

1194/10.03.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upol(at)sipoo.fi

Rakennusjärjestyksen ohjausvaikutukset ja tavoitteet

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on tarpeen, sillä uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestys pohjautuu voimassa olevaan lakiin ja ristiriitatilanteissa laki menee rakennusjärjestyksen edelle – myös oikeusvaikutteiset kaavat ovat lain mukaan rakennusjärjestyksestä vahvempia ohjausvälineitä. Rakentamislain siirtymäsäännöksen mukaan rakennusjärjestys tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.

Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestyksellä on myös mahdollisuus kehittää omaleimaisuutta ottamalla huomioon kunnan eri alueiden paikallisten olojen arvot ja ominaispiirteet mm. osana rakentamisen ohjausta, suunnittelua, toteutusta ja ylläpitoa. Mahdollinen sääntöjä täydentävä ja ohjaava tieto rakentajille ja suunnittelijoille voidaan lisäksi sisällyttää asiakirjaan. Eri toimenpiteiden luvanvaraisuus myös määritellään rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestys osoittaa myös kunnan yksilölliset tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja ympäristön muokkaamiselle. Rakennusjärjestyksen uudistamiselle asetetun ohjausryhmän keskeinen tavoite on ollut rakentamisen sujuvoittaminen ja byrokratian vähentäminen.

Rakennusjärjestysluonnoksen sisältö

Rakennusjärjestysluonnos on laadittu työryhmän toimesta ja kunnanhallituksen asettaman ohjausryhmän ohjauksessa. Työn etenemisen haasteena on ollut rakentamislain ns. korjaussarjan myöhäinen hyväksyntä (loppuvuodesta 2024) ja siitä mahdollisesti aiheutuvien muutosten vaikutukset rakentamislakiin ja sitä kautta rakennusjärjestykseen.

Muutos laissa, joka vaikuttaa merkittävästi rakennusjärjestyksen sisältöön, on luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten, rakennelmien ja toimenpiteiden määrä – ja tämän näkyminen luonnollisesti uuden rakennusjärjestyksen sisällössä. Tällainen luvanvaraisuudesta vapautettu käyttää kuitenkin rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä asemakaava-alueilla kaavan merkintöjä ja määräyksiä. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa myös siitä, että luvanvaraisuudesta vapautettu hanke toteutetaan riittäviin suunnitelmiin perustuen. Tätä edellä kirjattua veloitetta rakennusvalvonta korostaa vahvasti ohjauksessaan, sillä mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei noudateta voi rakennusvalvontaviranomainen joutua velvoittamaan kiinteistön haltijan muuttamaan tai purkamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamislaki mahdollistaa myös nykyistä pienemmän rakennuspaikan muodostamisen haja-asutusalueelle: ”Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2500 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi

rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 1 000 m².” Lisäksi lukuisia muita kevennyksiä ja helpotuksia rakentajille. Tulee kuitenkin muistaa, että rakennusjärjestyksellä myös ohjataan viihtyisän ja turvallisen elinympäristön muodostumista ja säilymistä aina luontoa ja kulttuuriarvoja unohtamatta – tämä näkyy ohjaavina määräyksinä kaikille rakentajille.

Rakennusjärjestysluonnos nähtäville

Rakennusjärjestys laaditaan kokonaisuudessaan vuorovaikutteisesti kaavaprosessin tavoin. Osallisia ovat kaikki Sipoon kunnan asukkaat, kunnan alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistönomistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa merkittävästi vaikuttaa, sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa rakennusjärjestyksessä käsitellään. Rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville mielipiteitä varten 30 vrk ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Nähtävilläolon jälkeen ohjaus- ja työryhmä jatkavat työskentelyä saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta kohti rakennusjärjestyksen ehdotusvaihetta.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennusvalvontapäällikön muutettu päätösehdotus Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää, että rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuin muutoksin 30 pv ajaksi osallisten mielipiteiden antamista ja lausuntojen pyytämistä varten osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti:

-Rakennusjärjestyksen tavoitteet -kappaleeseen (1.1) täydennetään: ”Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta.”

-Toteutuksen edellytykset -kappaleeseen (2.3) lisätään ”Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin”.

-Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen (3.1.3) sekä Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella (3.1.5) kappaleeseen korostetaan tarpeettoman maaston muokkauksen sekä jyrkkiä leikkauksien/ pengerryksien välttämistä ja rakennuksen sovittamista olemassa oleviin maaston muotoihin.” Lisäksi ” puusto ja muu kasvillisuus” lisätään rantakaistaleen säilyttävään määritelmään: ...kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema, puusto ja muu kasvillisuus sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.”

-Piha-alueen rakentamisen suunnittelussa (3.5) korostetaan puiden ja viheralueiden säilyttämistä ja lisäämistä.”

-Käyttötarkoituksen muutokset -kappaleeseen (4.3) mahdollistetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ilman sijoittamis- tai poikkeamislupaa pysyvään asuinkäyttöön ”jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikuttisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa vakituisen asumiseen”.

-Sivuasuntojen määräys (4.2.1) kuten luonnos, mutta ainoastaan vähintään 5000 m² suuruisille rakennuspaikoille.

Byggnadstillsynschefens förändrade förslag

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att utkastet till byggnadsordningen läggs fram med en avvikelse från styrgruppens förslag och med ändringar som beskrivs nedan för 30 dagar för att intressenterna kan lämna in sina åsikter och att utlåtanden kan begäras i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

-Kapitel 1.1 Byggnadsordningens mål kompletteras med följande tillägg: "Byggande ändrar miljön för en lång tid. Då man väljer en plats för en byggnad och planerar byggandet är målet för byggprocessen och fastighetsskötseln att skapa en positiv förändring och god kvalitet. Vid utvärderingen av dessa granskar man följande faktorer: ändamålsenlighet, funktionsduglighet, hälsa, säkerhet, ekologi, genomförbarhet, ekonomi, likvärdighet och skönhet."

-I kapitel 2.3 Förutsättningar för genomförande tilläggs: "Byggandet får inte orsaka betydande konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna."

-I kapitel 3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön och 3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden framhävs att "onödiga förändringar av terrängen samt branta skärningar/invallningar ska undvikas och byggnaden ska anpassas till terrängens befintliga form." Till bestämmelsen om bevarande av strandzonen tilläggs "trädbestånd och annan växtlighet" enligt följande: "...på en tjugo meter bred strandzon ska man sträva efter att bevara trädbeståndet och annan växtlighet samt strandklippor i möjligaste mån."

-I planering av byggande av gårdsområden/gårdsplaner (kapitel 3.5) framhävs bevarande och utökning av trädbestånd och grönområden.

-I kapitel 4.3 Ändring av användningssyftet möjliggörs ändring av en fritidsbostad till bostad för åretruntboende utan ett placeringstillstånd eller undantagstillstånd "om byggnaden ligger på ett område som i en generalplan eller en detaljplan med rättsverkningar anvisats för permanent boende."

-Bestämmelsen om fritidsbostäder (kapitel 4.2.1) godkänns enligt utkastet, men endast på minst 5 000 m² stora byggplatser.

Käsittely / Behandling

Esa Kantee ehdotti, että ohjausryhmän valmistelevä rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville. Anders Söderling kannatti Esa Kanteen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Kanteen vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kanteen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (1 kpl): Sini-Pilvi Saarnio.

Esa Kanteen vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Christer Lindqvist, Anders Söderling, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Esa Kantee föreslog att utkastet till byggnadsordningen, som styrgruppen framställt, läggs fram.

Anders Söderling understödde Esa Kantees förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Esa Kantees motförslag) varför man måste rösta.

Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Kantees motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1 st): Sini-Pilvi Saarnio.

Esa Kantees motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Christer Lindqvist, Anders Söderling, Claudia Lundberg och Pauliina Tapio.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Esa Kanteen ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Esa Kantees förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakennusjärjestys 12.12.2024