

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.01.2026 § 7

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

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyen rakennusjärjestysehdotus oli ehdotuksena nähtävillä 2.-31.10.2025 välisen ajan. Lausuntopyynnöt toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisten oli mahdollista jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana. Lausuntoja annettiin 10 kpl ja muistutuksia viisi.

Viranhaltijoiden valmistelemaa rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on ohjannut kunnanhallituksen asettama poliitikoista koostuva ohjausryhmä. Ohjausryhmä on kokoontunut kokonaisuudessaan 15 kertaa ja ohjannut myös vastineiden laatimista. Toimintatavasta johtuen esittelijän päätösehdotus pohjautuu sekä luonnosvaiheessa kirjattuun esittelijän muutettuun päätösehdotukseen että viranhaltijanäkemykseen ehdotusvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten osalta.

Liitteenä oleviin vastineisiin on kirjattu lausuntojen ja muistutusten johdosta tehdyt muutokset rakennusjärjestykseen:

- Määritelmiä soveltamisen osalta -listaan on lisätty Muinaismuistolaki 295/1963 ja Muinaisjäännös; Porvoon museo katsoo, että rakentamiseen ryhtyvän kuntalaisen olisi tärkeää saada tietoa muinaismuistolaista ja muinaisjäännösten olemassaolon selvitysvastuusta
- lukuun 3.1.2 lisätty rakentajia ohjaava lause: ”Lisäksi liikennejärjestelmästä ja maantiestä annetussa laissa (LJMTL) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Edellä mainitut säädökset huomioidaan rakentamislupaprosessin yhteydessä.”
- muistuksen johdosta selkeytetään luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden ohjaamista: kohdat 2.2, 3.7 ja 4.2.2.

Rakennusjärjestysehdotukseen on tehty seuraavat täydennykset/ muutokset, jotka eivät ole seurausta lausunnoista tai muistutuksista:

- rakennusjärjestyksen laadintaa ohjaava ohjausryhmä päätti lisätä sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan määräyksen myös ranta-alueille
- kaavoituksen täydentyneen vaikutusten arvioinnin (käyttötarkoituksen muutokset ja sivuasunnot) pohjalta ja ohjausryhmän päätöksellä määräyksen ”Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.” sisällöstä on poistettu ”kaavoittamattomat ranta-alueet”
- ohjausryhmä päätti muokata kohdan 3.1.5 toisen kappaleen kaksi ensimmäistä lausetta seuraavasti: ”Vähintään 20 m levyisellä

rantavyöhykkeellä rakennuskohde on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan rantamaisema ja rantakalliot säilyttäen, rajoittamatta kuitenkaan lupakynnyksen alle jäävän rakennuskohteen sijaintia.” (Rakennusjärjestysehdotus: ”Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.”)

Kaikki rakennusjärjestykseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, lisäykset ja poistot, on osoitettu asiakirjassa värillä, jonka tavoitteena on havainnollistaa lukijalle muutokset verrattuna lokakuussa 2025 nähtävillä olleeseen asiakirjaan.

Sivuasunnon salliminen myös ranta-alueilla on niin merkittävä muutos rakennusjärjestykseen, että rakennusjärjestys tulee asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus asettaa rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville 30 pv ajaksi ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuin muutoksin; rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus muistutusten 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-alueita.

- Viranhaltijoiden tulkinnan mukaan luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamista voi ohjata rakennusjärjestyksessä – vaikkakaan ei kieltää tai määrällisesti rajoittaa: erityisesti herkün rantavyöhykkeen osalta annetaan näidenkin osalta rakentamista ohjaavia määräyksiä - vähintään alkuperäisen rakennusjärjestysehdotuksen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

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: ”Byggnad 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: ”Byggnaden 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 trädbestand 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.

- Enligt tjänsteinnehavarnas tolkning kan byggandet av byggobjekt som befriats från tillståndsplikten styras med byggnadsordningen – även om

byggandet inte kan förbjudas eller begränsas till antalet:
byggnadsordningen innehåller bestämmelser som styr byggandet av
byggobjekt som befriats från tillståndsplikten speciellt i känsliga
strandzoner – åtminstone i den mån som i det ursprungliga förslaget till
byggnadsordning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Valiokunta piti neuvottelutauon klo 18:51-19.29.

Anders Söderling ehdotti, että kunnanhallitukselle annettava
rakennusjärjestysehdotus säilyy ohjausryhmän esityksen mukaisena.
Laura Günsberg-Sandström kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Kicka Lindroos ehdotti, että kunnanhallitukselle annetaan ohjausryhmän
esityksen mukainen rakennusjärjestysehdotus, jonka kohdasta 3.1.5
poistetaan seuraava lause: "rajoittamatta kuitenkaan lupakynnyksen alle
jäävän rakennuskohteen sijaintia".
Karl-Erik Oljemark kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua
vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että vastaehdotukset asetetaan ensin vastakkain
siten, että puheenjohtaja Söderlingin vastaehdotusta kannattavat
äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat
äänestävät "ei", jonka jälkeen voittanut ehdotus asetetaan esittelijän
ehdotusta vastaan. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Puheenjohtajan vastaehdotus - 2 ääntä

Kicka Lindroosin vastaehdotus - 3 ääntä

Tyhjiä (2 kpl)

Puheenjohtaja totesi, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kicka
Lindroosin vastaehdotuksen tässä äänestyksessä äänin 2-3.

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus - 3 ääntä

Kicka Lindroosin vastaehdotus - 4 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kicka
Lindroosin vastaehdotuksen äänin 3-4.

Utskottet höll en förhandlingspaus kl. 18:51-19:29.

Anders Söderling föreslog att till kommunstyrelsen ges styrgruppens
framställda förslag till byggnadsordning.
Laura Günsberg-Sandström understödde Anders Söderlings förslag.

Kicka Lindroos föreslog att till kommunstyrelsen ges styrgruppens förslag till byggnadsordning, men utan följande mening i stycke 3.1.5: "rajoittamatta kuitenkaan lupakynnyksen alle jäävän rakennuskohteen sijaintia". Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det hade gjorts två understödda motförslag i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att motförslagen först ställs mot varandra så att de de som understöder ordförande Söderlings motförslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar "nej", varefter det vinnande förslaget ställs mot grundförslaget. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Ordförandes motförslag - 2 röster

Kicka Lindroos motförslag - 3 röster

Tomma (2 st.)

Ordföranden konstaterade att byggnads- och miljöutskottet i den här omröstningen godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 2-3.

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

Omröstning:

Föredragandens förslag - 3 röster

Kicka Lindroos motförslag - 4 röster

Ordföranden konstaterade att byggnads- och miljöutskottet godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 3-4.

Påtös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Kicka Lindroosin ehdotuksen. Lisäksi valiokunta valtuuttaa rakennusvalvontapäällikön tekemään teknisiä korjauksia liitteeseen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kicka Lindroos förslag. Dessutom befullmäktigar utskottet byggnadstillsynschefen att göra tekniska korrigeringar i bilagan.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening.

Paragrafen justerades omedelbart.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 09.02.2026 § 36

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 pv ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus muistutusten tekemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar att lägga fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar. Utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Käsittely / Behandling

Esa Kantee teki Ritva Tarvaisen ja Tuomo Revon kannattamana seuraavan vastaehdotuksen: "Rakennusjärjestys asetetaan nähtäväksi sellaisenaan, kun ohjausryhmä on sen valmistellut ja esittänyt."

Jenni Sademies ehdotti Mari Nikkasen kannattamana asian palauttamista valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta valmisteltavaksi ja kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi, että ensin äänestetään asian palauttamisesta valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti, että ensimmäisessä äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja asian palauttamista valmisteltavaksi kannattavat äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys päättyi seuraaviin tuloksiin:

Asian käsittelyn jatkaminen – yhdeksän (9) ääntä
Asian palauttaminen valmisteltavaksi – kaksi (2) ääntä
Pidättäytyi äänestyksestä – ei kukaan
Poissa – ei kukaan

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus on päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Puheenjohtaja ehdotti, että toisessa äänestyksessä kunnanjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kanteen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys päättyi seuraaviin tuloksiin:

Kunnanjohtajan ehdotus – seitsemän (7) ääntä
Kanteen ehdotus – neljä (4) ääntä
Pidättäytyi äänestyksestä – ei kukaan
Poissa – ei kukaan

Puheenjohtaja totesi, että kunnanjohtajan ehdotus on voittanut toisen äänestyksen.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus on hyväksynyt kunnanjohtajan ehdotuksen.

Esa Kantee gjorde följande motförslag som understöddes av Ritva Tarvainen och Tuomo Repo: "Byggnadsordningen läggs fram enligt styrgruppens förslag."

Jenni Sademies föreslog med understöd av Mari Nikkanen att ärendet återremitteras för beredning.

Ordföranden konstaterade att ett understött förslag om att återremittera ärendet och ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden konstaterade att första omröstningen är om att återremittera ärendet för beredning.

Ordföranden föreslog att i den första omröstningen "ja" röstar de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter och "nej" röstar de som understöder att ärendet återremitteras för beredning.
Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Omröstningen avslutades med följande resultat:

Behandlingen av ärendet fortsätter – nio (9) röster
Ärendet återremitteras för beredning – två (2) röster
Avstod från att rösta – ingen
Frånvarande – ingen

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen har beslöt fortsätta behandlingen av ärendet.

Röstlängden finns som bilaga.

Ordföranden föreslog att i den andra omröstningen "ja" röstar de som understöder kommundirektörens förslag och "nej" röstar de som understöder Kantees motförslag. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Omröstningen avslutades med följande resultat:

Kommundirektörens förslag – sju (7) röster
Kantees förslag – fyra (4) röster

Avstod från att rösta – ingen
Frånvarande – ingen

Ordföranden konstaterade att kommundirektörens förslag har vunnit den andra omröstningen.

Röstlängden finns som bilaga.

Ordföranden konstaterade vidare att kommunstyrelsen har godkänt kommundirektörens förslag.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026

1194/10.03.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef
Ulla-Maija upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyen rakennusjärjestysehdotus oli uudelleen ehdotuksena nähtävillä 23.2.-24.3.2026 välisen ajan. Uudelleen nähtävillä asettamista edellytti rakennusjärjestykseen lisätty kirjaus sivuasunnon rakentamismahdollisuuden sallimisen rannoille. Lausuntopyynnöt toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisten oli mahdollista jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana. Lausuntoja annettiin 13 kpl ja muistutuksia yksi; valtaosalla lausunnonantajista ei ollut huomautettavaa.

Viranhaltijoiden valmistelemaa rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on ohjannut kunnanhallituksen asettama ja poliitikoista koostuva ohjausryhmä. Ohjausryhmä on kokoontunut kokonaisuudessaan 16 kertaa ja ohjannut myös vastineiden laatimista. Toimintatavasta johtuen esittelijän päätösehdotus pohjautuu sekä aiemmissa vaiheissa kirjattuihin esittelijän muutettuihin päätösehdotuksiin että viranhaltijanäkemykseen viimeisimmän muutoksen osalta.

Rakennusjärjestykseen on lausuntojen ja muistutuksen johdosta tehty seuraavat muutokset:

- kohtaan 3.5.6 lisätty ohjeistusta jäteastioiden ja -katosten sijoittamiseen
- pohjavesialueelle sijoittuvia energiakaivoja olevaa määräystä on muutettu (kohdat 3.2 ja 5.3) sekä
- rakennusjärjestyksen ruotsinnosta on muistutuksen pohjalta tarkistettu kohdassa 4.2.1.

Rakennusjärjestykseen on lisäksi kirjattu muita muutoksia ja täsmennyksiä seuraavasti:

- kappaleeseen 2.2 ja 3.1.5 on lisätty teksti ”Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien etäisyys rantaviivasta määräytyy voimassa olevan lainsäädännön mukaan.” ohjausryhmän puheenjohtajan toiveesta sekä
- lisäksi täsmennetty ja yhdenmukaistettu asiakirjan termistöä ja nimiä sekä selkeytetty luvanvaraisuustaulukkoa.

Muutokset näkyvät suomenkielisen asiakirjan versiossa punaisella tekstillä.

Rakennusjärjestys saatetaan hyväksymiskäsittelyyn edellä kirjatulla täydennyksillä ja muutoksilla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle rakennusjärjestyksen hyväksymistä ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuin muutoksin:

- 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, terveellisuutta, 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: sivuasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta.
- Viranhaltijoiden tulkinnan mukaan luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamista voi ohjata rakennusjärjestyksellä – vaikkakaan ei kieltää tai määrällisesti rajoittaa: erityisesti herkün rantavyöhykkeen osalta annetaan näidenkin osalta rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige godkännande av byggnadsordningen med avvikelse från styrgruppens förslag med följande ändringar nedan:

- 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.
- 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.
- Enligt tjänsteinnehavarnas tolkning kan byggandet av byggobjekt som befriats från tillståndsplikten styras med byggnadsordningen – även om byggandet inte kan förbjudas eller begränsas till antalet: byggnadsordningen innehåller bestämmelser som styr byggandet av byggobjekt som befriats från tillståndsplikten speciellt i känsliga strandzoner.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Liite / Bilaga 2: Sipoon kunnan rakennusjärjestys

Liite / Bilaga 3: Sibbo kommuns byggnadsordning