

## Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen/ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

### 1. Mikä rakennusjärjestys on?

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, mutta sen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla (MRL 14.1 §). Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa kuitenkaan olla maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (MRL 14.2 §).

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

### 2. Miksi rakennusjärjestystä täydennetään?

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020. Voimaantuloa edelsi valtuuston 11.12.2017 hyväksymä rakennusjärjestys, josta valitettiin ja josta valitusten seurauksena kumottiin kokonaan sivuasuntoa koskeva määräys Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden toimesta.

Keskeisenä tavoitteena on täydentää rakennusjärjestystä uudella sivuasuntomääräyksellä Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut asiasta huomioon ottaen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan sivuasunnon osalta rakennusjärjestykseen ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen täydennyksellä muutetaan tilanne niiden voimassa olevien ja myöhemmin voimaan tulevien oikeusvaikutteisten yleiskaavojen osalta, joissa sivuasuntomääräystä ei ole tai joissa sivuasuntomääräyksen osalta viitataan rakennusjärjestykseen.

Sivuasuntomääräys sisältyi valtuuston hyväksymässä rakennusjärjestyksessä (11.12.2017) asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla rakentamisen määrän ohjaamiseen. Kumottu sivuasuntomääräys kuului seuraavasti: *”Vähintään 3 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. 2000–2999 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 75 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan.*

Myös rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta on noussut esiin vähäisiä, teknisiä tarkistamistarpeita. Mahdolliset tekniset muutostarpeet tullaan yksilöimään prosessin aikana.

### 3. Vuorovaikutus prosessin aikana

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa, 63 §:ssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestyksen vireilletulosta ilmoitetaan niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa tulevasta täydennyksestä sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä – sekä kertoa mielipiteensä asiassa. Täydennys on vähäinen osa äskettäin voimaan tullutta kokonaisuutta, jonka vuoksi rakennusjärjestys tullaan vireille saattamisen jälkeen asettamaan suoraan ehdotuksena nähtäville. Rakennusjärjestysehdotus on julkisesti nähtäville 30 päivän ajan. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan ja nähtävilläoloaikana on kunnan jäsenillä ja osallisilla mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus asiasta. Ehdotusvaiheessa pyydetään myös laajasti lausunnot. Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja rakennus- ja ympäristövaliokunta ehdottaa kunnanhallitukselle lausuntojen ja muistutusten mahdollista huomioon ottamista ennen valtuuston hyväksymiskäsittelyä.

### 4. Osalliset

Rakennusjärjestys laaditaan vuorovaikutteisesti kaavaprosessin tavoin. Osallisia ovat kaikki Sipoon kunnan asukkaat, kunnan alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistönomistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm.:

- Kunnan asukkaat ja maanomistajat
- Kunnassa toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt
- Kunnan eri hallintokunnat ja valiokunnat
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Naapurikunnat
- Energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

### 5. Työryhmä

Rakennusvalvontayksikkö valmistelee rakennusjärjestyksen täydentämisen rakennusvalvontapäällikön ohjauksessa ja kuulee tarvittaessa muita asiantuntijoita.

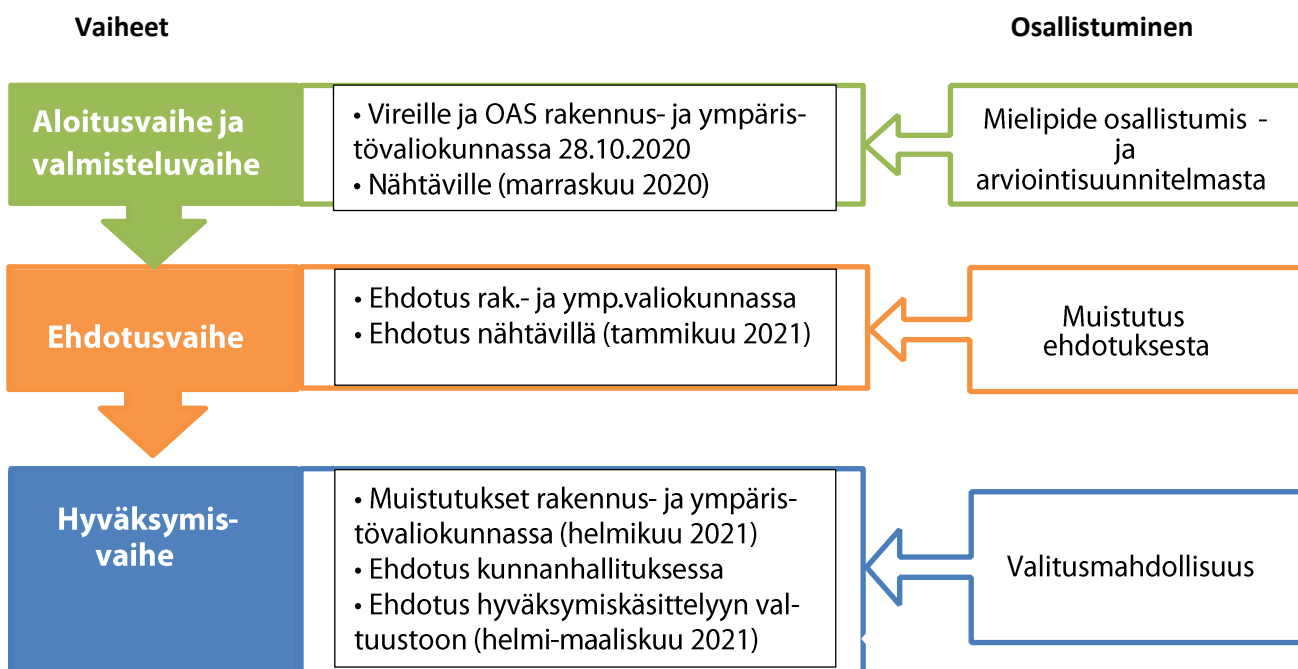
### 6. Rakennusjärjestyksen täydentämisen vaiheet, alustava aikataulu ja osallistumismahdollisuudet

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireilletulo kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan Sipoon kunnan ilmoitustaululla, kunnan Internet-sivuilla sekä Sipoon kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** kertoo hankkeen prosessista ja vaikuttamismahdollisuuksista.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää **rakennusjärjestysehdotuksen**, eli tässä tapauksessa voimassa olevan rakennusjärjestyksen sisällöstä sivuasuntomääräyksellä täydennettynä, julkisesti nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla

on oikeus tehdä kunnalle muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot tarkastellaan ja laaditaan niihin vastineet.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta esittää rakennusjärjestysehdotuksen kunnanhallitukselle, joka päättää hyväksyä muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja ehdotukseen mahdollisesti tehtävät tarkistukset. Kunnanhallitus esittää **rakennusjärjestysehdotuksen** kunnanvaltuustolle **hyväksyttäväksi**. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet muutosehdotuksen ollessa nähtävillä. Rakennusjärjestyksen muutoksen hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Rakennusjärjestyksen muutos tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja siitä on kuulutettu kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.



## 7. Vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestykseen täydennettävä sivuasuntomääräys tullaan laatimaan ja esittämään sellaisella sisällöllä (alueellinen, määrällinen ja sisällöllinen raja), että kaavasuunnitteluun keskeisesti liittyvää vaikutusten arviointia ei ole tarpeen tehdä. Sivuasuntomääräys on vain täydentävä määräys rakennusjärjestyksessä ja pääsääntöisesti sivuasuntomääräys sisältyy tai tullaan sisällyttämään oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, missä vaikutusten arviointi mm. rakentamisen määrän ja sijoittumisen osalta on luonnollinen osa laajaa kaavaprosessia.

## 8. Lisätietojen antaja

Lisätietoa rakennusjärjestyksen täydentämisestä antaa rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola, puh. 040 191 6032 tai [ulla-maija.upola@sipoo.fi](mailto:ulla-maija.upola@sipoo.fi)

Mahdolliset mielipiteet rakennusjärjestyksen täydentämisestä sivuasunnon osalta voi lähettää osoitteeseen Sipoon kunta/rakennusvalvonta, Lukkarinmäentie 2/PL7, 04130 SIPOO tai [rakennusvalvonta@sipoo.fi](mailto:rakennusvalvonta@sipoo.fi)