määräykset voidaan täyttää.

Kokonaisaltaan korkeintaan 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kokonaisaltaan korkeintaan 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kokonaisaltaan korkeintaan 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kokonaisaltaan yli 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennuskohde tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

(Kaupunginvaltuuston hyväksymä)

Kustavi: Asuinrakennuksen ja muun luvanvaraisen yli 30 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Rannan ja rakennusten välillä on säilytettävä 15 metrin vyöhyke, jolla kasvillisuus ja mahdollinen puusto säilytetään. Sauna-, aitta- ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m jos kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>. Rakennukset tulee sijoittaa rantapuuston suojaan siten, että se ei muuta häiritsevästi rantamaisemaa. Kunnanvaltuuston hyväksymä

8) Sipoon kunnan asukkaat ja päättäjät ovat viime vuosikymmeninä luottaneet siihen, että heillä on oikeus päättää omasta ympäristöstään ja että sen väline – rakennusjärjestystä – vastaa tätä tarkoitusta. Tiettyjen määräysten sitominen rakennusjärjestykseen osayleiskaavan sijaan, kuten Sipoossa on tehty, on mahdollistanut tietynlaisen joustavuuden. Tämän oikeuden poistaminen ei ole mitään muuta kuin ruma silmänkääntötempppi. Todellista motiivia voi vain pohtia. Kunnan omat asukkaat ovat aiemmin päättäneet, että kunnassa tarvitaan tietty suojaetäisyys vesistöön ympäristön ja maiseman säilyttämiseksi. Suoja on edelleen tarpeen, vaikka se mahdollisesti estää yksittäisiä kiinteistönomistajia pulahtamasta mereen suoraan saunasta.

*Vastine:*

*Kunnanhallituksen asettaman ja poliitikoista koostuvan ohjausryhmän tulkinta lupakynnyksen alittavien rakennusten rajoittamisesta on kirjattu rakennusjärjestysehdotukseen – ja tode-  
taan sen vuoksi vastineena seuraavaa: Saariston ja rannikon osayleiskaavassa, joka kattaa*

valtaosan Sipoon laajoista ranta-alueista, viitataan pääosin rakennusjärjestykseen rakennusten etäisyysmääräysten (rantaviiva) osalta. Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu etäisyysmääräys ainoastaan lupaa vaativan rakennuksen osalta. Professori Martti Häkkäsen oikeudellisessa asiantuntijalausunnossa todetaan, että lain korjaussarjan myötä ”se, mistä rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrätä, kytkeytyy aivan ratkaisevasti RakL 42.1. §:n lupakynnykseen”; etäisyysmääräykset voivat siis koskea lupakynnyksen ylittävien rakennusten sijoittamista. Ympäristövaliokunnan mietinnössä on todettu, että kunta ei saa kieltää tai rajoittaa lupakynnyksen alapuolelle jäävien rakennuskohteiden rakentamista rakennusjärjestyksellä millään perusteella. **Muistutus ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.**

Muuta:

2.1, KASVUTUNNELIT: Kasvutunnelit ovat rinnastettavissa kasvihuoneisiin, eikä niitä voi vapauttaa rakentamisluvasta vain siksi, että ne on peitetty muovilla (myös useimmat kasvihuoneet ovat nykyisin tehty muovista). Rakentamisluvan taksaa voi hyvin laskea, jos rakentamisluvasta maksamisen katsotaan olevan kohtuutonta.

Vastine:

Rakennusvalvonta katsoo, ettei kasvutunnelien luvittaminen viljelykäyttöön harvaanasutuilla haja-asutusalueilla ole tarpeen. **Muistutus ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.**

Muistutus

4.2.1, SIVUASUNNOT: Liitteenä olevaa selvitystä ei ole huomioitu. Lakimuutoksen myötä vapaa-ajanasunnot voi muuttaa vakituisiksi asunnoiksi suurin piirtein automaattisesti, mikä jo itsessään lisää kunnallisten palveluiden kysyntää samalla, kun sivuasuntojen rakentaminen lisää kunnallisten palveluiden tarvetta entisestään. Historiallinen kehitys ei kerro paljon tulevaisuudesta, koska aiemmin ei esim. ole ollut helppoa saada lupaa sivuasunnolle. On käsittämätöntä, että lainsäätäjät ja Sipoon kunnan päättäjät haluavat mahdollistaa suunnittelematonta ja sopimatonta rakentamista. \*)

\*) Alkuperäisen, vuoden 2023 rakentamislain pykälä 17 sisälsi lauseen: ”Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista...”, mutta kuten kunta ELY-keskukselle antamassaan vastineessa jo kirjoitti, on vaatimus *suunnitelmallisesta* ja *sopivasta* rakentamisesta myöhemmin poistettu. Epäsuorasti sanottuna: enää ei tarvitse rakentaa suunnitelmallisesti ja sopivasti. Suomen kansalaisena ei voi kuin sanattomana katsoa, kun nykyinen eduskunta haluaa jatkossa nähdä *suunnittelematonta* ja *sopimatonta* rakentamista! Käsittämätöntä on myös, miksi joku ylipäänsä katsoo, ettei ”pienempien” rakennusten rakentajien tarvitse noudattaa mitään sääntöjä. Yleistasoiset vaatimukset ympäristöön sopimisesta eivät käytännössä tarkoita juuri mitään, koska niitä ei voida valvoa. Kyse ei ole ”keventämisestä” vaan täydestä välinpitämättömyydestä meidän oikeutemme viihtyisästä ja kestävästä ympäristöstä.

Vastine:

**Nähtävillä olon jälkeen rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava poliittinen ohjausryhmä on päättänyt lisätä sivuasunnon mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille. Lisäyksen on katsottu olevan niin merkittävä, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäville – ja pyydetään lausunnot ja muistutukset muutetusta ehdotuksesta.**

**Muutettu määräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi**

**toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saa-riston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tar-koitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuuntoon saa raken-taa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasuunto ja pääasuunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympä-ristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ” Ks. perustelut kuten vastineessa muistutukseen 1.**

Muistutus:

YLEISTÄ: Joissain kohdissa tekstissä korostetaan, että saa rakentaa, jos on rakennusoikeutta tai jos kaava sen sallii, kun taas toisaalla tekstissä ei mainita rakennusoikeutta tai voimassa olevaa kaavaa, vaikka tosiasiasa vaaditaan rakennusoikeutta JA että voimassa oleva kaava on aina rakennusjärjestyksen yläpuolella. Tämä epäjohtonmukaisuus voi johtaa väärinkäsi-tyksiin.

Vastine:

Otamme muistutuksen mielellämme huomioon ja muokkaamme rakennusjärjestystä johdon-mukaisemmaksi – tavoitteenamme on aiheuttaa mahdollisimman vähän harmillisia väärinkä-sityksiä:

Muutetaan kohtaan 2.2 ” Tällainen rakennus edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä.” -lauseeseen ” **Tällainenkin** rakennus...”

Lisätään kohtaan 3. 7 tekstin ” Ilman rakentamislupaa voi rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m<sup>2</sup> kokoisen eläinsuojan.” jälkeen lause ” ” **Tällainenkin rakennus edellyttää ja käyttää ra-kennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuk-sia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä.** ” sekä seuraavan lauseeseen sana ’myös’ ” Eläinsuojan rakentamisessa on huomioitava **myös** kunnan ympäristövalvonnan, Ympäristö-terveydenhuollon ja Eläinsuojelulain määräykset ja vaatimukset.”

Lisätään kohdan 4.2.2 loppuun huomautus: ”**Luvasta vapautettujenkin rakennusten raken-taminen edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä.**”