

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

1293/07.02.01/2024

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

Valtuustoaloite

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

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

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

Asuinrakennusten rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

Sipoossa asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat käytännössä kokonaan Alueidenkäyttölain 16 § tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Tällöin lupaharkinnassa tulee arvioitavaksi sekä RakL 45 §/ Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella että 46 §/ Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Kaikki laissa määritellyt edellytykset tulee täyttyä, jotta lupa voidaan myöntää. Päätöksen tekeminen on oikeusharkintaa. Tulevalle kaavoitukselle aiheutuva haitta tai haittattomuus ei koskaan yksin ratkaise tai ole ratkaissut päätöstä MRL:n aikanaan. Näin ollen ei voida suoraan tulkita, että sellaisten rakennuspaikkojen rakentaminen mahdollistuisi jatkossa, jotka MRL:n aikaan ovat jääneet hyödyntämättä.

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

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentaminen

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

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

Vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, tulee sen toteutuksessa ottaa mm. huomioon: asema- tai yleiskaavan sekä rakennustapaohjeen määräykset, rakennettava rakennus/rakennelma tulee sijoittua vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta, ellei rakennuspaikka sijoitu kaava-alueelle ja kaavassa toisin osoiteta, paloturvallisuus, ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset, muinaisjäännökset, rakennettu ympäristö, teknisten vaatimusten toteutuminen. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että hanke toteutetaan riittäviin suunnitelmiin perustuen. Mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei noudateta joutuu rakennusvalvontaviranomainen velvoittamaan kiinteistön haltijan muuttamaan tai purkamaan tehdyn toimenpiteen. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §). Lisäksi on muistettava, että vaikka itse rakennus ei lupaa vaatisikaan, esim. puiden kaataminen rakennuksen paikalta tai jätevesijärjestelmän rakentaminen ko. rakennukseen saattaa vaatia rakentamisluvan.

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

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

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

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

arvioidaan lopullisesti rakennuksen soveltuminen ympärivuotiseen asumiseen.

Mahdollisuudet rakentaa sivuasunto

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

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

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

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

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

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

Edellä kirjattuun pohjautuen todetaan, että

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

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

Enligt det ovan anförda konstateras att

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

alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed är det inte möjligt att ge entydig information om byggmöjligheter på en allmän nivå

- det skulle vara mycket svårt att ge riktad information till skärgården och kusten gällande ändring av användningssyftet och byggmöjligheter för en sidobostad utan att ge felaktiga förväntningar om fastigheternas byggmöjligheter och är därmed inte ändamålsenligt och inte heller likvärdigt.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor