

UTLÅTANDEN

1.

Helsingfors stad, stadsmiljösektorn

Utlåtande:

Helsingfors stad tackar för möjligheten att lämna ett utlåtande om förslaget till byggnadsordningen godkänt av kommunstyrelsen i Sibbo 9.2.2026. Stadsmiljösektorn konstaterar att Helsingfors stad har inget att utlåta sig om gällande förslaget.

2.

Kervo stad

Utlåtande:

Vi tackar för er begäran om utlåtande angående Sibbo kommuns nya byggnadsordning. Byggnadsordningen innehåller kommunens egna mål och dispositiva saker som vi inte tar ställning till enligt principen om grannkommuner. Därför ger vi inte ett officiellt utlåtande i ärendet.

3.

Nylands förbund

Utlåtande:

Nylands förbund tackar för er begäran om utlåtande och konstaterar att vi inte ger ett utlåtande om Sibbo kommuns förslag till byggnadsordning.

4.

Borgå museum

Utlåtande:

Borgå museum tackar för att de saker som vi nämnde i vårt tidigare utlåtande har beaktats och konstaterar att vi inte har något att anmärka mot förslaget.

5.

Räddningsverket i Östra Nyland

Utlåtande:

Räddningsmyndigheten har inte något att anmärka mot kommunens byggnadsordning.

6.

Sibbo kommun, markanvändnings- och näringslivssektionen

Utlåtande:

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutade att konstatera att den inte hade något att anmärka mot kommunens byggnadsordning.

7.

Livskraftscentralen i Nyland, trafikavdelningen (f.d. NTM-centralen i Nyland)

Utlåtande:

I det utkast till byggnadsordningen som utlåtandet begärs om har man beaktat kommentaren om trafikärenden som lämnats in av NTM-centralen i Nylands ansvarsområde för trafik. Livskraftscentralen i Nylands trafikavdelning har inte något att anmärka mot förslaget till byggnadsordning.

8.

Tillstånds- och tillsynsverket (f.d. NTM-centralen i Nyland)

Utlåtande:

Tillstånds- och tillsynsverket anser det nödvändigt att konsekvensbedömningen för kommunens reviderade byggnadsordning har omfattats att gälla utöver sidobostäder även ändring av användningsändamål.

Bestämmelsen om ändring av användningsändamål har ändrats bland annat gällande konsekvensbedömningen således att ett undantagslov krävs före bygglov även på strandområden utan plan.

Tillstånds- och tillsynsverket anser att ändringen är bra.

I det tidigare förslaget till byggnadsordning var byggandet av sidobostäder förbjudet på strandområden. NTM-centralen i Nyland ansåg i sitt tidigare utlåtande att denna bestämmelse är nödvändig. Nu har byggnadsordningen ändrats således att det är tillåtet att bygga sidobostäder på strandområden. Tillstånds- och tillsynsverket anser att det bra att bestämmelsens konsekvenser har bedömts i en separat utredning men framhåller skadliga konsekvenser som bestämmelsen orsakar samhällsstrukturen. Såsom konstateras i utredningen, kan den kalkylmässiga ökningen av invånarantalet på området för delgeneralplanen för skärgården och kusten vara betydande jämfört med vad planen möjliggör utan sidobostäder. En allt tätare samhällsstruktur kan även orsaka kommunen ett betydande tryck att erbjuda tjänster på området. Tillstånds- och tillsynsverket föreslår att bestämmelsen ändras till en likadan form som i det första utkastet till byggnadsordningen.

Bemötande:

Den politiska styrgruppen som styr utarbetandet av byggnadsordningen beslutade att tillägga bestämmelsen som möjliggör byggandet av sidobostäder även på strandområden enligt följande motivering:

Att tillåta byggande av en sidobostad på en befintlig byggplats kan anses förtäta den befintliga samhällsstrukturen på ett sätt som minskar på behovet av att utvidga byggande till obebyggda

områden. Således kan det anses förebygga klimatförändring och minskning av biologisk mångfald. I och med möjligheten att bygga sidobostäder koncentreras byggande på de områden där det redan finns samhällsteknik och förutsättningar för byggande och inga nya byggplatser bildas. Samhällsstrukturen splittras inte för denna del utan blir tätare. Därtill möjliggör sidobostäder gemensamt boende för flera generationer (se även miljöministeriets promemoria 15.12.2024). Byggandet av en sidobostad styrs med byggplatsens minimistorlek, sidobostadens läge och underordnade karaktär samt krav för en gemensam väganslutning och tekniska anordningar.

Rättsläget har ändrats angående sidobostäder således att prejudikatet HFD 2020:1 (sidobostäder) som angår Sibbo kommun har till största del förlorat sin betydelse.

Till kommunens befogenhet hör rätt att bestämma om byggande av sidobostäder med byggnadsordningen. En plan som har vunnit laga kraft kan innehålla bestämmelser som avviker från byggnadsordningen. Efter att byggnadsordningens bestämmelse träder i kraft skulle den enligt 17 § 4 mom. i bygglagen naturligtvis inte gälla sådana områden i Delgeneralplanen för skärgården och kusten (t.ex. RA, RA-1 och RA-2) som omfattas av planbestämmelser om byggnadernas antal och typ som avviker från byggnadsordningen. För klarhetens skull konstaterar kommunen att även om en gällande plan inte innehåller en bestämmelse om byggande av sidobostäder kan den inte begränsa kommunens rätt att bestämma om byggande av sidobostäder i byggnadsordningen. I sina anmärkningar kräver även ännu fler kommuninvånare att sidobostäder tillåts.

Enligt motiveringar till miljöutskottets betänkande är lagstiftarens avsikt uttryckligen att inte förutsätta utredning av konsekvenser som kan jämföras med planläggning i samband med att byggnadsordningen ändras. Lagstiftarens avsikt har uttryckligen varit att ändra rättspraxisens riktlinje (HFD 2020:1) genom att sänka – lätta på – utredningens nivå som lagen förutsätter.

Kommunen har dock utrett konsekvenserna för Delgeneralplanen för skärgården och kusten och övriga strandområden. I utredningen konstateras att konsekvenserna för att tillåta byggande av sidobostäder är ringa.

Byggnadsordningens bestämmelse som hänvisar till en byggplats trots fastighetsindelningen tydliggör i första hand antalet byggande i fall där en sidobostad styckas till en separat fastighet från huvudbyggnaden; sidobostadens status i kommunens byggnadsregister kommer att vara en sidobostad trots styckningen och bland annat det maximala antalet ekonomibyggnader som planen tillåter tolkas enligt detta. Kommunen förhindrar inte styckning av fastigheter med denna bestämmelse.

När det gäller bedömning av förutsättningar för placering av sidobostäder ska tjänsteinnehavberedningen naturligtvis beakta föreskrifter i den gällande lagstiftningen om områden i behov av planering; byggnads- och miljöutskottet i Sibbo har befogenhet att avslå ärendet efter beredning.

Byggnads- och miljöutskottet har vid sitt sammanträde 27.1.2026 § 7 föreslagit kommunstyrelsen och kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde 9.2.2026 § 36 beslutat anteckna minimistorlekar i byggnadsordningen att bestämmelsen om sidobyggnader gäller även på strandområden. Utlåtandet medför inga ändringar i byggnadsordningen.

9.

Nylands avfallshanteringsmyndighet

Utlåtande:

Nylands avfallshanteringsmyndighet har inget att utlåta sig om gällande dessa ändringar i byggnadsordningen som föreslogs efter remissbehandlingen 2–31.10.2025.

Utlåtandet som lämnades om den tidigare versionen av förslaget som framlagts hade dock skickats till fel adress och således lämnats utanför behandlingen; Nylands avfallshanteringsmyndighet har skickat sitt utlåtande från det tidigare skedet på nytt (handläggarens tillägg):

Avfallshanteringsmyndigheten har bekantat sig med förslaget till byggnadsordningen. I tabellen i punkt 2.1 bestäms att byggande eller ändring av alla avloppsvattensystem kräver ett bygglov. Punkt 3.5.6 innehåller bestämmelser om avfallskärl och skyddstak. Enligt förslaget ska man på detaljplaneområden skydda ett avfallskärl för en eller två bostäder med en inhägnad eller planteringar eller placera det under ett separat skyddstak.

Avfallskärl för helheter som består av fler än två bostäder ska placeras under ett separat skyddstak eller i en separat skyddsbyggnad.

Avfallsnämnden anser det viktigt och bra att byggande eller ändring av alla avloppsvattensystem fortsatt kräver ett bygglov. När bygglovet beviljas ska uppmärksamhet fästas vid avloppsvattensystemets läge på fastigheten. Det föreslås ändringar i avfallshanteringsbestämmelserna, och enligt utkastet ska avståndet mellan cisternen som ska tömmas (avloppsvattensystemet) och slambilen vara högst 150 meter.

Avfallsnämnden påpekar att en inhägnad, planteringar eller ett skyddstak som skyddar avfallskärl ska inte försvåra eller förhindra tömning av avfallskärl. I Avfallshanteringsföreskrifter inom Nylands avfallsnämnd bestäms bland annat följande om avfallens insamlingsplats och sopkärls placering (24 §): ”Fastighetsinnehavaren ska ordna en sådan insamlingsplats för avfallshanteringen, att det pga. sopkärlens tömning inte uppstår onödig fara eller skada för den övriga användningen av fastigheten, trafiken, miljön eller den som tömmer sopkärl. Insamlingsplatsen ska placeras så att sopbilen kan vända i närheten av insamlingsplatsen. Sopkärlen ska placeras på en insamlingsplats, som inte har tröskel, trappa eller annat hinder. Om insamlingsplatsen finns i en inhägnad, under ett tak eller i ett avfallsrum, bör det finnas en ingång direkt utifrån. Om sopkärlens flyttningsrutt har en lutning som överstiger 1:5 eller om det på flyttningsruten finns trösklar, trappor eller andra hinder, så att de utgör en risk för arbets säkerheten för den som tömmer kärlet, ska fastighetsinnehavaren se till att det för tömningen finns anordningar och konstruktioner som underlättar flyttningen. De hjulförsedda, manuellt flyttbara sopkärlen ska placeras så att sopbilen obehindrat och tryggt kan komma fram till minst 10 meters avstånd från sopkärlen.” Avfallsnämnden ber att avfallshanteringsföreskrifterna beaktas i punkt 3.5.6 i byggnadsordningen till exempel genom att tillägga följande meningar: ”Avfallskärls skyddshägnad, skyddsplantering eller skyddstak får inte försvåra eller förhindra tömning av avfallskärlen.” och ”Därutöver ska regionala föreskrifter om avfallshandling följas gällande avfallens insamlingsplats och placering av avfallskärl.”

Bemötande:

Byggande av ett avloppsvattensystem för behandling av gråvatten utanför strandområden och grundvattenområden är inte en tillståndspliktig åtgärd enligt byggnadsordningen.

Punkt 3.5.6 i byggnadsordningen kompletteras med följande tillägg enligt avfallsnämndens förslag: ”Avfallskärls skyddshägnad, skyddsplantering eller skyddstak får inte

försvåra eller förhindra tömning av avfallskärnen.” och ”Därutöver ska regionala föreskrifter om avfallshantering följas gällande avfallets insamlingsplats och placering av avfallskärl.”

10.

Suomen lämpöpumpuyhdistys SULPU ry

Utlåtande:

Enligt förslaget till byggnadsordningen får en energibrunn inte placeras på grundvattenområdet eller på 500 meters skyddsavstånd från en vattentäkt.

Bestämmelsen om energibrunnar strider mot lag och ska ändras att lyda:

Börning av en energibrunn på ett grundvattenområde förutsätter bedömning av behovet av ett vattenhushållningstillstånd och vid behov ett vattenhushållningstillstånd.

Energibrunnar får inte placeras på ett under 500 meters avstånd från grundvattnets strömriktning ovanför en grundvattentäkt.

(Utlåtandet innehöll även omfattande motiveringar enligt bygglagen och vattenlagen.)

Bemötande:

Bestämmelsen om energibrunnar på grundvattenområden ändras enligt utlåtandet. Vi tackar för utlåtandets detaljerade motiveringar som baserar sig på lagen.

11.

Sibbo Egnahemsförening rf

Utlåtande:

Sibbo Egnahemsförening rf tackar för möjligheten att ge ett utlåtande.

Föreningens styrelse har bekantat sig med handlingarna och ger följande utlåtande:

1.

I allmänhet konstaterar vi att byggnadsordningen förbättrar kommuninvånarnas och markägarnas jämlika bemötande oberoende av var i kommunen fastigheten ligger och försnabbar betydligt behandling av och beslut om tillstånd.

2.

Vi tackar särskilt att byggandet av sidobostäder tillåts på delgeneralplanen för skärgården och kusten, vilket säkerställer kommuninvånarnas och markägarnas jämlika bemötande oavsett var fastigheten ligger. Genom att underlätta byggandet av sidobostäder blir det i regel möjligt för flera generationer att bo nära varandra, vilket främjar bland annat familjernas samhörighet, gemenskap, säkerhet och smidiga vardag. Detta förverkligas till exempel således att mor-/farföräldrar som bor nära kan hjälpa i vård och fostran av deras barnbarn – å andra sidan kan de äldre bo längre hemma när deras närstående som tar hand om dem bor nära. Växelverkan mellan flera olika generationer ökar, vilket främjar bland annat att nya kunskaper och färdigheter överförs från en generation till en annan samt förbättrar förståelsen mellan personer i olika åldrar.

3.

Alla strandområden ska ha skyddszoner (remsor) där byggande är förbjudet. Skyddszonen för byggnader som underskrider tillståndströskeln – med undantag av båtskjul eller andra byggnader för sjöfart – ska vara minst 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Byggnaderna ska placeras således att de skyddas av strandträdbeståndet så att strandlandskapet inte ändras på ett störande sätt. En tillståndspliktig byggnads eller andra tillståndspliktiga byggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara minst 30 meter. Mellan strandlinjen och byggnaderna ska en zon på minst 15 meter lämnas, där växtlighet och eventuellt trädbestånd bevaras. De ovannämnda skyddszonerna är nödvändiga för att skydda strandlandskapen och den biologiska mångfalden. I Finland är minst 15–20 meter breda skyddszoner vid stränderna en vanlig praxis och förekommer vanligt t.ex. i skärgårdskommuner.

Bemötande mot punkt 3:

Punkt 3.1.5 i byggnadsordningen innehåller bestämmelser om placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden.

Delgeneralplanen för skärgården och kusten, som omfattar största delen av Sibbos omfattande strandområden, hänvisar till byggnadsordningen i dess beteckningar om områdesreserveringar och användningsändamål när det gäller bestämmelser om byggnadernas avstånd (från strandlinjen). Förslaget till byggnadsordningen inkluderar en bestämmelse om avstånd endast för tillståndspliktiga byggnader. Professor Martti Häkkänen konstaterar i sitt juridiska expertutlåtande att i och med ändringarna i bygglagen hänger möjligheten att reglera byggande med byggnadsordningen väsentligt ihop med tröskeln för bygglov som avses i 42 § 1 mom. i bygglagen; bestämmelser om avstånd till vattendrag kan således gälla placering av tillståndspliktiga byggnader. I miljöutskottets betänkande konstateras att en kommun inte får förbjuda eller begränsa byggande av byggobjekt som inte överskrider tröskeln för bygglov med byggnadsordningen av något skäl. Hänvisningen i delgeneralplanen för skärgården och kusten till byggnadsordningen angående byggnadernas avstånd betyder att bestämmelserna i den gällande byggnadsordningen följs tills den nya byggnadsordningen har vunnit laga kraft eller senast till utgången av övergångsperioden. Enligt Häkkänen kan man enligt 28 § i bygglagen troligtvis inte tillämpa delgeneralplanens hänvisningar till byggnadsordningen angående bestämmelser om avstånd efter att övergångsperioden har löpt ut (efter 31.12.2026). Professor Häkkänens utlåtande svarar på frågan om man kan tillämpa bestämmelsen i den gällande byggnadsordningen.

Delgeneralplanen för skärgården och kusten innehåller dock en allmän bestämmelse om anpassning av byggnaderna till miljön, och den gäller hela planområdet:

”Minimivståndet mellan byggnaden och stranden är 50 meter, 20 meter när det gäller en bastu. Oavsett planbestämmelserna som berör byggplatsens bygggrätt får en befintlig byggnad grundrenoveras och en förstörd byggnad ersättas med en ny i enlighet med byggnadsordningen och bestämmelserna i denna plan. Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet bevaras. Höga och synliga kullar skall inte bebyggas. På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggande undvikas. Byggandet skall i mån av möjlighet placeras nära befintliga gårdsområden och skogsdungar. Vid byggande skall uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdnivå och vid våningstalets inverkan på landskapsbilden, vid byggnadens utformning, fasadmateriell och färgsättning. Byggnadsplatsen skall med lämpliga planteringar anslutas till det omgivande landskapet genom att utnyttja den existerande naturen. Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet när det gäller placering, storlek, utformning,

fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljö- och/eller tätortsbilden harmonisk helhet. Särskild uppmärksamhet skall också fästas vid byggnadernas inverkan på landskapsbilden.”

Förslaget till byggnadsordningen innehåller följande bestämmelse om byggandets avstånd till strandlinjen: ”En tillståndspliktig byggnads eller ett tillståndspliktigt byggnadsobjekts (en konstruktion) avstånd från strandlinjen vid havet, en sjö, Sibbo å eller Kervo å ska vara minst 30 meter.”

Efter att den nya byggnadsordningen träder i kraft går bestämmelsen i en delgeneralplan med rättsverkningar före bestämmelsen i byggnadsordningen – även den allmänna bestämmelsen ”Minimiatståndet mellan byggnaden och stranden är 50 meter, 20 meter när det gäller en bastu.” ska således tolkas så att avståndet gäller även byggobjekt som har befriats från tillståndsplikten, om bestämmelsen inte strider mot beteckningen om områdesreservering eller användningsändamål.

Därtill har byggnadstillsynen i sina meddelanden och anvisningar strävat kraftigt efter att framhäva behovet av ett undantagslov, om ett projekt som har befriats från tillståndsplikten avviker från bestämmelserna eller placeras på strandområden utan en bestämmelse om tillåter byggandet.

Utlåtandet medför inga ändringar i byggnadsordningen.

12.

Miljöhälsosektionen, Borgå stad

Utlåtande:

Det främsta syftet med hälsoskyddslagen är att förebygga och undanröja sanitära olägenheter i bostäder och vistelseutrymmen. Livsmedelslagen föreskriver om operativa krav för att garantera livsmedlens säkra behandling.

Djurskyddslagen föreskriver om minimikrav för djurstall enligt djurart. Den nya bygglagen har avlägsnat tillståndsplikten och anmälningsplikten från flera olika byggnader som tidigare var tillstånds- eller anmälningspliktiga samt delvis begränsat även innehållet i förhandsanvisningar. Syftet med lagreformen har varit att avlägsna hinder för byggande.

Utkastet till Sibbo kommuns byggnadsordning innehåller flera olika bestämmelser för att förebygga sanitära olägenheter:

- punkt 3.2 Uppvärmningssystem: i placering av bl.a. jordvärmesystemets energibrunnar ska man beakta grundvattenområdet, vattentäkter och kvaliteten hos vätskan som används i jordvärmesystemet
- punkt 3.7 Djurstall: i byggandet ska man beakta bl.a. grannfastigheterna och kraven i djurskyddslagen
- punkt 5.1 Tillgången på hushållsvatten
- punkt 5.3 Byggande på grundvattenområden: skydd av grundvatten ska beaktas
- punkt 6.1 Bullerområden: vid projektering och uppförande av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden
- punkt 6.2 Radon
- punkt 6.3 Förorenade markområden

- punkt 6.4 Avstånd från kraftledningsområde och naturgasledning: det är förbjudet att bygga bl.a. inom områden med ledningar för ett hög- och mellanspänningsnät.

Miljöhälsosektionen beslutar ger följande utlåtande i ärendet:

I byggnadsordningen har man beaktat förebyggande av sanitära olägenheter mycket bra. Miljöhälsosektionen föreslår dock att byggnadsordningen kompletteras med följande tillägg för att förebygga sanitära olägenheter:

Punkt 3.8 Rivning: Rivning av en byggnad ska inte orsaka att råttor eller andra skadedjur sprider sig i grannskapet, och därför ska man vidta nödvändiga åtgärder för skadedjursbekämpning före rivningen.

Jordvärmesystem i punkt 3.2: Innan ett jordvärmesystem byggs ska man kartlägga närliggande hushållsvattenbrunnar. Jordvärmesystem ska planeras således att vattenkvaliteten i borrbrunnar som används för hushållsvatten inte försämras.

Det skulle vara bra att inkludera bestämmelser om placering och användning av belysta anordningar i byggnadsordningen. Verksamhetstiden för belysta anordningar i bostadsområden bör begränsas till dagtid (kl. 7–22) för att förebygga sömnstörningar som orsakas av nattbelysning.

Bemötande:

Skadedjursbekämpning vid rivning av en byggnad inkluderas inte i byggnadsordningen som en bestämmelse, men byggnadstillsynen kan lyfta den fram i sina beslut om rivningslov och muntliga anvisningar.

Byggande av energibrunnar kräver ett bygglov. När ansökan om bygglov lämnas in i vårt elektroniska ärendehanteringssystem Lupapiste.fi förutsätts att utöver brunnarnas placering (situationsplan) antecknas även brunnarnas avstånd (riktgivande minimiavstånd) från bl.a. följande objekt: en annan värmebrunn, borrbrunn, schaktbrunn, byggnad, tomtens gräns, egna och andra vatten- och avloppsledningar, egna och andra värmeledningar samt wc-avloppsvattnets och gråvattnets utloppsplats.

Miljöövervakningen ansvarar för handledning och övervakning av samt ingripande i störande ljus.

Utlåtandet medför inga ändringar i byggnadsordningen.

13.

Rådet för personer med funktionsnedsättning i Sibbo kommun

Utlåtande:

Tack för möjligheten att ge ett utlåtande i ärendet.

Ur rådets perspektiv är byggnadsordningen i huvudsak av rätt karaktär, här är dock några kommentarer:

- I flera punkter används uttrycket ”strävan är att i möjligaste mån”. Detta är ett vagt och flertydigt uttryck som urvattnar alla lagar om avstånd och byggande.

- ”En sidobostad kan minska behov av annat byggande” – sannolikt inte, eftersom vi redan har observerat att uppskattningen om antalet byggande inte förverkligas, såsom redan konstaterats i kommunens plan. Enligt vår tolkning är punkten om sidobostäder vag när det gäller tillgänglighet och bygglagen jämfört med den gällande lagstiftningen.
- Byggnadstillsynens skyldighet att ge råd ska bevaras och nämnas i byggnadsordningen.

Bemötande:

Byggnadsordningen är en handling som kompletterar planer – planbeteckningar och -bestämmelser går före byggnadsordningen. På förslag av styrgruppen som styr revideringen av byggnadsordningen har vi i byggnadsordningen strävat efter att vara tillåtande ur fastighetsägarens perspektiv. Byggnadsordningen innehåller inga lagstridiga bestämmelser.

Byggande av sidobostäder är en möjlighet att möjliggöra boende som avviker från att en bostadsbyggnad bildar en separat och enstaka byggplats. Byggande av sidobostäder – såsom byggande av andra bostäder – styrs i första hand av lagar, förordningar och planer: byggnadsordningen kan endast ge kompletterande bestämmelser; i tvister förlorar byggnadsordningens bestämmelse alltid mot bestämmelserna i de ovannämnda handlingarna.

Byggnadstillsynen har skyldighet att ge råd även om skyldigheten inte nämns i byggnadsordningen. Strävan har varit att utarbeta byggnadsordningen till en så kompakt handling som möjligt med endast bestämmelser.

Utlåtandet medför inga ändringar i byggnadsordningen.

ANMÄRKNINGAR

1.

Anmärkning

Den svenska texten avviker från den finska, tillåten extremt liten tomtstorlek:

För skärgårdens och kustens delgeneralplan skulle, enligt den svenska texten, gälla att man på områden som inte är strandområden d.v.s ligger utanför strandområdena får bygga sidobostad på en byggplats som är minst 5000 m², men på områden som är strandområden räcker det med 3000 m² (i likhet med alla övriga områden). För att den svenska texten ska överensstämma med den finska ska det stå: På områden i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5000 m². Orden ”utanför strandområden” ska strykas. Det låter i varje fall ologiskt att man skulle haft för avsikt att tillåta sidobostäder på mindre tomter på strandområden än utanför strandområdena.

Finsk version: Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. **Saariston ja rannikon osayleiskaavan ranta-alueisen ulkopuolisilla alueilla alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 m².** Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitettun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä

järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasuunto ja pääasuunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. ~~eikä ranta-alueille.~~

Svensk version: På en minst 3 000 m² stor byggplats får dessutom byggas en högst 100 m²vy stor sidobostad. Sidobostaden kan byggas också i tät anslutning till en huvudbyggnad, det vill säga som ett småhus med två bostäder. **På ett område ~~områden~~ utanför strandområden i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5 000 m².** Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och nyttja samma väganslutning och samma tekniska system (hushållsvatten, hantering av avloppsvatten) som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats oavsett fastighetens styckning. Sidobostäder får dock inte byggas i byggda kulturmiljöer av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RKY), på miljömässigt värdefulla områden (MA- och VAMA-områden), i anknäytning till fritidsbostäder ~~eller på strandområden.~~

För övrigt anser jag att tjänstemannaberedda förslaget till utlåtande från markanvändnings- och näringslivssektionen (19.3.2026) är sakkunnigt och väl motiverat, och signalerar ett seriöst försök att påverka utformandet av byggnadsordningen så att den möjliggör en trivsamt fungerande och hållbar byggnation inte bara för dagens fastighetsägare, utan även för kommande generationer. Med hållbar avser jag förutom hållbar ur ekonomisk och miljösynpunkt även hållbar på så sätt, att reglerna kan tillämpas under en oöverskådlig framtid och behöver inte stramas åt när man efter ett antal år får se resultatet av ett alltför svagt reglerat byggande. (Då är det för sent.) Till exempel förslaget om minimum tomtstorlek på 1000 m² på områden utan detaljplan, med i värsta fall effektivitetstalet 0,25, vilket är större än på ex. Norrängens detaljplaneområde, är inte motiverat eller lyckat. För att en så liten tomtstorlek ska kunna försvaras bör effektivitetstalet åtminstone sänkas till 0,1 även på dessa minibyggplatser.

Bemötande:

Byggnadsordningens svenska översättning granskas så att den är enhetlig med den finska versionen.

*En politisk styrgrupp har tillsatts för utarbetande av byggnadsordningen. Styrgruppen har behandlat tomtstorleken och dess definition flera gånger vid sina sammanträden, och styrgruppens majoritet har understött tomtstorleken som presenteras i förslaget till byggnadsordningen. Byggnads- och miljöutskottet har vid sitt sammanträde 27.1.2026 § 7 föreslagit kommunstyrelsen och kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde 9.2.2026 § 36 beslutat anteckna minimistorlekar för tomter i byggnadsordningen på det sätt som beskrivs ovan. Bygglagen tillåter att byggplatsens minimistorlek är 1 000 m² utanför detaljplaneområden. **Anmärkningen medför inga ändringar i byggnadsordningen för denna del.***