

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet**

Aika / Tid 11.06.2026 klo 17.08 - 18.57**Paikka / Plats** Spektri, YK-talo / SH-huset**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 63	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 64	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 65	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 66	Osavuositarkastus I/2026, käyttötalous, rakennus- ja ympäristövaliokunta / Delårsöversikt I/2026, driftsekonomi, byggnads- och miljöutskottet	7
§ 67	Separat placeringstillstånd och undantagslov 26-0110-SLP, Kalkstrandsvägen / Erillinen sijoittamislupa ja poikkeaminen 26-0110-SLP, Kalkkirannantie	8
§ 68	Poikkeamislupa 26-0126-POL, Itälahdentie / Undantagslov 26-0126-POL, Österviksvägen	9
§ 69	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistön 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle, vesijohto / Placeringstillstånd för samhällstekniska anordningar på fastighet 753-426-878-1 och på enskilda vägens Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 område, vattenrör	12
§ 70	Rakennustöiden keskeyttämisen pysyttäminen, Kalkkirannantie 217 / Faställande av byggnadsarbetens avbrytande, Kalkstrandsvägen 217	15
§ 71	Vastaus valtuustoaloitteeseen koskien rakentamismahdollisuuksista tiedottamista / Svar på fullmäktigemotionen gällande informering om byggmöjligheter	16
§ 72	Ilmoitusasiat / Delgivningar	24



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Söderling Anders	17:08 - 18:57	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:08 - 18:57	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Oljemark Karl-Erik	17:08 - 18:57	jäsen/ledamot	§ 63-68, 70-72
	Günsberg-Sandström Laura	17:08 - 18:57	jäsen/ledamot	
	Haikonen Petri	17:08 - 18:57	jäsen/ledamot	§ 63-68, 70-72
	Muurinen Johanna	17:08 - 18:57	jäsen/ledamot	
	Ollikainen Hannu	17:08 - 18:57	jäsen/ledamot	§ 63-68, 70-72
	Roselius Eric	17:08 - 18:57	esittelijä/föredragande	
Muu/ Övriga	Kantee Esa	17:08 - 18:57	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Broman Eric	17:08 - 18:57	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Pelto-Timperari Lotta	17:08 - 18:57	esittelijä/föredragande	
	Upola Ulla-Maija	17:08 - 18:57	esittelijä/föredragande	
	Ui Shuilleabhain Sofia	17:08 - 18:57	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
Underskrift

Anders Söderling

Sofia Uí Shúilleabháin

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 63 - 72

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Johanna Muurinen

Hannu Ollikainen § 63-68, 70-72

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarePöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt



Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoo kunnan verkkosivuilla 19.6.2026 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.o.m. 19.6.2026.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 63
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 63

Päätös / Beslut

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 64
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 64**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Johanna Muurinen ja Hannu Ollikainen.

Till protokolljusterare valdes Johanna Muurinen och Hannu Ollikainen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 65
Byggnads- och miljökottet

11.06.2026

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 11.06.2026 § 65

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti listan ja lisälistan käsittelyjärjestystä koskevalla muutoksella niin, että asia 10 käsitellään asian 4 jälkeen ja sitten palataan listan omaan järjestykseen.

Byggnads- och miljökottet godkände enhälligt föredragningslistan och tilläggslistan med den ändringen att ärende 10 behandlas efter ärende 4 och sedan återgår man till listans egen ordningsföljd.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 66
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Osavuosisikatsaus I/2026, käyttötalous, rakennus- ja ympäristövaliokunta / Delårsöversikt I/2026, driftsekonomi, byggnads- och miljöutskottet

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 66

44/02.06.01.03/2026

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Toimialan toimintatuotot ja toimintakulut oletetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Ennustetut, toteutuneet ja talousarviossa päätetyt toimintatulot ja -menot sekä toimintakate on esitetty liitteessä 1.

Yhdyskunta ja ympäristö -toimialan kaikki sitovat tavoitteet ovat työn alla ja niiden ennustetaan toteutuvan suunnitellusti kolmea tavoitetta lukuun ottamatta talousarviovuoden aikana. Sitovat tavoitteet on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsee osavuosisikatsauksen tiedoksi. Byggnads- och miljöutskottet antecknar delårsöversikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti yhdyskuntajohtajan ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt samhällsdirektörens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Osavuosisikatsaus I 2026, yhdyskunta ja ympäristö



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 67
Byggnads- och miljökottet

11.06.2026

Separat placeringstillstånd och undantagslov 26-0110-SLP, Kalkstrandsvägen / Erillinen sijoittamislupa ja poikkeaminen 26-0110-SLP, Kalkkirannantie

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 11.06.2026 § 67

1211/10.03.03.00/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy.

Det har sökts separat placeringstillstånd och undantag till fastigheten Eastside 753-408-5-82. Ansökan gäller en ny förrådshall på 1200 m²-vy och en utvidgning på 560 m²-vy av den befintliga affärshallen. Dessutom tillåts förverkligande av skyddsrum.

Fastigheten är belägen på TP område i Sibbo generalplan 2025, reserverat för arbetsplats-, industri- och lagerverksamhet. Dessutom utarbetas detaljplanen för Hangelbys arbetsplatsområde I (E5) på området.

Kiinteistölle Eastside 753-408-5-82 on haettu erillistä sijoittamislupaa ja poikkeamista. Hakemus koskee uuden 1200 k-m²:n varastohallin rakentamista ja olemassa olevan myymälähallin laajentamista 560 k-m²:n verran. Lisäksi sallitaan väestösuojan toteuttaminen.

Kiinteistö sijoittuu Sipoon yleiskaava 2025:ssa työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueelle (TP). Alueella on vireillä E5 Hangelbyn työpaikka-alue I asemakaavan laadinta.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta

Ehdotus / Förslag

Byggnads- och miljökottet beslutar bevilja det sökta lovet enligt bilaga 1. Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljökottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Separat placeringstillstånd och undantagslov 26-0110-SLP, förvarings- och butikshall



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 68
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Poikkeamislupa 26-0126-POL, Itälahdentie / Undantagslov 26-0126-POL, Österviksvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 68

555/10.03.03.00/2026

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy.

Kiinteistölle Stenbacka 753-430-1-85 on haettu poikkeamislupaa. Poikkeamishakemuksessa on haettu muun muassa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on aikomuksena rakentaa 120 k-m² suuruinen omakotitalo, joka on yksikerroksinen + kellari.

Alueella on voimassa saariston ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Anders Söderling ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää poikkeamisluvan 26-0126-POL. Hakemus täyttää kaikki vaatimukset käyttötarkoituksen muutoksen myöntämiselle. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta. Karl-Erik Oljemark kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Söderlingin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Puheenjohtajan vastaehdotus "ei": 4 ääntä

Tyhjä: 1 kpl



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 68
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta hyväksyi puheenjohtajan vastaehdotuksen äänin 2-4.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Anders Söderling föreslog att undantagslovet beviljas. Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja undantagslov 26-0126-POL. Ansökan fyller alla krav på förändring av användningsändamål och kan således beviljas. Grannarna hade inte anmärkningar. Undantaget försvårar inte planläggningen. Karl-Erik Oljemark understödde Anders Söderlings förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött förslag (ordförande Söderlings motförslag), varvid omröstning var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandens motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstningen sker elektroniskt via systemet Cloudmeeting.

Föredragandes förslag "ja": 2 röster

Ordförandens motförslag "nej": 4 röster

Tom: 1 st.

Ordföranden konstaterade att utskottet godkände föredragandens förslag med rösterna 2-4.

Omröstningsrapporten bifogas protokollet.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperin jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag. Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperin meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 26-0126-POL

Liite / Bilaga 2: Äänestystiedot Poikkeamislupa 26-0126-POL, Itälahdentie



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen kiinteistön 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle, vesijohto / Placeringstillstånd för samhällstekniska anordningar på fastighet 753-426-878-1 och på enskilda vägens Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 område, vattenrör

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 69

411/10.03.03.01/2026

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef, Lotta Peltö-Timper, lotta.pelto-timper@sipoo.fi

Hakemus

██████████ (jäljempänä hakija) hakee vesijohdon sijoittamislupaa rakentamislain 131 §:n perusteella. Hakemus koskee kiinteistön Mossabacka 753-426-2-97 vesijohdon tonttiliitoksen sijoittamista kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle. Lähtökohtaisesti mikäli sijoittamisesta ei ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen (Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta).

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu kyläalueelle (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Lainsäädäntö

Rakentamislaki (751/2023) 131 § on kirjattu seuraavasti: Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määrittämisestä.

Telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

Maanomistajien kuuleminen

Kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 osalta kyseessä on yhteinen maa-alue ja sen omistaa järjestäytymätön osakaskunta. Sipoon kunnan kotisivuilla on hakemuksen johdosta julkaistu kuulus 27.4-11.5.2026 väliseksi ajaksi. Lisäksi yksityistien yhteyshenkilölle on lähetetty kirje. Määräaikaan 11.5.2026 mennessä ei ole saapunut vastineita.

Johtopäätökset

Hakija on jättänyt Sipoon kuntaan sijoittelulupahakemuksen saada sijoittaa vesijohdon tonttiliitos kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle ilman, että asiasta on sovittu. Hakemuksessa ei ole esitetty vaihtoehtoisia reittejä vesijohdon sijoittamiselle. Sipoon kunta on ennen päätöksentekoa selvittänyt vaihtoehtoja vesijohdon sijoittamiselle. Vaihtoehtoiset reitit vesijohdon runkolinjaan liittymiseksi edellyttäisivät huomattavasti paljon pidemmät liittymisreitit ja aiheuttaisivat enemmän haittaa sekä nostaisi rakentamisesta kertyviä kustannuksia. Näin ollen lyhin ja vähiten haittaa aiheuttava reitti liittyä Sipoon Veden vesijohdon runkolinjaan edellyttää tonttijohdon sijoittamista kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle.

Kiinteistöllä Skoltomter 753-426-878-1 toimii alakoulu (Södra Paipis skola). Saatavilla olevien karttojen perusteella toteutettu vesijohdon runkolinja myötäilee nykyisin kiinteistörajoja sekä sijoittuu osittain Koulumäen yksityistielle. Koulurakennus sijoittuu etäämmälle vesijohdosta.

Lähtökohtaisesti kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsevalle alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Esitetty vesijohdon tonttiliitoksen sijoittelun ei katsota aiheuta haittaa tai vaikeuttavan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Esitetystä tonttijohdosta Sipoon Veden runkolinjaan ei edellä mainittujen perusteluiden perusteella aiheudu kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 tai yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 käytölle rakentamislain tarkoittamaa huomattavaa haittaa. Asian valmistelussa on päädytty siihen, että kiinteistö Mossabacka 753-426-2-97 voidaan liittää liitoskohtalausunnon liitekartan mukaisesti Sipoon Veden runkolinjaan, joka



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

edellyttää tonttiliitoksen sijoittamista kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle.

Päätöksessä sovelletut keskeiset oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta. Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Liitteet

Asiaan liittyvät asiakirjat ja liitteet ovat kokonaisuudessaan rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksen oheismateriaalina.

Tiedoksianto

Hakija

Yksityistie Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118

Yhteinen maa-alue 753-426-878-1

Sipoon Vesi

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa hakijalle oikeuden sijoittaa (liitoskohtalausunnon liitekartan mukaisesti) vesijohdon tonttijohdon kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 sekä yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 alueelle, jotta tonttijohto saadaan liitettyä Sipoon Veden vesijohdon runkolinjaan. Perustelu: RakL 131 § sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, sijoittaminen ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista eikä toimilla aiheuteta kiinteistön Skoltomter 753-426-878-1 tai yksityistien Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 käytölle huomattavaa haittaa.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja sökanden rätt att placera (enligt kartbilagan i utlåtandet om anslutningspunkt) vattenledningens tomtanslutning på området för fastigheten Skoltomter 753-426-878-1 och den enskilda vägen Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118 så att tomtledningen kan anslutas till Sibbo Vattens stamlinje för vattenledningar. Motivering: Enligt 131 § i bygglagen kan placeringen inte ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader, placeringen försvårar inte planläggningen av området eller genomförandet av en plan och placeringen medför inte betydande olägenhet för användningen av fastigheten Skoltomter 753-426-878-1 eller den enskilda vägen Södra Paipis Skolväg 000-2007-K23118.

Käsittely / Behandling

Viitaten hallintolain 28.1 §:n 7 kohtaan ilmoittivat Karl-Erik Oljemark, Hannu Ollikainen ja Petri Haikonen olevansa esteellisiä eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn eikä sitä koskevaan päätöksentekoon.

Hänvisande till 28 § 1 mom. 7 punkten i förvaltningslagen anmälde Karl-Erik Oljemark, Hannu Ollikainen och Petri Haikonen jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet eller dess beslutsfattning.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 69
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 70
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Rakennustöiden keskeyttämisen pysyttäminen, Kalkkirannantie 217 / Faställande av byggnadsarbetens avbrytande, Kalkstrandsvägen 217

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 70

558/10.03.00.05/2026

Valmistelija / Beredare: johtava rakennustarkastaja / ledande byggnadsinspektör Olli Törne, olli.torne(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan johtava rakennustarkastaja on 19.5.2026 päivätyllä keskeyttämismääräyksellä keskeyttänyt rakennustyöt kiinteistöillä 753-408-9-68. Keskeyttämismääräyksen mukaan kiinteistöllä 753-408-9-68 olevan rakennushankkeen vastaava työnjohtaja on irtisanoutunut työtehtävästään kirjallisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n mukaan rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Hankkeen toimija on antanut määräaikaan mennessä valiokunnalle selityksen keskeyttämismääräykseen liittyen.

Viranhaltijan antamasta keskeyttämismääräyksestä ja valiokunnan antamasta keskeyttämisen pysyttämispäätöksestä veloitetaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää pysyttää rakennustöiden keskeyttämisen voimassa.

Byggnads och miljöutskottet beslutar att avbrytandet av byggnadsarbeten förblir i kraft.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakennustöiden keskeyttämismääräys, Sport Park Sipoo Oy



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026 § 57

Valmistelijat / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi ja lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Peltö-Timper, lotta.pelto-timper@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 rakentamislainsäädetyt 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 arvioidavaksi 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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

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 sijoituvaa 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 rakentamislupaa.

Rakennusvalvonta tekee kaikissa tapauksissa mieluummin ennakkoon 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.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

Tämä tarkoittaa, että muissa tilanteissa loma-asunto voidaan muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakentamisluvalla. Käyttötarkoituks muutokset 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 vakituiseen 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 ”Rakentamislaiilla 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 lupaharkinnassa 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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

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 pääasissa poikkeamislupaa tai sijoittamisen edellytysten arvioinnin kautta rakentamislainsäädetyin 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 rakentamislainsäädetyt 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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

för en sidobostad utan att ge felaktiga förväntningar om fastigheternas byggmöjligheter och är därmed inte ändamålsenligt och inte heller likvärdigt.

Käsittely / Behandling Anders Söderling ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Uuteen ehdotukseen lisätään saateteksti, jossa mainitaan uuden rakentamislain mahdollisuuksista. Tämä saateteksti tarkistetaan seuraavassa kokouksessa ja sovitaan julkaisukanavista, joita tiedotuksessa käytetään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Anders Söderling föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Till det nya förslaget fogas en tillhörande text, där nya bygglagens möjligheter nämns. Denna tillhörande text granskas vid nästa möte och man kommer överens om de publiceringskanaler, som används för kommunikationen. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 71

1293/07.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi ja lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Pelto-Timper, lotta.pelto-timper(at)sipoo.fi

Rakennusvalvonta seuraa aktiivisesti 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain tulkintoja ja tiedottaa kuntalaisille sen avaamista uusista mahdollisuuksista kotisivuillaan. Rakennusvalvonnan kotisivuja päivitetään jatkuvasti ja myös Rakentamisen lupapolkua (visuaalinen ohjeistus rakentamisluvan hakemiseen) päivitetään rakentamislain pohjalta. Asiakkaita ohjataan myös Lupapiste (Lupapiste.fi) Neuvonta-osion käyttämiseen, jotta kiinteistökohtaiselle rakentamismahdollisuuksien neuvonnalle ja tapauskohtaisille tulkinnoille on selkeä ja arkistoituva työkalu.

Rakennusjärjestys on saatettu hyväksymiskäsittelyyn. Rakennusjärjestyksen saatua lainvoiman on rakennusvalvonnalla tavoitteena tiedottaa laajasti sen sisällöstä. Muu tiedottaminen sovitaan yhteistyössä rakennus- ja ympäristövaliokunnan kanssa.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

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 rakentamislainsäädetyt 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 kommunstyrelsens 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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 57 Byggnads- och miljöutskottet	12.05.2026
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 71 Byggnads- och miljöutskottet	11.06.2026

- 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 / Behandlung

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynchefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 72
Byggnads- och miljöutskottet

11.06.2026

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 72

Viranhaltijapäätökset / Tjänstemannabeslut

Rakennusvalvontapäällikkö, lupavalmistelupäällikkö / Byggnadstill-
synschef, lovberedningschef:

**Rakennusluvut (MRL) ja rakentamisluvat (RakL) / Byggnadslov
(MarkByggL) och bygglov (ByggL)**

**Suunnittelutarveratkaisut (MRL) ja erilliset sijoittamisluvat (RakL) /
Avgörande av planeringsbehov (MarkByggL) och separata place-
ringstillstånd (ByggL)**

**Poikkeamispäätökset (MRL) ja poikkeamisluvat (RakL) / Undan-
tagsbeslut (MarkByggL) och undantagslov (ByggL)**
18-19.5., 1-2.6.2026

Rakennusvalvonnan ilmoitusasiat / Byggnadstillsynens delgivningar

**Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiasta, joka koskee
Sipoo rakennus- ja ympäristövaliokunnalle toimitettuja
valvontapyyntöjä ja niiden käsittelyä – rakymp 26.2.2026 § 26.**
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / rakennusvalvontapäällikkö,
13.5.2026

Ympäristövalvonnan ilmoitusasiat / Miljötillsynens delgivningar

**Lupa- ja valvontavirasto pyytää lausuntoa asiassa YVA-
menettelyn soveltamistarve, FCDC Corp Oy, Datakeus, Kerava.**
Ympäristönsuojeluviranomainen ei anna lausuntoa asiassa, 6.5.2026.

Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol

**Välipäätös nro 3308/2026, täytäntöönpanon keskeyttämistä
koskeva vaatimus rakennusvalvonta-asiassa – rakymp 26.2.2026 §
26**

Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan
vaatimuksen, 12.5.2026

Lupa- ja valvontavirasto/ Tillstånds- och tillsynsverket

**Lausunto LVV-U/32454/2026 yhteysviranomaisen Gasgid
Vetyverkot Oy:n Suomen kansallinen vedyn siirtoverkko, osa V,
Etelä-Suomi YVA-ohjelmasta.** Arviointimenettelyn
yhteysviranomaisena toimii Lupa- ja valvontavirasto.
Yhteysviranomainen toteaa, että Gasgrid Vetyverkot Oy:n Suomen
kansallisen vedynsiirtoverkon Etelä-Suomen osan arviointiohjelma
täyttää sille YVA-laissa ja -asetuksessa asetetut sisältövaatimukset.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 72
Byggnads- och miljökommitté

11.06.2026

Arviointiohjelmassa on tunnistettu ja kuvattu riittävästi hankkeen toteuttamisen edellyttämiä suunnitelmia, lupia ja päätöksiä, 8.5.2026.

Perusteltu päätelmä ja kuulutus LVV-U/20947/2026 Itärata Oy, Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteysviranomaisena toimii Lupa- ja valvontavirasto. Yhteysviranomainen on tarkistanut arviointiselostuksen riittävyden ja laadun. Itärata Oy:n Itärata-hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostus täyttää YVA-lain (252/2017) 19 §:n ja YVA-asetuksen (277/2017) 4 §:n sisältövaatimukset, 18.5.2026.

Päätös LVV-U/59374/2026 Uudenmaan vesienhoidon ja merenhoidon yhteistyöryhmän nimeäminen vuosiksi 2026–2029. Vesienhoidon yhteistyöryhmät ovat kutsuttu koolle vuosiksi 2024–2029 ELY-keskusten toimesta, 22.5.2026.

Päätös LVV-U/69371/2026 koskien luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä poikkeamista. Hakija hakee lupaa suorittaa valtakunnalliseen seurantaan liittyvää petolintujen pesien tarkastusta ja rengastusta eri luonnonsuojelualueilla Espoossa, Kauniaisissa, Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla. Lupa- ja valvontavirasto myöntää hakijalle luvan poiketa hakemuksessa lueteltujen yksityisten luonnonsuojelualueiden rahoitusmääräyksistä hakemuksen mukaisesti tietyin ehdoin, 25.5.2026.

Elinvoimakeskus/ Livskraftscentralen

Päätös UUD/6066/2026 Taros kungsfågelskog - luonnonsuojelualueen perustamisesta Sipoossa. Päätöksellä toteutetaan Metsien monimuotoisuuden toimintaohjelmaa (METSO), 20.5.2026.

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom / Transport- och kommunikationsverket

Lupa TRAFICOM/264694//2026 koskee liikenne- ja viestintäviraston myöntämää lupaa vesiliikenteen väliaikaiseen keskeyttämiseen Kitö-ajojen aikana 4.7.2026 klo 14.00-17.00 Sipoossa. Svarbäcks Segelsällskap Ry on hakenut Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta lupaa vesiliikenteen väliaikaiseksi keskeyttämiseksi Sipoon saaristossa 4.7.2026 järjestettävien Kitö- ajojen ajaksi. Traficom myöntää hakijalle luvan vesiliikennelain 106 §:n nojalla vesiliikenteen keskeyttämiseksi tapahtuman ajaksi, 13.5.2026.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos / Räddningsverket i Östra Nyland

Päätös 06.05.2026/01/RT koskien Ilmoitusta vaarallisten kemikaalien vähäisestä teollisesta käsittelystä ja varastoinnista. Päätös koskee Kiinteistö Oy Tähtelä I:n vaarallisten kemikaalien vähäistä käsittelyä ja varastointia osoitteessa Yhteystie 43, Kerava. Toiminnanharjoittajan varastoimien kemikaalien



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 72
Byggnads- och miljökottet

11.06.2026

vaarallisuusluokituksen ja määrän perusteella toiminta on vaarallisten kemikaalien vähäistä teollista käsittelyä ja varastointia. Kiinteistö Oy Tähtelä I saa harjoittaa vaarallisten kemikaalien vähäistä teollista käsittelyä ja varastointia ilmoituksessaan esittämällään tavalla sekä tämän päätöksen ja edellytettyjen ehtojen mukaisesti, 7.5.2026.

Porvoon kaupunki/ Borgå stad

Päätös § 7/2026 dnro 1825/2022 Elintarvikelaitoksen olennaisen muutoksen hyväksyminen Arla Oy, Sipoo, Hakemus koskee Arla Oy:n maito-alan laitoksen hyväksymistä olennaisen muutoksen jälkeen. Muutos koskee kermatankkialueen laajennusta.

Kaupungineläinlääkäri-hygieenikko hyväksyy Arla Oy:n olennaisen muutoksen elintarvikelain nojalla, 11.5.2026.

Päätös § 10/2026 dnro 1103/2022 Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän valvontatutkimusohjelman 2026-2031 vahvistaminen Sipoon kunnan alueella sijaitsevien toimintojen ja Sipoon Veden osalta. Porvoon ympäristöterveysvalvonta päättää vahvistaa Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän valvontatutkimusohjelman vuosille 2026-2031 Sipoon Veden ja Sipoon kunnan alueella sijaitsevien toimintojen osalta, 18.5.2026.

Metsähallitus / Forststyrelsen

Tutkimuslupa 133081, Metsähallitus on myöntänyt luvan MH 4002/2026 koskien petolintujen pesien tarkastusta ja lintujen rengastusta Elfvikin metsän, Boxin soiden sekä Vestran soiden, lehtojen ja vanhojen metsien luonnonsuojelualueella. Hakijana: Luontotutkimus Solonen Oy. Lupa myönnetään hakemuksen mukaisena, 19.5.2026.

Vuosiraportit / Årsrapporter

Sipoon riistanhoitoyhdistys on toimittanut vuosiraportin vuodelle 2025, koskien yhdistyksen ampumarataa – Sibbo Jaktvårdsförening, 12.5.2026.

Helsingin kaupunki on toimittanut pääkaupunkiseudun merialueen vuosiraportin vuodelle 2025, 1.6.2026.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Byggnads- och miljökottet antecknade delgivningarna för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 63, § 64, § 65, § 66, § 71, § 72

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 67, § 68

OHJE MUUTOKSENHAKUUN

Yllä mainittujen pykälien osalta muutoksenhakuohje on kunkin päätöksen liitteenä.

ANVISNING TILL SÖKANDE AV ÄNDRING

Gällande ovannämnda paragrafer är anvisning för sökande av ändring bifogad till ifrågavarande beslut.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 69

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään rakentamislain mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Valitusviranomainen

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(a)oikeus.fi

Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15





Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 70

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Valitusviranomainen

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(a)oikeus.fi

Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15

