

Sipoon kunnan rakennusjärjestys 2025 / Byggnadsordning 2025 i Sibbo kommun

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.09.2025

1194/10.03.00.00/2024

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

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennusjärjestysluonnos olivat nähtävillä 30.1.-28.2.2025 välisen ajan. Lausuntopyynnöt toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisten oli mahdollista jättää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Lausuntoja annettiin 8 kpl ja mielipiteitä yksi.

Viranhaltijoiden valmistelemaa rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on ohjannut kunnanhallituksen asettama poliitikoista koostuva ohjausryhmä. Ohjausryhmä on kokoontunut 14 kertaa ja vahvasti ohjannut myös vastineiden laatimista ja siirtymistä rakennusjärjestysluonnoksesta ehdotusvaiheeseen. Toimintatavasta johtuen esittelijän päätösehdotus pohjautuu sekä luonnosvaiheessa kirjattuun esittelijän muutettuun päätösehdotukseen että luonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta laadittuihin vastineisiin A ko. vastineessa esitetyin perustein; vastineisiin on kirjattu lausuntojen johdosta tehdyt muutokset rakennusjärjestykseen.

Lisäksi siirryttäessä luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen on tehty seuraavat täydennykset/ muutokset rakennusjärjestykseen, jotka eivät ole seurausta lausunnoista tai mielipiteistä:

- suunnittelutarvealueen määritelmä lisätty
- luvanvaraisuustaulukosta poistettu vaatimus kioskin luvanvaraisuudesta; aurinkoenergiajärjestelmien osalta täsmennetty lupaa vaativien hankkeiden määritelmiä ja lisätty pohjavesialueella maahan tai vesistöön asennettavan muun maalämpöjärjestelmän osalta vaatimus rakentamisluvasta
- lisätty kappaleeseen 3.5 ohjeistusta puiden kaatamisen luvitustarpeesta
- lisätty kappaleeseen 3.5.2 katu- ja viheralueet -yksikön toimittamaa ohjeistusta hulevesien käsittelystä ja
- lisätty kappale 3.8 purkamisten osalta.

Nähtävilläoloaikana tullaan järjestämään ohjausryhmän esityksestä myös yleisötilaisuudet rakennusjärjestyksen sisällöstä sekä Söderkullassa (7.10.2025) että Nikkilässä (8.10.2025).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 pv ajaksi ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuin muutoksin; rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus huomautusten tekemiseen 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) -kappaleisiin korostetaan tarpeettoman maaston muokkauksen sekä jyrkkien 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."
- Rakennuspaikkakoon (4.1) osalta määrätään, että "Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²."
- Sivuasuuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta muutetaan seuraavasti: Sivuasuuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen lägger fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar med en avvikelse från styrgruppens förslag och med ändringar som beskrivs nedan; utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning:

- Kapitel 1.1 Byggnadsordningens mål kompletteras med följande tillägg: "Byggnadsordningen 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 tillägg: "Byggnadsordningen 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 "trädbestand 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.
- När det gäller byggplatsens storlek (kapitel 4.1) bestäms: ”Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 45 § i bygglagen, ska byggplatsen ha en areal på minst 3 000 m². Om en byggnad ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, kan byggplatsens storlek vara mindre, dock minst 2 000 m².”
- Den geografiska utsträckningen av bestämmelsen om sidobostäder ändras enligt följande: Bestämmelsen om sidobostäder gäller inte strandområden eller delgeneralplanen för skärgården och kusten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen

Liite / Bilaga 2: Selvitys rakennusjärjestysuudistuksen vaikutuksista_sivuasunnot

Liite / Bilaga 3: Alustava rakennusjärjestysehdotus_OHRY 8.9.2025