

Svar på fullmäktigemotionen gällande informering om byggmöjligheter – Heikki Vestman m.fl.

Byggnads- och miljöutskottet 12.05.2026 § 57

Beredare: byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi och lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi

Fullmäktigemotion

Heikki Vestman och 33 andra fullmäktigeledamöter lämnade 9.12.2024 (§ 118) en motion där de föreslår att Sibbo kommun informerar omfattande och aktivt om de byggmöjligheter som ändringarna i bygglagen och den nya byggnadsordningen medför. Riktad information ska ges särskilt till området för delgeneralplanen i skärgården och kusten bland annat gällande ändringar av användningsändamål och byggmöjligheter för en sidbostad.

Den nya bygglagen trädde i kraft 1.1.2025. En politisk styrgrupp har styrt ändringen av Sibbos byggnadsordning i enlighet med den nya bygglagen och även behandlat möjligheter att tillåta byggande av egnahemshus och ändring av användningsändamål som den nya bygglagen medför. Byggnadsordningen har varit under beredning för behandlingen för godkännande, men byggnadsordningens slutliga innehåll är klar först efter besvärstiden. Byggnadsordningen har varit framlagd tre gånger under utarbetningsprocessen och det har ordnats invånarmöten om dess innehåll i både Nickby och Söderkulla.

Enligt fullmäktigemotionen "underlättar den nya bygglagen med ändringar byggandet av egnahemshus i byarna och glesbygden i Sibbo samt befriar till exempel ekonomibyggnader under 30 m² såsom bastun och gårdsbyggnader helt från tillståndsplikten". I fullmäktigemotionen konstateras även att "man inte kan enligt den nya bygglagen välja att inte godkänna bygglov i byar och i glesbygden med stöd av att byggandet skulle medföra olägenheter för kommande planläggning, om bygglagens placeringskrav uppfylls. Detta möjliggör i fortsättningen även byggande av sådana byggplatser som nuförtiden inte har utnyttjats."

Byggande av bostadsbyggnader utanför detaljplaneområden

I Sibbo är områden utanför detaljplaneområden i praktiken områden i behov av planering som avses i 16 § i lagen om områdesanvändning. Då ska både förutsättningar för placering på annat område än detaljplaneområde (ByggL 45 §) och förutsättningar för placering på ett område i behov av planering (ByggL 46 §) bedömas i samband med tillståndsprövningen. Alla förutsättningar som föreskrivs om i lagen ska uppfyllas för att lov ska kunna beviljas. Att fatta ett beslut är en rättsprövning. Olägenheter som orsakas eller inte orsakas för kommande planläggning avgör aldrig och har aldrig avgjort själv ett beslut även under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid. Följaktligen kan man inte direkt tolka att det i fortsättningen skulle vara möjligt att bygga sådana byggplatser som inte har utnyttjats under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid.

Tolkningen av den nya bygglagen är inte ännu entydig gällande byggande utanför detaljplaneområden: förvaltningsdomstolens beslut som styr tolkningen är inte ännu tillgängliga.

Byggande av byggobjekt som befriats av tillståndsplikten

I fullmäktigemotionen konstateras att "den nya bygglagen med ändringar befriar till exempel ekonomibyggnader under 30 m² såsom bastun och gårdsbyggnader helt från tillståndsplikten".

På byggplatsen får man utan ett bygglov bygga bl.a. en byggnad som inte är en bostadsbyggnad eller fritidsbostad och som är mindre än 30 m² eller 120 m³ (Byggl 42 §). Byggnadens maximala storlek bestäms enligt byggrätten som fastställts för byggplatsen i antingen kvadratmeter eller kubikmeter.

Även om åtgärden inte förutsätter byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd, ska bl.a. följande saker beaktas vid dess genomförande: bestämmelser i byggsättsanvisningarna och detalj- eller generalplanen, byggnaden/konstruktionen som byggs ska ligga minst 4 meter från fastighetens gräns, om byggplatsen inte ligger på ett planområde och om inte något annat anvisas i planen, brandsäkerhet, miljöskyddsföreskrifter och avfallshanteringsbestämmelser, fornlämningar, den byggda miljön och uppfyllande av tekniska förutsättningar. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att projektet genomförs enligt tillräckliga planer. Om de ovannämnda bestämmelserna inte följs, ska byggnadstillsynsmyndigheten ålägga fastighetens innehavare att ändra eller riva åtgärden i fråga. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet (Byggl 91 §). Därtill ska man komma ihåg att även om en byggnad inte kräver tillstånd kan t.ex. trädfällning på byggnadens plats eller byggande av ett avloppsvattensystem i ifrågavarande byggnad kräva bygglov.

Byggnadstillsynen ger i alla fall hellre råd i förväg än ingriper i projekt med efterkontroll.

Ändring av användningsändamål från fritidsbostäder till bostadsbyggnader

I fullmäktigemotionen nämns att "Enligt utkastet till Sibbos byggnadsordning skulle ändring av en befintlig fritidsbostad till bostad för åretruntboende inte förutsätta ett undantagslov eller placeringstillstånd före bygglov, om byggnaden inte ligger på ett område som i en generalplan eller en detaljplan med rättsverkningar anvisats för fritidsboende. Detta innebär att i andra fall kan fritidsbostäder ändras till bostäder för åretruntboende direkt med ett bygglov. Ändringar av användningsändamål underlättas därmed väsentligt."

Ändring av en befintlig fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende förutsätter ett undantagslov före bygglov, med undantag av om byggplatsen ligger på ett område som i en generalplan eller en detaljplan med rättsverkningar anvisats för stadigvarande boende. Behovet av undantagslov på områden utan plan har tillagts i byggnadsordningen i samband med dess uppdatering: på strandområden utan plan förutsätts undantagslov före behandling av bygglovsansökan. Nästan över allt i Sibbo avgörs ändring av användningsändamål från fritidsbostäder till bostadsbyggnader antingen med ett undantagslov och/eller ett placeringstillstånd.

I samband med undantagslovet avgörs förutsättningarna i den nya bygglagen för att bevilja lov (Byggl 57 §) – såsom i samband med placeringstillstånd (Byggl 45 § och 46 §). Eftersom man under behandlingen gör övervägande från fall till fall om planens utgångspunkter, kan inte beslutets slutresultat öppnas på en allmän nivå. Efter ett beviljat undantagslov och/eller placeringstillstånd ska man även förutsätta ett bygglov, som slutligen avgör byggnadens lämplighet för åretruntboende.

Möjlighet att bygga en sidobostad

I fullmäktigemotionen konstateras att ”i fortsättningen föreskriver bygglagen uttryckligen om kommunens möjlighet att bestämma med byggnadsordningen om rätten att bygga en sidobostad på en byggplats”. Kommunens utredningsskyldighet på grund av en sådan bestämmelse begränsas. Enligt utkastet till Sibbos byggnadsordning får på en minst 3 000 m² stor byggplats byggas en högst 100 m²vy stor sidobostad. På strandområden skulle en sidobostad få byggas på en byggplats på minst 5 000 m². Ändringen möjliggör byggande av sidobostäder på ännu fler ställen än tidigare.”

Planer med rättsverkningar går före byggnadsordningen i bundenhet; byggnadsordningen kan kompletteras med planbestämmelser. Enheterna Byggnadstillsyn och Byggnad i glesbygden säkerställer med tjänsteansvar att andra instansers bestämmelser följs. I samband med avgörande av förutsättningarna för undantagslov eller placeringstillstånd avgörs bygglagens förutsättningar för beviljande av tillstånd. Eftersom man under behandlingen gör övervägande från fall till fall om planens utgångspunkter, kan inte beslutets slutresultat öppnas på en allmän nivå. Enheterna Byggnadstillsyn och Tillstånd för byggande i glesbygden uppgift är att vid tillståndsprövningen även övervaka kommunens intresse och det allmänna intresset – och ibland kan de strida mot kundens önsknings och mål. Enheter som arbetar med tillståndsprövning är inte de aktörer som kräver ett bygglov, utan kraven föreskrivs om i lagen och förordningen. Enheterna Byggnadstillsyn och Byggnad i glesbygden möjliggör tillstånd som lagen förutsätter: vårt mål är alltså att hjälpa invånarna att få de tillstånd som leder till byggande – alltid då det är möjligt i enlighet med lagen.

Riktad information till området för delgeneralplanen i skärgården och kusten

I fullmäktigemotionen ombeds att ”riktad information ska ges särskilt till området för delgeneralplanen i skärgården och kusten bland annat gällande ändringar av användningsändamål och byggmöjligheter för en sidobostad”.

Ändring av användningsändamål från fritidsbostad till bostadsbyggnad samt byggmöjligheter för sidobostad beviljas i delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten i huvudsak genom avgörande av förutsättningarna för undantagslov eller placeringstillstånd med förutsättningarna i bygglagen. Eftersom man under behandlingen gör övervägande från fall till fall om planens utgångspunkter, kan inte beslutets slutresultat ges/lovas på en allmän nivå. Av detta skäl är det särskilt utmanande att ge riktad information utan att ge felaktiga förväntningar om fastighetens byggmöjligheter. Riktad information är inte heller likvärdig behandling av kommuninvånarna: det finns även fritidsbostäder utanför kusten. Därtill kräver sådan information stora arbetsresurser och orsakar kostnader som det inte har reserverats pengar för i byggnadstillsynens driftsbudget.

Föredragande

Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Förslag

Byggnads- och miljöutskottet beslutar ge kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige följande svar på fullmäktigemotionen:

Enligt det ovan anförda konstateras att

- det inte ännu är entydigt att tolka bygglagen gällande byggande på ett område utan detaljplan: det finns inte ännu beslut av förvaltningsdomstolen som styr tolkningen, och förutsättningarna i bygglagen uppfylls hur som haver i varje projekt – det finns inte en tydlig grund för information
- byggnadstillsynen har utarbetat en skriftlig anvisning om byggande av byggobjekt som befriats från sin tillståndsplikt för byggnadsordningen och webbplatsen och anvisar om detta i stor utsträckning i all rådgivning
- i Sibbo kommun bedöms ändring av användningssyftet (ändring av fritidsbostad till bostadsbyggnad) i huvudsak antingen utgående från en plan som styr byggande eller i förfarande för undantagslov och/eller placeringstillstånd: planen ger en tydlig grund för möjligheten att ändra användningssyftet, förfarandet för undantagslov och placeringstillstånd medför däremot alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed kan inte information om byggmöjligheter ges på en allmän nivå i andra fall än i enlighet med planer
- byggmöjligheten för en sidobostad kan bedömas i huvudsak enligt den plan och/eller byggnadsordning som styr byggandet i ifrågavarande område och enligt bedömningen av förutsättningar för placering i tillståndsbehandlingen – tillståndsbehandlingen inkluderar alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed är det inte möjligt att ge entydig information om byggmöjligheter på en allmän nivå
- det skulle vara mycket svårt att ge riktad information till skärgården och kusten gällande ändring av användningssyftet och byggmöjligheter för en sidobostad utan att ge felaktiga förväntningar om fastigheternas byggmöjligheter och är därmed inte ändamålsenligt och inte heller likvärdigt.

Behandling

Anders Söderling föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Till det nya förslaget fogas en tillhörande text, där nya bygglagens möjligheter nämns. Denna tillhörande text granskas vid nästa möte och man kommer överens om de publiceringskanaler, som används för kommunikationen.

Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Beslut

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att återremittera ärendet för ny beredning.

Bilagor

Byggnads- och miljöutskottet 11.06.2026 § 71

Beredare: byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi och lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi(at)sipoo.fi

Byggnadstillsynen följer aktivt tolkningar av den nya bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 och informerar kommuninvånarna på sin webbplats om nya möjligheter som den nya lagen medför. Byggnadstillsynens webbsidor uppdateras kontinuerligt och även webbtjänsten Bygglovsprocessen (visuell anvisning för ansökan av bygglov) uppdateras utgående från den nya bygglagen. Kunderna styrs även att använda rådgivningsdelen i Lupapiste (lupapiste.fi), så att det finns ett tydligt och arkiverande verktyg för rådgivning om fastighetsspecifika byggmöjligheter och tolkning för fall till fall.

Byggnadsordningen har förts till behandling för godkännande. Efter att byggnadsordningen vinner laga kraft har byggnadstillsynen som mål att informera om dess innehåll i en stor omfattning. Annan information överenskomms i samarbete med byggnads- och miljöutskottet.

Föredragande

Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Förslag

Byggnads- och miljöutskottet beslutar ge kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige följande svar på fullmäktigemotionen:

Enligt det ovan anförda konstateras att

- det inte ännu är entydigt att tolka bygglagen gällande byggande på ett område utan detaljplan: det finns inte ännu beslut av förvaltningsdomstolen som styr tolkningen, och förutsättningarna i bygglagen uppfylls hur som haver i varje projekt – det finns inte en tydlig grund för information
- byggnadstillsynen har utarbetat en skriftlig anvisning om byggande av byggobjekt som befriats från sin tillståndsplikt för byggnadsordningen och webbplatsen och anvisar om detta i stor utsträckning i all rådgivning
- i Sibbo kommun bedöms ändring av användningssyftet (ändring av fritidsbostad till bostadsbyggnad) i huvudsak antingen utgående från en plan som styr byggande eller i förfarande för undantagslov och/eller placeringstillstånd: planen ger en tydlig grund för möjligheten att ändra användningssyftet, förfarandet för undantagslov och placeringstillstånd medför däremot alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed kan inte information om byggmöjligheter ges på en allmän nivå i andra fall än i enlighet med planer
- byggmöjligheten för en sidobostad kan bedömas i huvudsak enligt den plan och/eller byggnadsordning som styr byggandet i ifrågavarande område och enligt bedömningen av förutsättningar för placering i tillståndsbehandlingen – tillståndsbehandlingen inkluderar alltid tolkning och övervägande från fall till fall och därmed är det inte möjligt att ge entydig information om byggmöjligheter på en allmän nivå
- det skulle vara mycket svårt att ge riktad information till skärgården och kusten gällande ändring av användningssyftet och byggmöjligheter för en sidobostad utan att ge felaktiga förväntningar om fastigheternas byggmöjligheter och är därmed inte ändamålsenligt och inte heller likvärdigt.

Behandling

Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Bilagor

Kommunstyrelsen 24.08.2026 § 202

Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen antecknar svaret för kännedom. Dessutom delger kommunstyrelsen ärendet fullmäktige och föreslår att motionen därmed är slutbehandlad.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Bilagor

Fullmäktige 07.09.2026 § 58

1293/07.02.01/2024

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige antecknar svaret för kännedom och beslutar att motionen därmed är slutbehandlad.

Behandling

Esa Kantee föreslog med understöd av Jari Malm och Joona Vainio m.fl. att ärendet återremitteras för beredning.

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

Ordföranden föreslog att "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 – 19 röster
Ärendet återremitteras för beredning – 24 röster
Avstod från att rösta – ingen
Frånvarande – ingen

Ordföranden konstaterade att fullmäktige har beslutit att återremittera ärendet för beredning.

Röstlängden finns som bilaga.

Beslut

Fullmäktige beslöt att återremittera ärendet för beredning.

Bilagor

Bilaga 1 - Motion om information om byggmöjligheter

Bilaga 2 - Omröstningsuppgifter fge 7.9.2026 § 58