

Selvitys rakennusjärjestyksen muuttamisesta

Vaikutusten arviointi



26.9.2017

SISÄLTÖ

LIITTEET:.....	2
1 JOHDANTO.....	3
2 LÄHTÖTIEDOT JA ARVIOINTIMENETELMÄT	4
3 NYKYTILAN KUVAUS	6
4 SIVUASUNTOJEN RAKENTAMINEN.....	12
5 LOMA-ASUNTOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN	14
6 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET MRA 1 §:N MUKAISIIN ASIOIHIN.....	15
7 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	23
LÄHTEET	24

Liitteet:

Liite 1: Vesa, Petri. Rakennusjärjestyksen lainmukaisuuden arviointi. Muistio 8.8.2017.

Liite 2: Laskelma. Rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevan määräyksen vaikutus sivuasuntojen määrään ja verokertymään. 26.9.2017 Sito Oy

1 Johdanto

Sipoon kunnan rakennusjärjestystä ollaan uudistamassa. Aikaisempi rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2002. Siihen on tehty pieniä muutoksia vuosina 2005 ja 2007. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on osoittanut tarpeelliseksi, koska maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on viime vuosina muuttunut. Myös rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta on noussut esiin tarkistamistarpeita. Rakennusjärjestysluonnos oli nähtävillä 3.6.-4.7.2016 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin lausunnot viranomaisilta ja mielipiteet muilta osallisilta.

Tässä raportissa arvioidaan, mitä vaikutuksia on sivuasuntoja ja loma-asuntojen käyttötarkoitusta koskevilla rakennusjärjestyksen muutoksilla. Rakennusjärjestyksen muuttamista on ohjannut ohjausryhmä, jonka tavoitteena on helpottaa sivuasunnon rakentamisen edellytyksiä ja tukea sukupolvien yhteistä asumista. Uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain myötä kunnalla on oikeus osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa (MRL 129a).

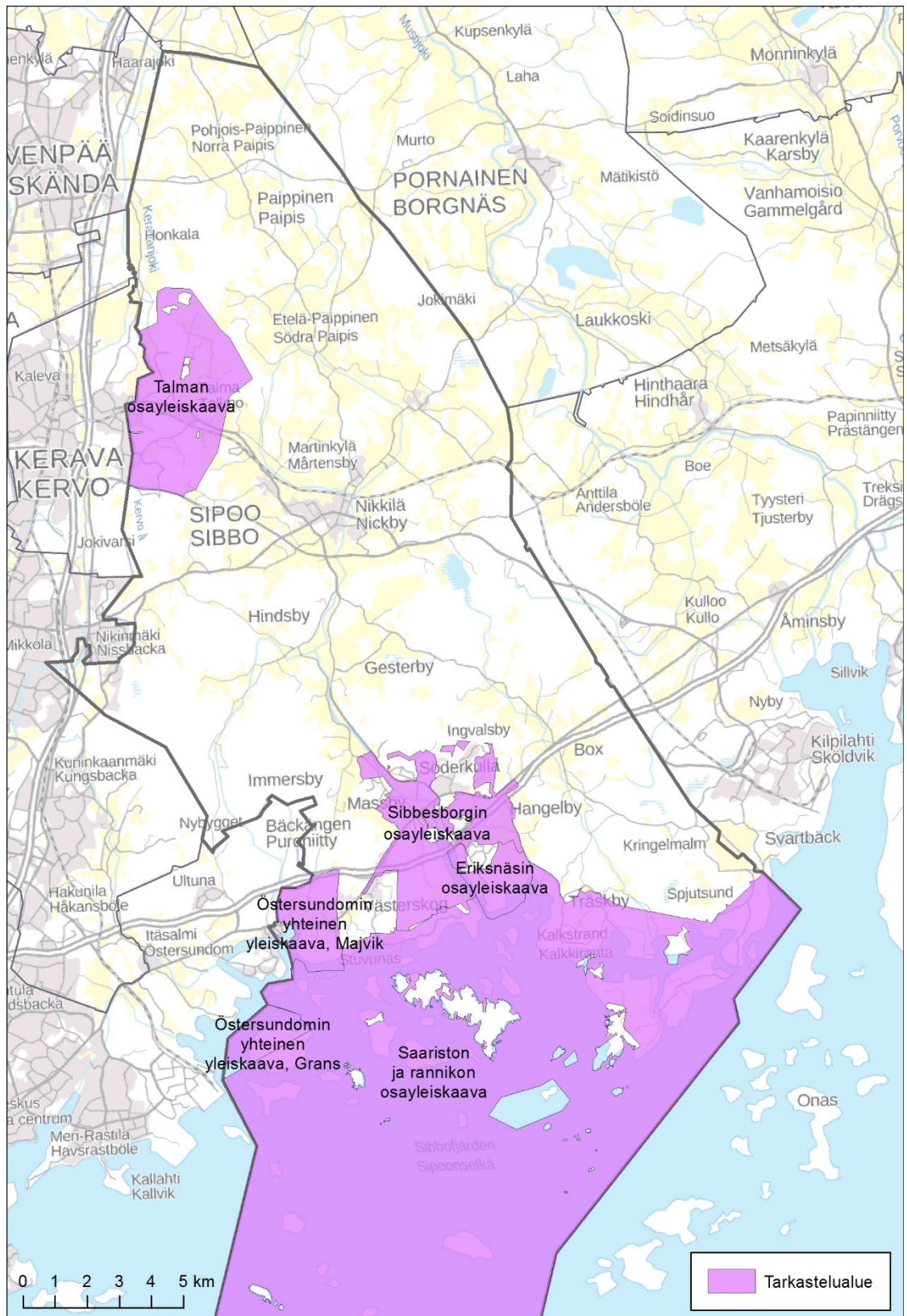
Vaikutusten arvioinnissa on arvioitu, kuinka rakennusjärjestyksen muutoksen mahdollistamien sivuasuntojen määrän kasvu ja loma-asuntojen muuttaminen vakituiseen asumiseen vaikuttaa kunnan verotuloihin. Lisäksi on arvioitu yleispiirteisesti rakennusjärjestyksen vaikutukset MRA 1 §:ssä lueteltuihin asioihin. Näiden lisäksi on tehty rakennusjärjestyksen lainmukaisuuden arviointi sivuasuntoja koskevien määräysten osalta.

Ohjausryhmään kuuluvat Heikki Vestman (pj), Kaj Lindqvist, Tapio Virtanen, Clara Lindqvist, Jari Hursti, Sami Virpiö ja Tim Kankfelt. Rakennusjärjestyksen muutosprosessiin ja vaikutusten arviointiin on osallistunut seuraava työryhmä: Timo Huhtinen (Sito Oy), Janika Lankinen (Sito Oy) ja Petri Vesa (Asianajotoimisto Petri Vesa Oy).

2 Lähtötiedot ja arviointimenetelmät

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on määrätty toisin. Tämän vuoksi tarkastelualue on rajattu koskemaan vain niitä osayleis- ja yleiskaava-alueita, joilla ei ole säädetty sivuasuntojen rakentamisesta tai joissa sivuasuntojen rakentamisesta ohjaavissa määräyksissä viitataan rakennusjärjestykseen. Tarkastelualueen ulkopuolelle on jätetty osayleis- ja yleiskaavat, joissa on säädetty sivuasuntojen rakentamisesta, sekä asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueet. Osayleiskaava alueet, joilla rakennusjärjestyksellä on vaikutusta, ovat Saariston ja rannikon osayleiskaava, Talman osayleiskaava ja vielä kaavoitusvaiheessa olevat Sibbesborgin osayleiskaava, Eriknäsin osayleiskaava ja Östersundomin yhteinen yleiskaava (Gransin ja Majvikin alueet). Seuraavassa kuvassa on esitetty tarkastelualue ja siihen kuuluvat osayleis- ja yleiskaavat (Kuva 2.1).

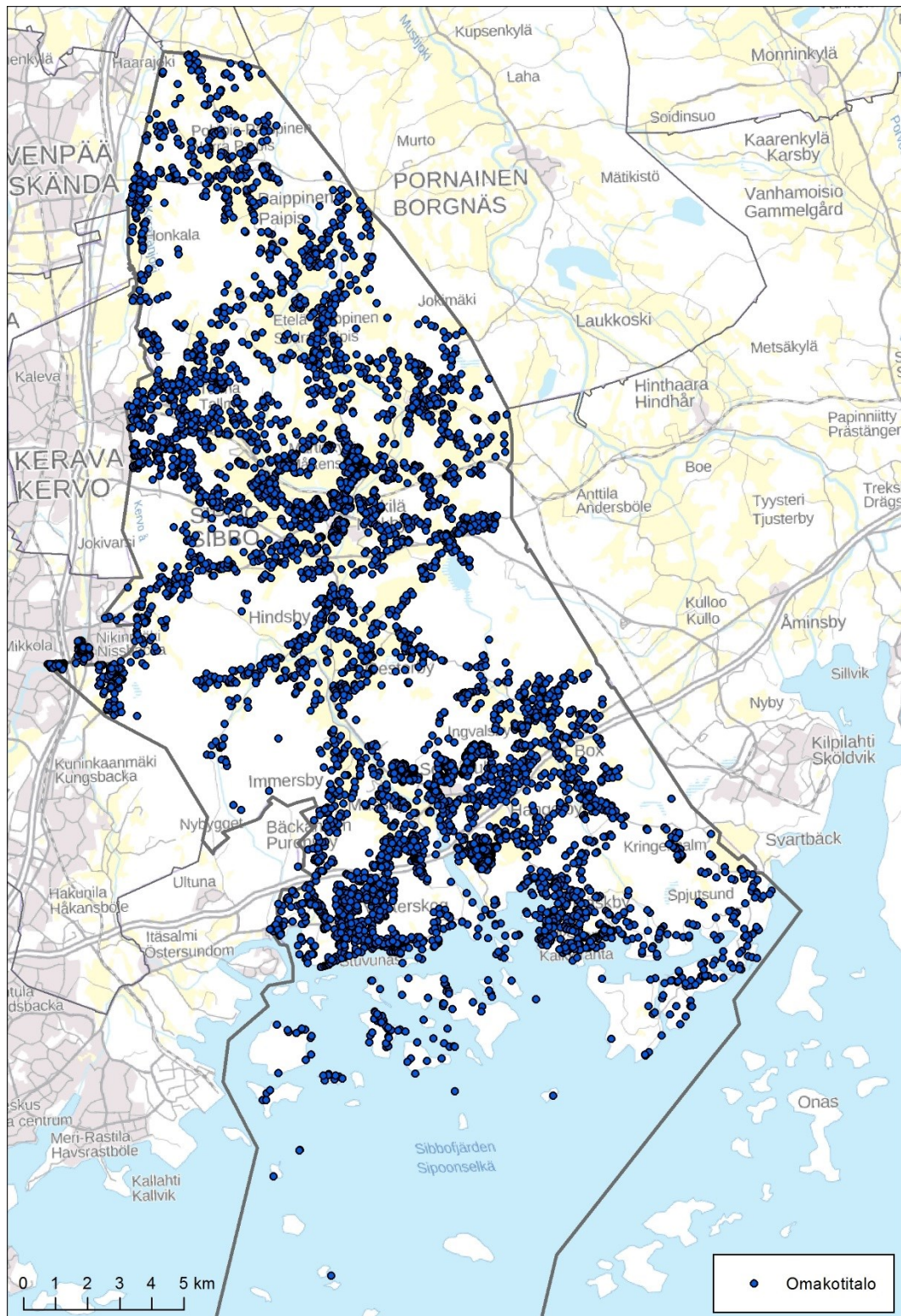
Vaikutusten tarkasteluajanjaksona on 2018 – 2025. Arvioinnissa on hyödynnetty paikkatietoaineistoa Sipoon rakennuskannasta. Sivuasuntojen arviointiin otettiin mukaan vain erilliset yhden asunnon pientalot .



Kuva 2.1. Tarkastelualue.

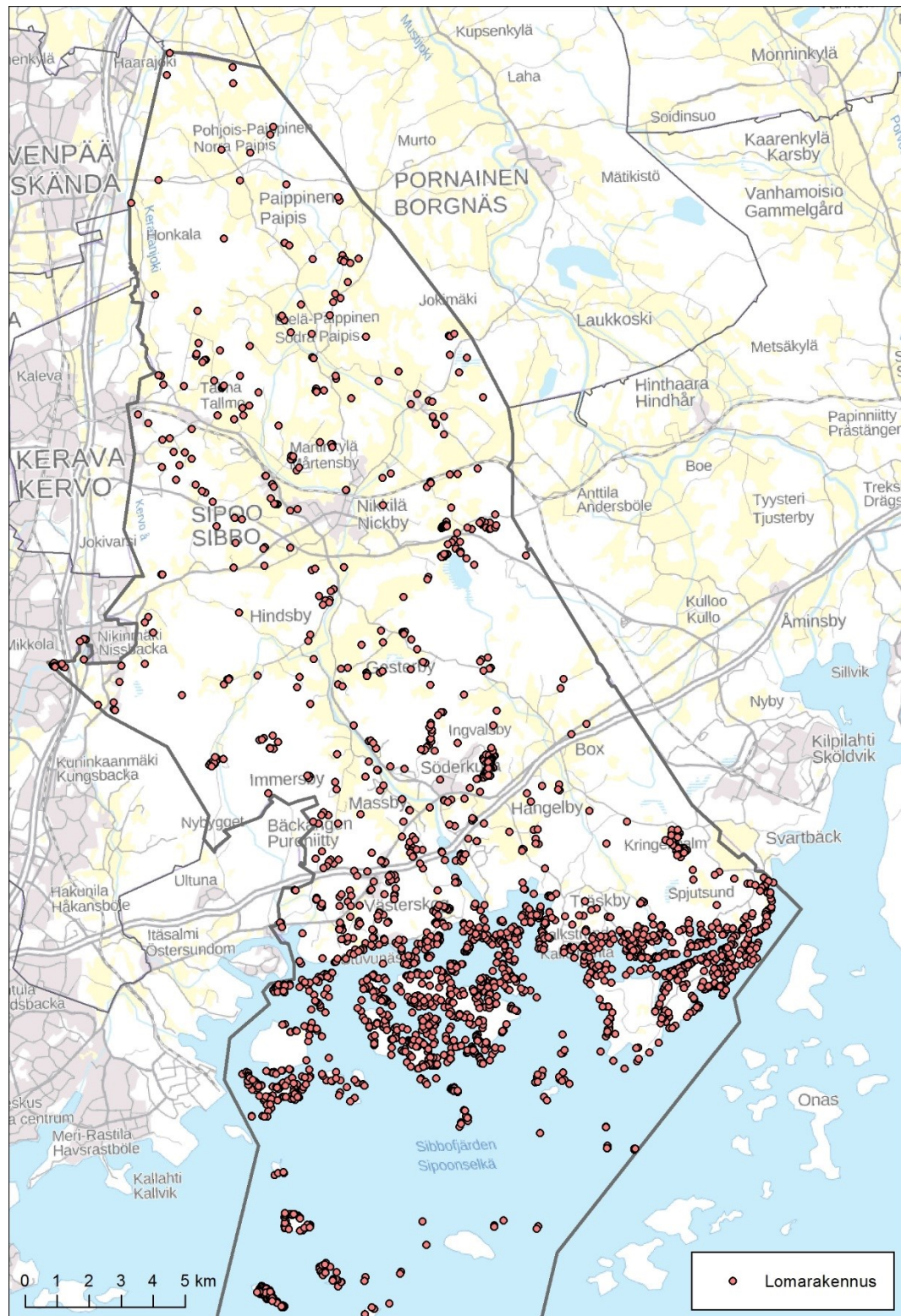
3 Nykytilan kuvaus

Sipoo on kasvava kunta. Vuoden 2016 lopussa Sipoossa asui 19 992 henkilöä. Väestö kasvoi 2,7 prosentilla vuoden 2016 aikana. Noin puolet sipoolaisista kuuluvat mukaan työvoimaan. Sipoossa noin 71 % asunnoista on erillisiä pientaloja. Seuraavassa kuvassa on esitetty Sipoon erilliset yhden asunnon pientalot eli omakotitalot.



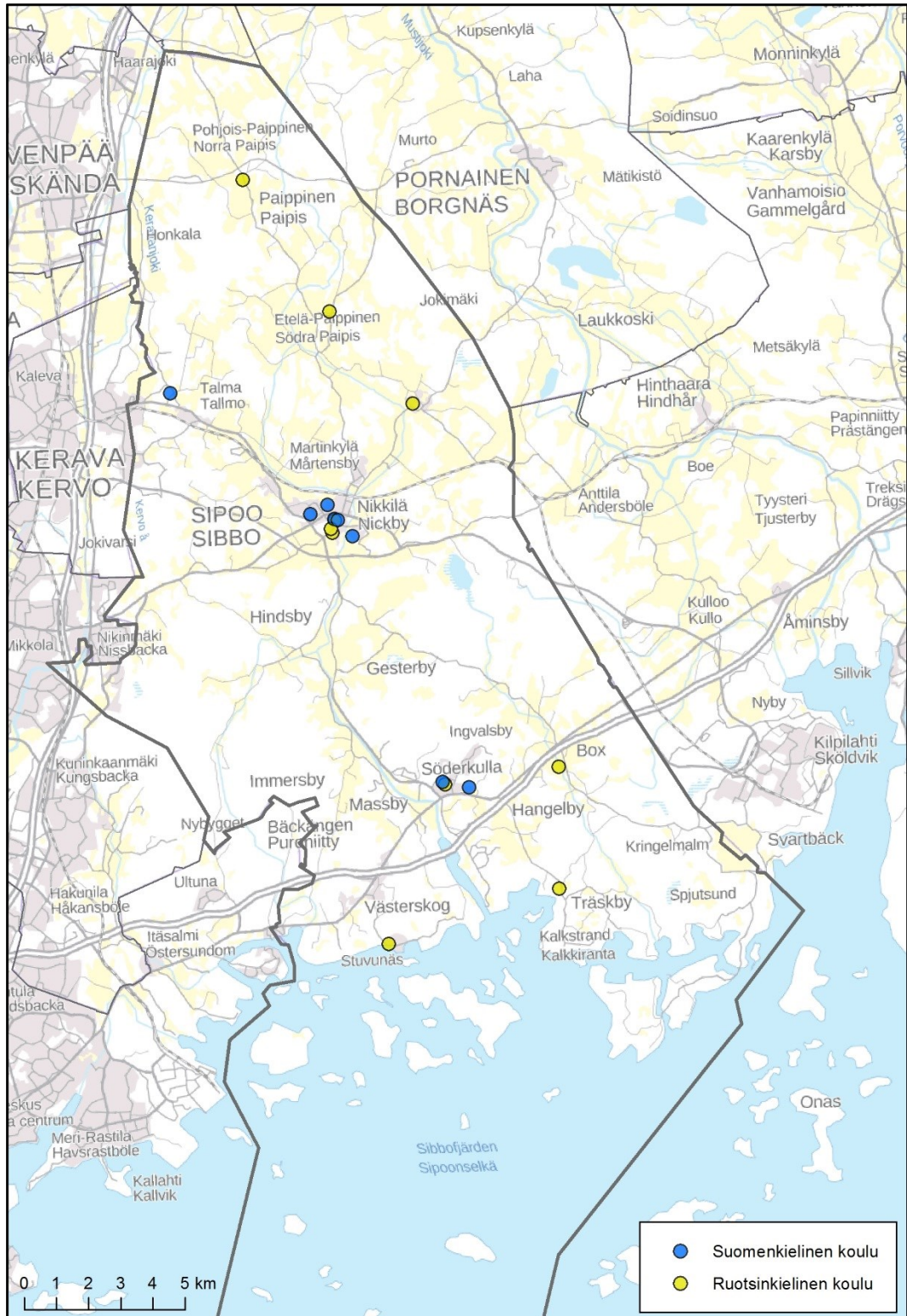
Kuva 3.1. Pientalot Sipoossa.

Sipoossa lomarakennuksia oli 2125 vuonna 2015. Näistä 952 sijaitsi saarilla ilman kiinteää tieyhteyttä. Pääosa kesämökeistä sijaitsee Etelä-Sipoossa, vain 14 % Keski- ja Pohjois-Sipoossa. Seuraavassa kuvassa on esitetty Sipoon kunnan kaikki loma-asunnot (Kuva 3.2). Loma-asuntoja on koko kunnan alueella, mutta ne keskittyvät kuitenkin etelään merenranta-alueille.

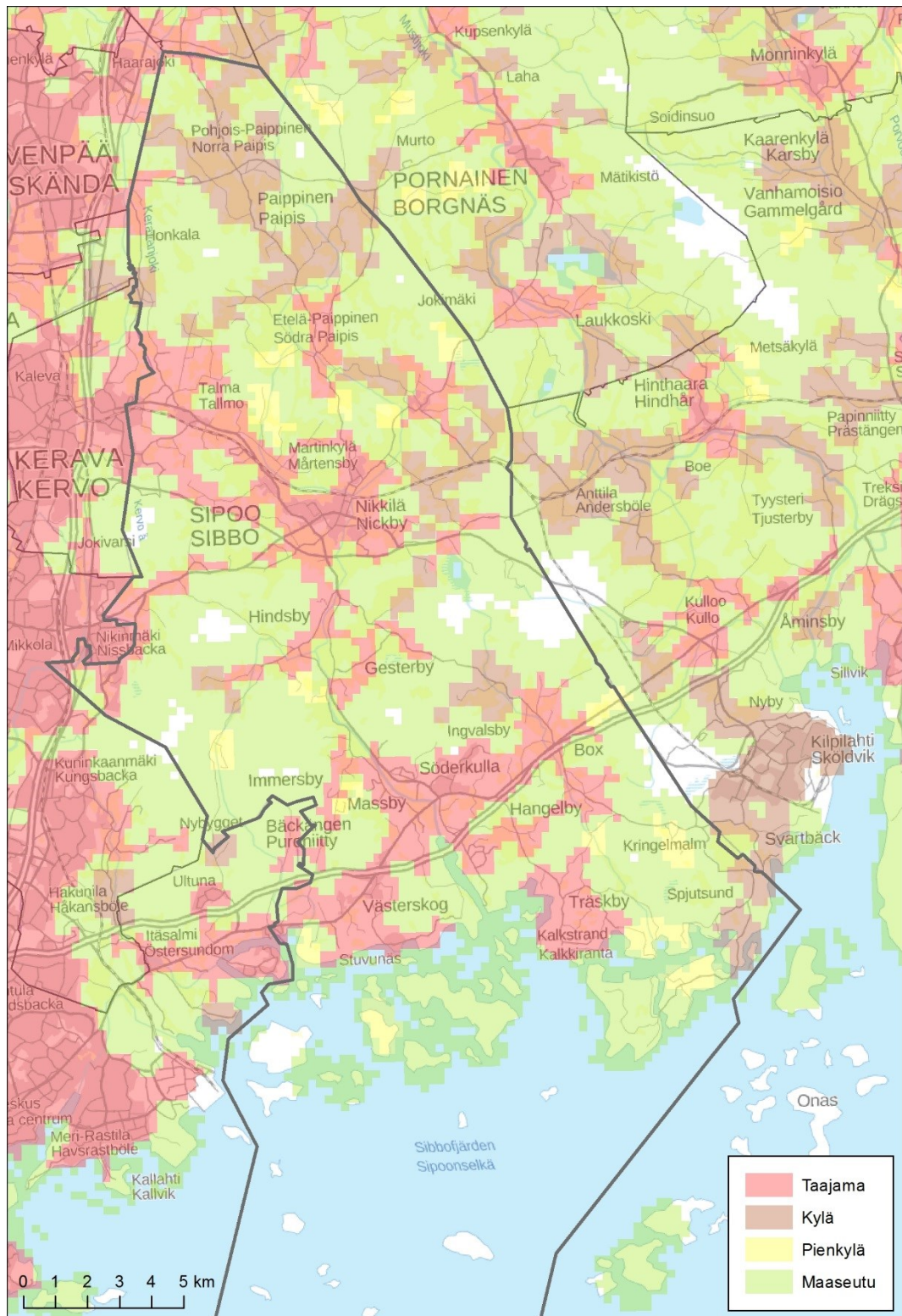


Kuva 3.2. Loma-asunnot Sipoossa.

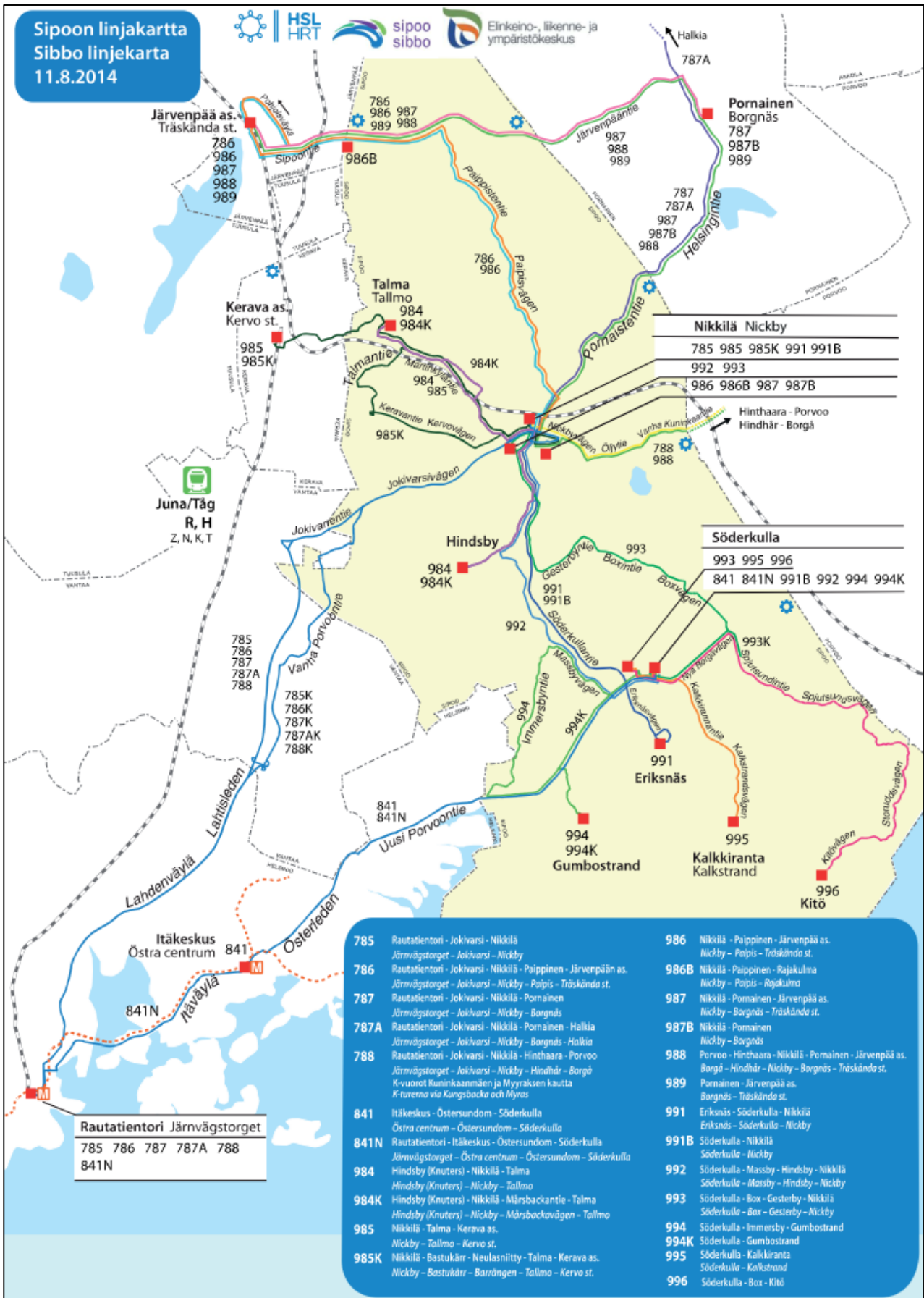
Seuraavassa kuvassa (**Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.**) on osoitettu Sipoon kouluverkosto. Mukana on suomen- ja ruotsinkieliset koulut ja kaikki kouluasteet.



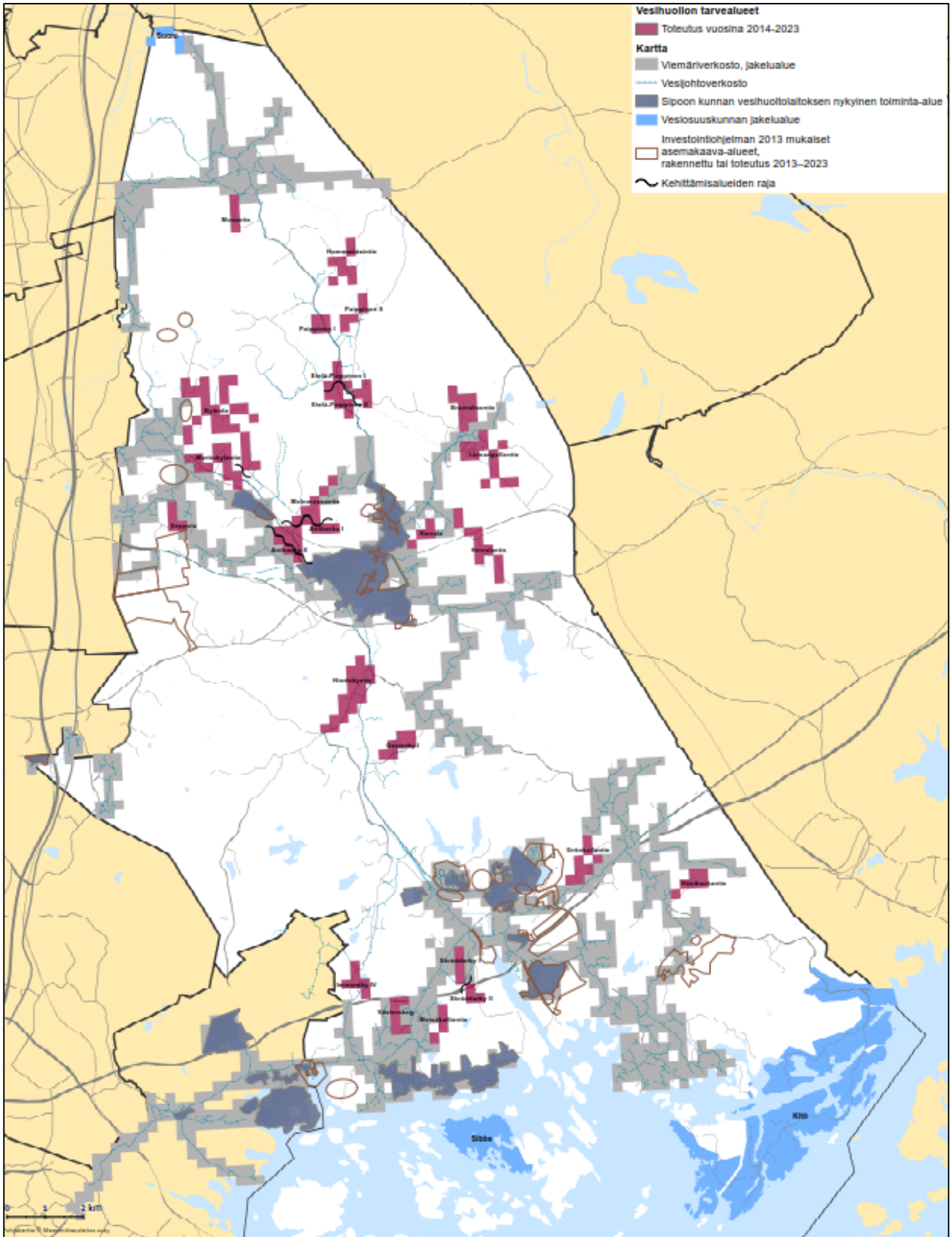
Kuva 3.3. Sipoon kouluverkosto



Kuva 3.4. Sipoon yhdyskuntarakenne.



Kuva 3.5. Sipoon HSL:n bussiliikenteen linjakartta (HSL)



Kuva 3.6. Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014-2023

4 Sivuasuntojen rakentaminen

Vuonna 2002 hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä sivuasunnoista on säädetty seuraavaa:

”Muulla kuin meren, järven taikka Sipoon- ja Keravanjoen pääuoman ranta-alueella voi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava sivuasunto saa olla huoneistoalaltaan enintään 70 m². Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi.”

Rakennusjärjestyksen ehdotukseen määräystä ollaan muuttamassa siten, että sivuasuntojen enimmäiskerrosaloja korotetaan ja sivuasuntojen rakentaminen sallitaan myös pinta-alaltaan pienemmille rakennuspaikoille koko kunnan alueella. Rakennusjärjestykseen esitetään seuraavaa muutosta:

”Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2000 – 2999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 75 k-m²:n suuruisen sivuasunnon.

Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan.”

Tässä raportissa arvioidaan sivuasuntojen lisääntymisen seuraukset ensivaiheessa. Sivuasuntojen rakentamisen lisääntymiseen vaikuttaa se, että sivuasuntojen rakentaminen voidaan sallia jatkossa myös pienemmille rakennuspaikoille ja koko kunnan alueella, mukaan lukien ranta-alueilla.

Sivuasuntojen enimmäiskoolla ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta siihen, kuinka paljon sivuasuntojen rakentaminen lisääntyy. Sivuasuntoja koskevasta lainsäädännöstä ja menettelyistä on tehty lainmukaisuuden arviointi (Liite 1). Arvioinnin mukaan sivuasuntojen enimmäiskokoja ei ole määriteltä lainsäädännössä ja sivuasuntojen koon määrittely kuuluu kunnan harkintavaltaan. Toisaalta huomautetaan, että rakennusjärjestys ei kuitenkaan oikeuta automaattisesti saamaan lupia sivuasunnoille tai anna lupaa rakentaa enimmäismäärän verran, vaan rakennusoikeuden määrään vaikuttavat myös tapauskohtaiset asiat; kuten maaston muodot tai rakennuspaikalle olemassa olevat rakennukset. Lisäksi sivuasuntojen koon nostaminen voi lisätä kunnan neuvonnan ja ohjauksen tarvetta, jotta maanomistajille ei muodostu väärää kuvaa sallittavasta rakentamisen määrästä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty siviisasuntojen lisääntymisen laskennassa ja niiden vaikutusten arvioinnissa käytettävät luvut.

Taulukko 1. Rakennusjärjestyksen siviisasuntoja koskevan määräyksen vaikutus siviisasuntojen määrään ja verokertymään

Väestö (vuonna 2016)	19 922 asukasta
Väestöennuste 2020	25 000 asukasta
Väestöennuste 2025	30 000 asukasta
Asuntokunnan keskikoko (vuonna 2015)	2,4 asukasta
Sipoossa rakennettujen siviisasuntojen määrä vuonna 2016	10 siviisasuntoa
Siviisasuntojen vuotuinen lisäys Sipoossa ilman rakennusjärjestyksen muutosta	10 siviisasuntoa vuodessa
Siviisasuntojen vuotuinen lisäys Sipoossa, jos rakennusjärjestyksen muutos vaikuttaisi koko kunnan alueella	10 siviisasuntoa (lisäys nykytilanteeseen)
Herkkyystarkastelu: Siviisasuntojen vuotuinen lisäys Sipoossa, jos rakennusjärjestyksen muutos vaikuttaisi koko kunnan alueella kahdeksankertaistaen siviisasuntojen rakentamisen	70 siviisasuntoa (lisäys nykytilanteeseen)
Erilliset pientalot Sipoossa	6 356 pientaloa
Erilliset pientalot asemakaava-alueen ulkopuolella	5 073 pientaloa
Erilliset pientalot tarkastelualueella	1 549 pientaloa
Tarkastelualueella olevien erillisten pientalojen osuus kaikista asemakaavan ulkopuolisista pientaloista	31 %
Siviisasuntojen vuotuinen lisäys tarkastelualueella (uusi rakennusjärjestys voimassa)	3,1 siviisasuntoa
Herkkyystarkastelu: Siviisasuntojen vuotuinen lisäys tarkastelualueella	21,7 siviisasuntoa
Asuntokunnan koko	2,4 siviisasuntoa
Asukkaiden vuotuinen lisäys siviisasunnoissa tarkastelualueilla (uusi rakennusjärjestys voimassa)	7,4 siviisasuntoa
Kunnallisverotuotto vuonna 2016	78,2 M€
Kunnallisverotuotto asukasta kohti vuonna 2016	3 925 €
Työssäkävijät (2016)	9985 työssäkävijää
Työssäkäyvien osuus (2016)	50 %
Verotuotto työssäkäyvää asukasta kohden koko kunnassa	7 832 €

Taulukko 2. Siviisasuntojen määrä rakennusjärjestyksen muutoksen seurauksena (kumulatiivinen määrä 2025 mennessä)

	Siviisasuntojen määrä koko kunnan alueella (teoreettinen)	Siviisasuntojen määrä tarkastelualueella	Herkkyystarkastelu: Siviisasuntojen määrä Sipoossa (teoreettinen)	Herkkyystarkastelu: Siviisasuntojen määrä tarkastelualueella
2017	0	0	0	0
2018	10	3,1	70	21,7
2019	20	6,2	140	43,4
2020	30	9,3	210	65,1
2021	40	12,4	280	86,8
2022	50	15,5	350	108,5
2023	60	18,6	420	130,2
2024	70	21,7	490	151,9
2025	80	24,8	560	173,6

Taulukko 3. Uuden rakennusjärjestyksen aiheuttama verotulojen muutos 2018-2025.

	Sipoon asukasmäärä (nykyinen rakennusjärjestys)	Sipoon asukasmäärä (uusi rakennusjärjestys voimassa, sivuasuntojen lisäys nykytilanteeseen 2-kertainen)	Herkkyystarkastelu: Sipoon asukasmäärä (uusi rakennusjärjestys voimassa, sivuasuntojen lisäys nykytilanteeseen 8-kertainen)	Verotulot ilman rakennusjärjestyksen muutosta	Verotulot (uusi rakennusjärjestys voimassa)	Herkkyystarkastelu: Verotulot (uusi rakennusjärjestys voimassa, sivuasuntojen lisäys nykytilanteeseen 8-kertainen)
2016	19 922			78 200 000 €		
2017	20 380			79 995 863 €		
2018	21 326	21 334	21 378	83 712 262 €	83 741 466 €	83 916 692 €
2019	22 830	22 844	22 934	89 613 080 €	89 671 488 €	90 021 940 €
2020	25 000	25 022	25 156	98 132 870 €	98 220 483 €	98 746 161 €
2021	25 306	25 336	25 514	99 332 937 €	99 449 754 €	100 150 658 €
2022	25 928	25 966	26 189	101 777 277 €	101 923 299 €	102 799 428 €
2023	26 891	26 936	27 204	105 557 028 €	105 732 254 €	106 783 609 €
2024	28 231	28 283	28 596	110 815 946 €	111 020 376 €	112 246 956 €
2025	30 000	30 060	30 417	117 759 549 €	117 993 184 €	119 394 990 €
Verotulot 2018-2025				806 700 950 €	807 752 305 €	814 060 433 €
Rakennusjärjestyksen muutoksen aiheuttama verotulojen muutos 2018-2025				0	1 051 355 €	7 359 483 €

Sipoon kunnan rakennusvalvonnan mukaan koko kunnan alueella sivuasunnoille on myönnetty suunnittelutarveratkaisuja tai poikkeamispäätöksiä noin 10. Sivuasuntojen kysynnän arvioidaan nousevan niiden rakentamisen edellytysten parantuessa. Arvioinnissa oletetaan, että sivuasuntojen rakentaminen kaksinkertaistuu nykytilanteesta. Tarkastelualueella rakennettaiisiin tällöin noin 3 sivuasuntoa vuodessa lisää verrattuna tilanteeseen, jossa rakennusjärjestys ei muuttuisi nykyisestä. Lisäksi on tehty herkkyystarkastelu tilanteesta, jossa sivuasuntojen määrä kasvaisi 8-kertaisesti.

Sivuasuntojen rakentamisen myötä asukasmäärä kasvaisi Sipoossa noin 7 asukkaalla vuodessa. Sipoossa asutokunnan koko on ollut keskimäärin noin 2,4 asukasta/asunto. Vuoteen 2025 mennessä uusia sivuasuntoja rakentuisi tarkastelualueella noin 24 kappaletta ja väestö kasvaisi 60 asukkaalla. Sipoon asukasmäärän on ennustettu olevan 30 000 vuonna 2025. Näin olleen sivuasuntojen määrän lisääntymisellä ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta rakentamisen lisääntymiseen ja väestön kasvuun.

Tehdyn herkkyystarkastelun mukaan tilanteessa, jossa sivuasuntojen määrä kahdeksan kertaistuisi kasvaisi asukasmäärä 417 asukkaalla. Vaikutukset ovat suuremmat, mutta väestönusteeseen verrattuna lisäys on vähäinen.

Sivuasuntojen lisääntymisen kautta vuoteen 2025 mennessä kunnallisverokertymä kasvaisi noin 1 miljoonalla eurolla. Herkkyystarkastelun mukainen kunnallisverokertymä vuoteen 2025 olisi noin 7,3 miljoonaa euroa. Ilman rakennusjärjestyksen muutosta kunnallisverokertymä on 2018 - 2025 olisi 806 miljoonaa euroa. Sivuasuntojen lisääntymisellä on hyvin vähäinen vaikutus kunnan kokonaisverokertymään verrattuna, myös herkkyystarkastelun tilanteessa.

Sipoon kunnan kasvutavoitteissa on arvioitu väestön kasvun kiihtyvän ja vuonna 2025 arvioidaan Sipoossa olevan noin 30 000 asukasta. Myös Sipoon kunnan yleiskaavoissa on varauduttu voimakkaampaan väestön kasvuun. Sipoon yleiskaavassa 2025 on arvioitu, että Sipoossa olisi vuonna 2025 35 000 asukasta ja yleiskaavassa on varauduttu jopa 40 000 asukkaaseen. Yleiskaavan haja-asutus alueen kasvupotentiaali on 4000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä. Sivuasuntojen rakentamisen edellytysten helpottamisella on rakentamisen ja asutuksen lisääntyminen varsin kohtuullista ja tavoitteisiin nähden vaikutus on vähäinen. Rakennusjärjestyksen määräykset sivuasunnon rakentamisen edellytyksiä helpottamiseksi tukee kunnan väestön kasvutavoitteita.

5 Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Nykyisten käytäntöjen mukaan kunta ratkaisee käyttötarkoituksen muutokset poikkeamispäätöksellä, kun kyseessä on kaavoittamaton ranta-alue, ja suunnittelutarvealueilla käyttötarkoituksen muutos ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla, jos alueella ei ole suoraan ohjaavaa kaavaa. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina rakennuslupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on 21.4.2017 astunut voimaan 129 a §, jonka mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksessä osoittaa alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellyttäisi poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusjärjestyksen määräys mahdollistaa vain olemassa olevien loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset, eikä se mahdollista uusien asuinrakennusten rakentamista ilman suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä. Määräys ei koske pysyvän asumisen asuinrakennukselle säädettyjä teknisiä vaatimuksia tai niistä poikkeamista.

Käyttötarkoituksen muutosten edellytysten helpottaminen vähentää lupiin liittyvää hallinnollista työtä sekä sujuvoittaa prosesseja. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi (HE 251/2016) arvioidaan, että edellytysten luominen loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiselle 129 a §:n mukaisesti sujuvoittaa käyttötarkoituksen muutoksia, minkä arvioidaan johtavan käyttötarkoitusten muutosten lisääntymiseen. Tällä on vaikutusta kuntien verokertymään. Vapaa-ajanasuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi pienentää rakennusten sijaintikuntien kiinteistöveron tuottoa sekä toisaalta saattaa kasvattaa kunnallisverokertymää.

Rakennusjärjestykseen esitetään seuraavaa muutosta koskien loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön:

”Olemassa oleva loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen.”

Käyttötarkoituksen muutosmääräys ei koske pysyvän asumisen asuinrakennukselle säädettyjä teknisiä vaatimuksia tai niistä poikkeamista. Tämän lisäksi MRL 14 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Näin ollen loma-asuntoja ei saa muuttaa vakituiseen asumiseen, joille yleiskaavassa ole sallittu vakituinen asuminen. Esimerkiksi yleiskaavojen loma-asuntojen alueella ei sallittaisi käyttötarkoituksen muutosta.

Koska käyttötarkoituksen muutoksia ei sallittaisi ilman suunnittelutarveratkaisuja tai poikkeamispäätöstä, mikäli ne eivät ole yleiskaavojen tai osayleiskaavojen mukaisia, määräys ei johda kaavoituksen vastaiseen maankäyttöön. Yleis- ja osayleiskaavojen asumiseen tarkoitettuilla alueilla määräys jopa tukee kaavojen toteutumista. Käyttötarkoituksen muutokset tulevat todennäköisesti lisääntymään rakennusjärjestyksen määräyksen myötä. Tämä tukee Siipoon kunnan ja ohjausryhmän väestön kasvuun liittyviä tavoitteita. Vakituiseen asumisen lisääntyminen kasvattaa kunnan verokertymää. Lisäksi määräys sujuvoittaa kunnan lupamenettelyä.

6 Rakennusjärjestyksen muutoksen vaikutukset MRA 1 §:n mukaisiin asioihin

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä on kuvattu se, miten vaikutukset on selvitettävä kaavaa laadittaessa. Kyseisessä kohdassa esitettyä vaikutustyyppien listaa on käytetty tämän rakennusjärjestyksen yleispiirteiseen vaikutusten arviointiin.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on arvio siitä, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen muutoksella on vuoteen 2025 mennessä, joka on kunnan voimassa olevan yleiskaavan tavoitevuosi. Arvioinnissa vertailukohtana on arvio vuoden 2025 tilanteesta, jos rakennusjärjestyksestä ei muuteta. Seuraavassa on kuvattu vaikutusten arvioinnin kannalta merkittävimmät muutokset vanhan ja uuden rakennusjärjestyksen välillä

Taulukko 6.1. Uuden ja vanhan rakennusjärjestyksen merkittävimmät ero vaikutusten arvioinnin näkökulmasta.

Muutoksen kuvaus	Muutoksen kohdistuminen
1 Sivuasuntojen rakentamisen ehtoja väljennetään	Muutos kohdistuu vain niille alueille, joilla kaavoissa ei ole sivuasuntoja ohjaavia määräyksiä.
2 Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala lasketaan 5000 neliömetristä 3000 neliömetriin viemäriverkoston ulkopuolella.	Muutos kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolisiin alueisiin.
3 Määräykset loma-asuntojen muuttamisesta vakituiseen asumiseen.	Muutos ei vaikuta niihin loma-asuntoihin, jotka on kaavoissa osoitettu loma-asunnoiksi.
4 Lisätään lämpökaivojen toteuttamista koskevat määräykset	Muutos selkeyttää lämpökaivojen toteuttamista asemakaava-alueiden ulkopuolella.
5 Lisätään aurinkopaneelien toteuttamista koskevat määräykset	Muutos selkeyttää aurinkopaneelien toteuttamista.
6 Mahdollistetaan venevajojen rakentaminen vakituiseen asutuksen lisäksi myös lomarakennuspaikoille	Kohdistuu rantojen lomarakennuspaikkoihin.
7 Muutetaan rakentamisen vähimmäisetäisyys rantaviivasta 50 metristä 30 metriin.	Kohdistuu kaikkiin ranta-alueisiin.
8 Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla laseilla sallitaan ranta-alueella pientaloissa ilmoitusmenettelyllä ja muualla ilman ilmoitusta tai toimenpidelupaa.	Kohdistuu koko kunnan alueelle, erityisesti ranta-alueiden ulkopuolisiin alueisiin.
9 Poistettu määräys siitä, että koko kunta on suunnittelutarvealuetta.	Koskee alueita, jotka eivät täytä MRL 16§:n mukaista suunnittelutarvealueen määrittelyä.
10 Rantojen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nostetaan samaksi kuin ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla.	Kohdistuu ranta-alueisiin.

Taulukko 6.2. Rakennusjärjestyksen muutoksen vaikutukset MRA 1 §:ssä esitettyjen vaikutustyyppien mukaisesti eriteltynä vuoteen 2025 mennessä. Ennustettua muutosta verrataan siihen vuoden 2025 tilanteeseen, jonka arvioidaan toteutuvan, jos nykyistä rakennusjärjestystä ei muutettaisi.

1 Sivuasuntojen rakentamisen ehtoja väljennetään

Sivuasuntojen rakentamisen ehtojen väljentämisen arvioidaan lisäävän asuinrakennusten määrää kuvan 2.1 mukaisella tarkastelualueella noin 25:stä noin 50 sivuasuntoon (rakennusjärjestyksen muutoksen aiheuttama lisäys 25 asuinrakennusta). Muutos vaikuttaa vain kuvan 2.1. mukaisella alueella.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Asuinrakennusten määrä lisääntyy hiukan kuvan 2.1 mukaisella tarkastelualueella. Muutos kohdistuu pääosin taajamien ulkopuolisiin alueisiin, joilla palvelut sijaitsevat melko kaukana autotietä päässä. Näillä alueilla asuvat voivat kuitenkin kokea elinolot hyvinä, koska autolla palveluihin pääsee varsin helposti. Kaukana sijaitsevat palvelut ovat ongelma autottomien asukkaiden elinolojen kannalta. Lisääntyvä hajarakentaminen saattaa tukea kylien palveluita, kuten kouluja, mikä tukee kylien palveluiden säilymistä sekä julkisen liikenteen palvelukapasiteettia. Lisäksi luonteensa vuoksi sivuasuntojen rakentaminen tukee sukupolvien välistä vuorovaikutusta.	Muutos tukee sosiaalisia hyötyjä sivuasuntojen luonteensa vuoksi. Muutos voi tukea kylien palveluiden säilymistä. Muutos voi lisätä myös kaukana palveluista sijaitsevaa asutusta, jolloin muutos on ongelmallinen autottomille asukkaille (lapset, nuoret, vanhuksat). Uusien asuinrakennusten määrä on kuitenkin vähäinen verrattuna kaikkeen uuteen rakentamiseen. Vaikutukset voivat olla vähäisesti myönteisiä ja haitallisia riippuen siitä mihin sivuasunnot rakentuvat.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Uusien asuntojen rakentamiseen tarvitaan luonnonvaroja, mutta lisäys on hyvin vähäinen verrattuna kunnan kokonaiskasvuun.	Vaikutukset ovat hyvin vähäiset.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Rakentaminen sijoittuu olemassa oleville rakennuspaikoille, joilla ei yleensä ole erityisiä luontoarvoja.	Vaikutukset ovat hyvin vähäiset.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Sivuasunnot sijoittuvat tarkastelualueelle pääosin taajamien ulkopuolelle, mutta kuitenkin olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Uusien sivuasuntojen läheisyydessä ei yleensä ole palveluita, joten palveluihin kuljetaan pääosin omalla autolla. Sivuasuntojen rakentaminen voi kuitenkin tukea kylien palveluiden kuten koulujen säilymistä, joten siitä näkökulmasta vaikutukset voivat olla myönteisiä. Lisääntyvä rakentaminen lisää myös kylissä nykyisin olevan vesihuoltoverkon käyttöastetta.	Muutoksella voi olla kylien yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä vaikutuksia, mutta osa sijoittuu myös kylien ulkopuolelle, jolloin vaikutukset voivat olla vähäisesti kielteisiä. Kunnan kasvun kokonaisuuteen suhteutettuna vaikutus on melko vähäinen.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Sivuasuntojen rakentaminen vaikuttaa maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Muutos voi olla myönteinen tai kielteinen. Sivuasuntojen määrä suhteessa kaikkeen uuteen rakentamiseen on kuitenkin hyvin vähäinen.	Vaikutukset ovat vähäiset.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Muutos lisää hiukan asuinrakentamista, mikä lisää rakentamiseen liittyvää elinkeinotoimintaa. Muutos lisää auton käyttöön liittyvää elinkeinotoimintaa (autokauppa, polttoaineenmyynti, huolto). Siten muutos hyödyntää elinkeinoelämää. Muutos kasvattaa kunnan väkimäärää, mikä edistää elinkeinoelämän toimintaa. Muutos on kuitenkin vähäinen verrattuna koko kunnan kasvuun.	Vähäisiä myönteisiä vaikutuksia.

2 Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala lasketaan 5000 neliömetristä 3000 neliömetriin viemäriverkoston ulkopuolella.

Muutos kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolisiin alueisiin. Muutos ei merkittävästi muuta rakentamisen määrää, kun aikaisemminkin luvan on voinut saada poikkeamispäätöksellä, jos rakennuspaikka on ollut rakentamiseen sovelias. Muutos vähentää hiukan poikkeamispäätösten määrää, mikä helpottaa luvan hakemista.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Muutos ei vaikuta merkittävästi rakentamisen määrään tai ihmisten elinympäristöön.	Ei merkittävää vaikutusta.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.

3 Määräykset loma-asuntojen muuttamisesta vakituisen asumiseen

Muutos ei vaikuta niihin loma-asuntoihin, jotka on kaavoissa osoitettu loma-asunnoiksi. Niillä kaava-alueilla, joilla loma-asunto sijaitsee vakituisen asumiseen tarkoitetuilla alueilla, muutos keventää lupamenettelyä. Nykyisin on sallittu käyttötarkoitusten muutokset suunnittelutarvemenettelyllä tai poikkeamispäätöksillä, joten muutos ei merkittävästi vaikuta käyttötarkoitusero-alueiden määrään.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Ei aiheuta muutoksia.	Ei vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta muutoksia.	Ei vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta muutoksia.	Ei vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Ei aiheuta muutoksia.	Ei vaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta muutoksia.	Ei vaikutuksia.

4 Lisätään lämpökaivojen toteuttamista koskevat ohjeet

Muutos selkeyttää lämpökaivojen toteuttamista asemakaava-alueiden ulkopuolella, mikä todennäköisesti edistää niiden toteuttamista. Lämpökaivojen toteuttaminen vähentää energiankulutusta.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Lämpökaivojen rakentaminen aiheuttaa muutoksia maa- ja kallioperään. Pohjavesialueiden ulkopuolella muutoksella ei ole merkittäviä haittoja. Rakennusjärjestys selkeyttää lämpökaivojen rakentamisen menettelyjä pohjavesialueilla.	Myönteisiä vaikutuksia pohjavesialueisiin. Muualla ei merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Lämpökaivojen tehostuva rakentaminen työllistää rakentajia.	Lieviä myönteisiä vaikutuksia.

5 Lisätään aurinkopaneelien toteuttamista koskevat ohjeet

Muutos selkeyttää aurinkopaneelien toteuttamista, mikä edistää niiden toteuttamista niillä alueilla, jolla rakentaminen on mahdollista ilman lupia.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Paneelien toteuttaminen muuttaa hiukan taajamakuva ja maisemaa. Rakennusjärjestys ohjeistaa menettelyjä maisemallisesti arvokkailla alueilla, joten muutoksella on siten myönteisiä vaikutuksia.	Lieviä myönteisiä vaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Aurinkopaneelien rakentaminen työllistää niiden rakentajia.	Lieviä myönteisiä vaikutuksia.

6 Mahdollistetaan venevajojen rakentaminen vakituisen asutuksen lisäksi myös lomarakennuspaikoille

Muutos kohdistuu rantojen lomarakennuspaikkoihin. Todennäköisesti venevajojen määrä rantaviivan läheisyydessä lisääntyy.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Parantaa niiden loma-asukkaiden elinoloja, jota haluavat ja voivat muutoksen jälkeen rakentaa venevajan. Muut kuin venevajan omistajat voivat kokea muutoksen kielteisenä.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Jotkut ihmiset kokevat lisääntyvän rannoille rakentamisen maisemaa heikentävinä. Rannat ovat kuitenkin jo nykyisin rakennettuja, eikä venevajojen aiheuttama maisemaan muutos ole kovin suuri, koska rakentamisen pitää kuitenkin soveltua maisemaan.	Vähäisiä haitallisia maisemavaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta muutosta.	Ei vaikutuksia.

7 Muutetaan rakentamisen vähimmäisetäisyys rantaviivasta 50 metristä 30 metriin.

Kohdistuu kaikkiin ranta-alueisiin. Muutos ei kuitenkaan lisää juurikaan rakentamisen määrää, koska muut rakennuspaikan sopivuuteen liittyvät määräykset vaikuttavat myös rakennuksen sijaintiin. Lisäksi aikaisemminkin on ollut mahdollista saada poikkeus vähimmäisetäisyydestä, jos sille on ollut hyvä peruste.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Muutos ei vaikuta merkittävästi rantarakentamisen sijoittumiseen. Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Voi vaikuttaa rantamaiseman luonnonmukaisuuteen.	Vähäisiä haitallisia maisemavaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.

8 Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla lasilla sallitaan ranta-alueella pientaloissa ilmoitusmenettelyllä ja muualla ilman ilmoitusta tai toimenpidelupaa.

Kohdistuu pientaloihin koko kunnan alueilla, erityisesti ranta-alueiden ulkopuolella, jossa voi lasituksen asettaa ilman ilmoitusmenettelyä. Ilman ilmoitusmenettelyä kunta ei voi huomioida paloturvallisuuden täyttymistä.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Voi vähäisesti lisätä paloturvallisuusriskejä. Ei aiheuta muuten merkittävää muutosta.	Hyvin vähäisiä haitallisia vaikutuksia
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmast	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Lasituksen rakentaminen voi vaikuttaa muuttaa maiseman rakennetummaksi ympäristöksi.	Vähäisiä haitallisia maisemavaikutuksia.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.

9 Poistettu määräys siitä, että koko kunta on suunnittelutarvealuetta.

Koskee alueita, jotka eivät täytä MRL 16§:n mukaista suunnittelutarvealueen määrittelyä. Sipoossa alueita, jotka eivät täytä suunnittelutarvealueen määrittelyä on vähän ja ne ovat harvaan asuttuja. Näillä alueilla määräyksen poistuminen keventää lupamenettelyitä, mutta saattaa lisätä suunnittelematonta rakentamista.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmast	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Pelkästään rakennusluvalla ei voida tutkia yhtä tarkasti rakentamisen sijoittumista yhdyskuntarakenteeseen kuin suunnittelutarveratkaisumenettelyllä, jolloin suunnittelematon asutus voi lisääntyä ja rakentaminen ei välttämättä tukeudu olemassa olevaan yhdyskunta rakenteeseen.	Vähäisiä haitallisia vaikutuksia. Suunnittelutarvealueen ulkopuolelle kohdistuu kuitenkin vähän rakentamista.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Pelkästään rakennusluvalla ei voida tarkastella yhtä tarkasti rakentamisen maisemavaikutuksia kuin suunnittelutarveratkaisumenettelyllä.	Vähäisiä haitallisia vaikutuksia. Suunnittelutarvealueen ulkopuolelle kohdistuu kuitenkin vähän rakentamista.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.

10 Rantojen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nostetaan samaksi kuin ranta alueiden ulkopuolisilla alueilla.

Kohdistuu kaikkiin ranta-alueisiin. Loma-asuntojen kohdalle rakennusoikeus on nostettu 120 kerrosneliöstä 150 kerrosneliöön, mikä ei ole kovin merkittävä nousu. Asuinrakennusten sallittu kerrosala on ollut rannoilla enintään 150 k-m², minkä lisäksi, mikäli rakennus maasto, maisema ja rakennuksen etäisyys rannasta huomioon ottaen soveltuu rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan mukaan erityisen hyvin maisemaan, voi se olla tätä suurempi, kuitenkin enintään maan asuinrakennusten mukainen. Nyt rakennuspaikalle saa rakentaa vastaavasti kuin ranta-alueiden ulkopuolelle eli enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m², tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m² Lisäksi sallitaan myös sivuasuntojen rakentamisen ranta-alueilla. Muutos vaikuttaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon, mutta ei rakennusten määrään, muuta kuin sivuasuntojen kautta. Sivuasuntojen määrän on arvioitu kasvavan melko vähäisesti.

Vaikutustyyppi	Vaikutuksen kuvaus	Vaikutuksen arviointi
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Maa-, kallioperä, vedet, ilma ja ilmasto	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Ei aiheuta merkittävää muutosta, sillä muutos ei lisää rakennuspaikkojen määrää	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskuntatalous ja liikenne	Ei aiheuta merkittävää muutosta, sillä rakentamisen määrän ei arvioida merkittävästi kasvavan.	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Kasvattaa rakennusten kokoa, jolloin suuremmat rakennusmassat voivat vaikuttaa kielteisesti rantamaiseman luonnon mukaisuuteen.	Haitallisia vaikutuksia maisemaan.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Ei aiheuta merkittävää muutosta.	Ei merkittäviä vaikutuksia.

7 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä selvityksessä on arvioitu, mitä vaikutuksia on sivuasuntoja ja loma-asuntojen käyttötarkoitusta koskevilla rakennusjärjestyksen muutoksilla. Lisäksi on arvioitu yleispiirteisesti rakennusjärjestyksen merkittävimpien muutosten muut vaikutukset.

Rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevien määräysten keventäminen lisää sivuasuntojen rakentamista ja väestön kasvua. Rakennusjärjestyksen muutoksen ansiosta tarkasteluajanjaksona 2018 - 2025 sivuasuntoja rakentuisi noin 24 kappaletta enemmän kuin ilman muutosta ja väestö kasvaisi muutoksen ansiosta 60 asukkaalla. Väestön kasvu sivuasuntojen rakentumisen myötä on kuitenkin vähäistä verrattuna koko kunnan väestön kasvuun. Näin ollen sivuasuntojen määrän lisääntymisellä ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta rakentamisen lisääntymiseen ja väestön kasvuun. Väestön kasvun myötä kunnallisverot lisääntyvät. Vuosina 2018 - 2025 verokertymän kasvu uusien sivuasuntojen rakentamisen kautta olisi yhteensä noin 1 milj. €. Rakennusjärjestyksen määräykset sivuasunnon rakentamisen edellytyksien helpottamisesta tukee kunnan tavoitteita väestön ja talouden kasvusta.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen salliminen ilman suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä keventää lupamenettelyä. Koska käyttötarkoituksen muutoksia ei sallita ilman suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä osayleiskaavojen ja yleiskaavojen vastaisesti, määräys ei ole esteenä kaavoituksen toteutumiselle.

Lähteet

HE 251/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. [Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/-HE_251+2016.pdf]

Sipoon kunta. Sipoo numeroina. Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus 20.12.2016: [Saatavissa: https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/1_keke_2016/kuntasuunnittelu/tilastoraportti-2016-lopullinen.pdf]

Sipoon kunta. Sipoo 2025. Kunnan kasvustrategia. Valtuuston 7.10.2013 hyväksymä [Saatavissa: https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_hallinto/viestinta/sipoon_strategia_2025.pdf]

Sipoon kunta. Talousarvio 2017. Taloussuunnitelma 2017 -2019. [Saatavissa: https://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/1_keke_2016/kuntasuunnittelu/ta_2017_lopullinen_valtuuston_12.12.2016_hyvaksyma.pdf]