

**Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta/
Markanvändnings- och näringslivssektionens utlåtande om Sibbo kommuns förslag till
byggnadsordning**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 19.03.2026

1194/10.03.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavoittaja / Generalplanerare Miika Norppa,
miika.norppa(at)sipoo.fi

**Maankäyttö- ja elinkeinojaoston lausunto Sipoon kunnan
rakennusjärjestysehdotuksesta**

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ei pidä rakennusjärjestysehdotuksessa asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle esitettyjä rakennuspaikkojen minimikokoja (2 500 m², tai 1 000 m², mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon) tarkoituksenmukaisina. Sipoon voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä vastaavat minimitonttikoot ovat tarkoituksenmukaisemmat, 3 000 m² ja 2 000 m². Etenkin 1 000 m² on asemakaavoitettua aluetta vastaava tonttikoko, ja näin tiheä rakentaminen on perusteltua suunnitella asema- tai osayleiskaavalla. Hallitsematon ja suunnittelematon rakentaminen asemakaavatiheydellä voi aiheuttaa monenlaisia ongelmia, kuten riittävien, toimivien ja turvallisten kulkuväylien puutetta, vaikeuksia hulevesien ohjaamisessa sekä erityisesti maisemallisia vaikutuksia; tiheä rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella ei tue sipoolaiselle maaseudulle ja kyläalueille tyypillisen rakentamisen tavan ja ilmeen vaalimista. Tiivis rakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla voi myös myöhemmässä vaiheessa aiheuttaa kunnalle velvoitteita muun muassa kunnallistekniikan rakentamiseen liittyen; näiden toteuttaminen suunnittelemattomaan ympäristöön jälkikäteen on kalliimpaa kuin etukäteen laadittujen suunnitelmien mukaisesti toteutettuna.

Rakennusjärjestysehdotuksen 1 000 m²:n minimitonttikokovaatimuksen soveltaminen yleiskaavoissa voi myös osoittautua vaikeaksi tai jopa mahdottomaksi liian suureksi muodostuvan rakennuspaikkojen teoreettisen maksimin ja alueidenkäyttölain takia.

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto ei pidä perusteltuna rakennusjärjestysehdotuksen esitystä sallia sivuasuntoja saariston ja rannikon osayleiskaavan ranta-alueilla vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten (AP ja AP1 -alueet) yhteydessä. Täysimääräisesti toteutuvana sivuasuntojen rakentaminen tiivistäisi merkittävästi jo nykyisellään tiiviisti rakennettua rannikkoseutua. Samalla virkistysmahdollisuudet heikkenisivät, ja paine säilyville virkistysalueille kasvaisi. Saaristoasutuksen edistämisen osalta on huomioitava, että oppilaskohtaiset koulukuljetuskustannukset veneellä saaristosta ovat kunnalle erittäin suuret. Samoin vesihuollon järjestämisvelvollisuus voi saaristoasutuksen lisääntyessä aiheuttaa kunnalle suuria kustannuksia. Saaristoasutuksen lisääntymisen kuntataloudelliset vaikutukset olisivat siksi hyvä selvittää.

Jaosto huomauttaa, ettei sivuasuntojen muodostamista (lohkomista) erilliseksi rakennuspaikaksi voida nykyisen lainsäädännön puitteissa estää. Mikäli sivuasunnoilla halutaan edistää yhteisöllistä ylisukupolvista asumista, voitaisiin harkita, että tarkennettaisiin määräystä sivuasunnon sijoittumisesta samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Tällä tavoin myös voitaisiin ohjata ratkaisuihin, joissa pää- ja sivuasunto

muodostaisivat selkeän yhteisen pihapiirin ja rakennuskokonaisuuden, joka luonteeltaan vastaisi sitä tapaa, jolla Sipoon maaseudulle ja kyliin on perinteisesti rakennettu. Rakennusjärjestyksessä voitaisiin esittää yksiselitteinen määritelmä pihapiiristä, ohjeistaa rakennusten välisistä etäisyyksistä sekä havainnollistaa ratkaisuvaihtoehtoja esimerkkikuvin.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää antaa yllä olevan lausunnon Sipoon kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta. Kaavoituspäällikölle annetaan oikeus tehdä teknisiä korjauksia ennen lausunnon toimittamista Sipoon kunnan rakennusvalvonnalle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar ge ovanstående utlåtande om Sibbo kommuns förslag till byggnadsordning. Planläggningschefen ges rätt att göra tekniska korrigeringar innan utlåtandet lämnas in till Sibbo kommuns byggnadsnämnden.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor