

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

## Rakennusjärjestyksen uudistaminen Sipoon kunnassa / Förnyandet av byggnadsordningen i Sibbo kommun

1646/00.01.01/2016

RAKYMP § 59

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet  
18.5.2016

Valmistelija/Beredare:

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

### Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteet

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aika ajoin tarpeellista, sillä maankäyttöä ja rakentamista koskevassa lainsäädännössä tapahtuu jatkuvasti muutoksia. Myös nykyisen, pääosin vuonna 2005 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta on noussut esiin tarkistamistarpeita sekä selkiyttämisen että muutoksien osalta. Rakennusjärjestystä on tarkoitus kehittää toimivana ja ajantasaisena työvälineenä rakentamisen ohjauksessa: 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.

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille. Eri toimenpiteiden luvanvaraisuus myös määritellään rakennusjärjestyksessä. On syytä muistaa, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa MRL 171 §:n poikkeamista koskevan toimivallan ja MRL 172 §:n poikkeamisen edellytysten mukaisesti; lisäksi vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §:n mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

### **Ohjausryhmän ja työryhmän työskentely**

Kunnanhallitus on kokouksessaan 17.11.2015 ja 12.1.2016 asettanut rakennusjärjestyksen uudistamisprojektiin ohjausryhmän. Ohjausryhmän kokoonpano on seuraava: Heikki Vestman (pj), Kaj Lindqvist, Tapio Virtanen, Clara Lindqvist, Jari Hursti, Sami Virpiö ja Tim Kankfelt. Rakennus- ja ympäristövaliokunnan pöytäkirjaotteen mukaisesti rakennusjärjestys laaditaan työryhmän toimesta ja ohjausryhmän ohjauksessa. Työryhmän kokoonpano uudistustyössä on seuraava: Jarkko Lyytinen/kaavoitus, Christel Kyttälä (Eeva Somerkoski 1.3.2016 saakka)/ympäristönsuojelu Ari Sirkka/ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta sekä rakennusvalvonnasta Jenny Isaksson, Petri Isokoski (30.3.2016 saakka), Staffan Mickos, Mikael Sundström, Tytti Mäntyoja, Vesa Ruponen ja Ulla-Maija Upola (hankkeen vastuullinen valmistelija).

Rakennusjärjestyksen uudistaminen alkoi ohjausryhmän ja työryhmän yhteisellä tavoitekeskustelulla. Tavoitekeskustelun jälkeen työryhmä laati alustavan luonnoksen rakennusjärjestykseksi sekä seuraavaan kokoukseen varsinaisen luonnoksen; molemmissa kokouksissa ohjausryhmä ja työryhmä kävivät versioita tiiviisti yhdessä läpi. Ohjausryhmän ja työryhmän työskentely luonnoksen aikaansaamiseksi on ollut aktiivista, kiitettävää ja hedelmällistä: keskustelun kautta on löytynyt yhteistä ymmärrystä ja on tehty myös runsaasti kompromisseja puolin ja toisin.

### **Rakennusjärjestysluonnos**

Liitteenä on luonnos Sipoon kunnan rakennusjärjestykseksi, jonka ko. hankkeen työryhmä on laatinut ohjausryhmän ohjauksessa. Työskentelyn seurauksena jäi mielipide-eroja ja niiden seurauksena kirjattiin neljään eri kohtaan vaihtoehtoiset muotoilut rakennusjärjestyksen määräyksen sisällöksi. Kohdat ja niiden vaihtoehtoiset sisällöt ovat seuraavat:

Sivuasunto:

VE A.

Luku 4.2.3

"Vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Tätä pienemmälle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan."  
(sama luku esitettiin sisällytettävän ranta-alueen koskevaan 4.3

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

lukuun)

VE B.

Luku 4.2.3

"Sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Sivuasunto on tarkoitettu elinkaariasumisen tukemiseen. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan.

Muulla kuin meren, järven taikka Sipoon- ja Keravanjoen pääuoman ranta-alueella voi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava sivuasunto saa olla huoneistoalaltaan enintään 70 m<sup>2</sup>.

Sivuasunto saa olla korkeintaan yksi kerroksinen eikä siinä saa olla kellaria. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan sivuasuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunnon ullakkokerrokseen ei saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa.

Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää ja pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä kuin päärakennus.

Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Mikäli rakennusjärjestyksen tai yleiskaavan erottamiskiellosta huolimatta pääasunto ja sivuasunto kiinteistönmuodostamislain 33 §:n perusteella myöhemmin erotetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi, ei tämä vaikuta rakennuspaikkojen lukumäärään. Mahdollisen lohkomisen jälkeen kyse on edelleen yhdestä rakennuspaikasta.

Sivuasunnon sijoittuminen päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin on osoitettava asemapiirroksessa. Rakennukset sijaitsevat samassa pihapiirissä, mikäli rakennukset, autopaikoitus, oleskelupiha ja pihan järjestelyt muutoinkin muodostavat yhtenäisen, kiinteistöjaotuksesta riippumattoman kokonaisuuden.

Sivuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista."

Maalämpökaivot ja -piirit pohjavesialueella:  
VE A.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

Luku 5.3 ja maalämpöjärjestelmän lupamenettelyn osalta luku 2.2./taulukko

"Maalämpöjärjestelmää ei tule pääsääntöisesti sijoittaa 500 m lähemmäs pohjavedenottamaa."

Asemakaava-alueen ulkopuolella sekä maalämpökaivojen että maalämpöpiirin rakentaminen tulee hoitaa ilmoitusmenettelyn kautta.

VE B.

Luku 5.3 ja maalämpöjärjestelmän lupamenettelyn osalta luku 2.2./taulukko

"Maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa pohjavesialueen muodostumisalueelle, 500 metriä lähemmäs vedenottamaa, vesilain mukaiselle suoja-alueelle taikka sellaiselle taajaan rakennetulle alueelle, joka sijoittuu pohjavesialueelle. Uusia maalämpökenttiä ei ole sallittua rakentaa pohjavesialueelle. Sijoitettaessa maalämpöjärjestelmä pohjavesialueen muille, kuin edellä mainituille osille, tulee maalämpöjärjestelmän asentamisessa käyttää pohjavesialueelle soveltuvaa tekniikkaa ja suojausratkaisuja." Asemakaava-alueen ulkopuolella sekä maalämpökaivojen että maalämpöpiirin rakentaminen tulee arvioida toimenpideluvan kautta.

Maisema ja luonnonympäristö:

VE A.

Luku 3.2.1

"Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita."

VE B.

Luku 3.2.1

"Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. "

Pientalon olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen:

VE A.

Luku 2.1/taulukko

Asemakaava-alueilla ei edellytetä näiden osalta mitään lupamenettelyä.

VE B.

Luku 2.1/taulukko

Asemakaava-alueella edellytetään ilmoitusmenettelyä.

Liitteenä olevaan rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu vaihtoehtoista B-versiot; vaihtoehtoja B perustellaan seuraavasti:

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

#### Sivuasunto:

Sivuasunnon määräystä on tarkoituksenmukaista ohjata nykyistä tiukemmin erityisesti sijoittelun osalta, mikä varmistaisi paremmin ja aidosti useamman sukupolven asumisen samalla rakennuspaikalla. Nykyisen rakennusjärjestyksen mukainen määräys ja sen tulkinta on johtanut sekä epärehellisten sivuasuntojen syntyymiseen että sitä kautta Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimukseen ja valitukseen hallinto-oikeuteen. Kunnan tulee ohjata tiiviimpi rakentaminen yksityiskohtaisella kaavalla eikä yksittäisen lupaharkinnan kautta. Yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja haitan aiheuttaminen kaavoitukselle ei ole kunnan etu; yksittäisille maanomistajille eikä luvan hakijoille tule myöskään antaa turhaa toivoa toisen rakennuspaikan muodostamisesta, vaan selkeästi määräyksillä ohjata useampaa sukupolvea tukevaan sivuasunnon rakentamiseen.

#### Maalämpökaivot ja -piirit pohjavesialueella:

Laatimisprosessin aikana työryhmä on esittänyt pohjavesialueella maalämpökaivojen ja -piirien rakentamisen ohjauksen siirrettävän ympäristönsuojelumääräyksiin; perusteluna Kuntaliiton ohjeistus (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen/Suomen Kuntaliitto 2013; luku 3.5. Maalämpökaivot): "Kun kieltämisen tarpeen perusteena on ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen, kiellot annetaan ympäristönsuojelumääräyksissä."; tähän ei kuitenkaan päädytty ohjausryhmän vastustuksen vuoksi.

Perustelut maalämpöjärjestelmien rajoittamiselle pohjavesialueilla perustuvat ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseen. Toisaalta kyse on toimenpiteestä, jonka luvanvaraisuudesta säädellään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Määräyksen sijoitus on makuasia ja ohjausryhmän vaadittua sen sisällyttämistä rakennusjärjestykseen, on työryhmä katsonut tarpeelliseksi kirjata määräykseen selkeästi rajoitukset pohjavesialueella. Tärkeää on, että määräys on riittävän informatiivinen ja sen sisältö mahdollisimman tehokkaasti tavoittaa maalämpöjärjestelmän toteutushanketta suunnittelevan kuntalaisen. Maalämpöjärjestelmien (maalämpökaivo ja maapiiri) ympäristöriskit liittyvät lähinnä pohjaveteen ja sijoittamista koskevat rajoitukset ovat tarpeen pohjaveden suojelemiseksi. Lämmönsiirtonesteinä käytettävät kemikaalit voivat pohjaveteen kulkeutuessaan aiheuttaa pohjavedessä suoria muutoksia tai reagoida maaperän mineraalien kanssa vaikuttaen haitallisesti pohjaveteen. Maalämpökaivoa porattaessa on vaarana puhkaista orsivesikerroksen alapuolella oleva savikerrostuma, jolloin orsivesikerroksen pinta voi laskea tai paineellinen pohjavesi nousta orsivesikerrokseen. Porareillä voi

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

myös olla vaikutusta pohjaveden virtaussuuntaan ja virtausolosuhteisiin. Maalämpökaivojen toteuttaminen pohjavesialueilla, siltä osin kun se on sallittua, edellyttää erityistoimenpiteitä kuten esim. sähkönjohtavuuden tai pohjaveden kloridipitoisuuden seuraamista porauksen yhteydessä, kaivon teräksisen suojaputken upottamista vähintään 6 metrin syvyyteen kiinteään kallioon ja muovisen eristysputken upottamista tätä syvemmälle, putkiston kunnon tarkistamista koeponnistamalla ennen keruuputken laittamista ja sen jälkeen sekä vuodonilmaisimen asentamista.

Maalämpöjärjestelmien toimenpideluvanvaraisuus katsotaan tarpeelliseksi valvonnan (riittävät suojaetäisyydet) ja järjestelmän sijainnin tarkan koordinaattitiedon saamiseksi (myös sijainnin muutokset). Sijaintitieto on oleellinen niin jälkivalvonnan näkökulmasta kuin uusien käsiteltävien lupahakemusten käsittelyn yhteydessä. Ilmoitusmenettelyllä ei tätä tietoa ole samalla tarkkuudella ja kattavuudella mahdollista kerätä. Pohjavesialueiden osilla, joilla maalämpöjärjestelmien toteuttaminen on pääsääntöisesti sallittua, saattaa esiintyä sellaisia erityispiirteitä, jotka vaativat asian tarkempaa tarkastelua. Ilmoitusmenettelylle annettu määräaika on varsin lyhyt, jolloin rakennusvalvonnan reagointiaika jää kohtuuttoman lyhyeksi.

#### **Maisema ja luonnonympäristö:**

Sanaparin "mahdollisuuksien mukaan" lisääminen lauseeseen antaa rakentajalle mahdollisuuden kevyinkin perustein tuhota maisemaa ja luonnonympäristöä. Maiseman ja luonnonympäristön tuhoaminen on lähes poikkeuksetta myös peruuttamatonta tai ainakin hyvin hitaasti korjaantuvaa. Maisema ja luonnonympäristöarvot ovat sellaisia, joita lähes jokainen kuntalainen arvostaa. Myös kauniita yksittäispuita löytyy Sipoostakin, eikä niitä tule perusteettomasti kaataa.

Pientalon olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen:

Katetun terassin tai parvekkeen lasitusta pientaloissa tulee seurata ilmoitusmenettelyn kautta. Ilmoitus on luvan hakijalle kevyin mahdollinen menettely, ja tarvittaessa rakennusvalvonnalla on mahdollisuus edellyttää ilmoituksen sijaan toimenpidelupaa/rakennuslupaa. Lasittamisessa voi olla erityisehtoja ja rajoituksia rakennuksen sijainnista johtuen. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon paloturvallisuuden säädösten, sadeveden poiston ja ääneneristävyysvaatimusten toteutuminen. Lasituksen kiinteydestä/avattavuudesta johtuen se voi vaikuttaa myös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

rakennuksen kerrosalaan, jolle asemakaavoissa annetaan ylärajat ja jonka käyttämistä seurataan rekisterissä. Lasitetun tilan tulee olla myös luonnollinen osa rakennuksen arkkitehtuuria ja muodostuvaa ympäristökuvaa.

### **Rakennusjärjestyksen uudistamisen eteneminen**

Rakennusjärjestys laaditaan 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 (MRL 62 §).

Rakennusjärjestysluonnos tullaan asettamaan julkisesti nähtäville ja nähtävillä oloaikana saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan ohjaus- ja työryhmän toimesta vastineet sekä tehdään niiden pohjalta perustellut muutokset luonnokseen. Näin syntyvä rakennusjärjestysehdotus tuodaan käsittelyyn kunnanhallitukseen ja asetetaan uudelleen nähtäville, mikä mahdollistaa uusien lausuntojen ja ehdotusvaiheen muistutusten jättämisen. Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja niillä on mahdollisuus myös tässä vaiheessa vaikuttaa rakennusjärjestyksen sisältöön. Rakennusjärjestys viedään ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kunnanvaltuustoon hyväksyttäväksi.

Liite 01/§59 RAKYMP: Rakennusjärjestysluonnos

### **Rakennusvalvontapäällikön ehdotus**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää hyväksyä vaihtoehtoilla B kirjatun ja liitteen 1 mukaisen rakennusjärjestysluonnoksen ja asettaa sen luonnoksena nähtäville MRA § 30 mukaisesti 30 vrk ajaksi sekä pyytää luonnoksesta lausunnot viranomaisilta, yhdistyksiltä ja yhteisöiltä, joiden toimialaa rakennusjärjestys koskee sekä lisäksi naapurikunnilta.

### **Byggnadstillsynschefens förslag**

Byggnads- och miljöutskottet beviljar att godkänna utkastet till byggnadsordningen i enlighet med alternativ B och bilagan 1 och ställa den ut enligt med MBF 30 § för 30 dygner och be utlåtande av de myndigheter vars verksamhetsområde behandlas vid beredningen, samfund och företag som verkar inom kommunen och grannkommuner.

Tim Kankfelt esitti vaihtoehtoisen ehdotuksen, että rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

rakennusjärjestysluonnoksen vaihtoehtoilla A muutettuna ja asettaa sen luonnoksena nähtäville MRA § 30 mukaisesti 30 vrk ajaksi sekä pyytää luonnoksesta lausunnot viranomaisilta, yhdistyksiltä ja yhteisöiltä, joiden toimialaa rakennusjärjestys koskee sekä lisäksi naapurikunnilta.

Kimmo Virtanen kannatti Tim Kankfeltin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: Esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kankfeltin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääntä (Saarnio) ja 5 "ei" -ääntä (Kankfelt, Tamminen, Virtanen, Granqvist, Nygren) Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Kankfeltin ehdotuksen.

Päätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-5 Kankfeltin ehdotuksen

Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kankfelts förslag med rösterna 1-5.

RAKYMP

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet  
28.9.2017

Valmistelija/Beredare:

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

Rakennusjärjestysluonnos on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 3.6.-4.7.2016 välisenä aikana. Asukastilaisuus rakennusjärjestyksen uudistamisesta järjestettiin 14.6.2016 vanhalla kunnantalolla. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, yhdistyksiltä ja yhteisöiltä, joiden toimialaa rakennusjärjestys koskee sekä naapurikunnilta. Luonnoksesta saatiin 20 lausuntoa sekä 5 mielipidettä.

**Ohjausryhmän ja työryhmän työskentely**



Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta rakennusjärjestyksen muutosprosessia jatkettiin syksyllä 2016. Maankäyttö- ja rakennuslain muutosten takia todettiin tarkoituksenmukaiseksi odottaa lakimuutosten voimaantuloa.

Ohjausryhmä päätti 26.4.2017 pitämässään kokouksessa siirtää rakennusjärjestysehdotuksen laatimisen työryhmältä konsultin tehtäväksi. Kilpailutuksen jälkeen konsultiksi on valittu Sitowise, joka työstää rakennusjärjestysehdotuksen, vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä tarvittavat selvitykset rakennusjärjestysehdotuksen pohjaksi.

Kunnanhallitus on valtuustokauden vaihtumisen johdosta valinnut uuden ohjausryhmän 22.8.2017 (ohjausryhmä rakentamisen joustavoittamiseksi). Samalla ohjausryhmän toimialaa on laajennettu koskemaan rakennusjärjestyksen uudistamisen lisäksi rakentamiseen ja kaavoittamiseen liittyvien muiden määräyksien tarkastelun. Ohjausryhmän tavoitteena on kunnanhallituksen päätöksen mukaan kunnan toimintaa ohjaavien kuntastrategian arvojen toteuttaminen. Ohjausryhmään on nimetty seuraavat henkilöt:

Heikki Vestman, puheenjohtaja  
Kaj Lindqvist, varapuheenjohtaja  
Tapio Virtanen  
Clara Lindqvist  
Sini-Pilvi Saarnio  
Jari Hursti  
Juhani Rantala  
Kasper Nyberg

### **Päätösehdotuksen ja liiteaineiston toimittaminen**

Ohjausryhmän kokouksessaan 11.9.2017 laatiman aikataulun mukaisesti konsultin tulee toimittaa ohjausryhmälle työversio rakennusjärjestysehdotuksesta perjantaina 22.9.2017 kello 16.00 mennessä. Ohjausryhmän asiaa käsittelevä kokous pidetään maanantaina 25.9.2017 kello 17.00 alkaen. Ohjausryhmän asettaman aikataulun perusteella asia on tarkoitus käsitellä rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksessa 28.9.2017. Kokouksessa on tarkoitus hyväksyä vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä niiden pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysluonnokseen sekä päättää, esittääkö rakennus- ja ympäristövaliokunta kunnanhallitukselle rakennusjärjestysehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

Aikataulun takia rakennusvalvontapäällikön päätösehdotus sekä siihen liittyvä liiteaineisto toimitetaan valiokunnalle viimeistään kokouksessa.

Rakennusjärjestyksen työversio ja siihen liittyvä liiteaineisto on käsitelty ohjausryhmän kokouksessa 25.9.2017.

Rakennusjärjestysluonnokseen on tehty liitteessä 2 kirjatut ja perustellut muutokset ja näin saatu liitteenä 3 oleva rakennusjärjestysehdotus.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1 / 87. § RAKYMP: Vastineet rakennusjärjestysluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Liite 2 / 87. § RAKYMP: Luonnosvaiheen jälkeen muutetut määräykset ja niiden perustelut

Liite 3 / 87. § RAKYMP: Rakennusjärjestysehdotus

Liite 4 / 87. § RAKYMP: Vaikutusten arviointi -raportti

Liite 5 / 87. § RAKYMP: Laskentaliite Vaikutusten arviointi -raporttiin liittyen

Liite 6 / 87. § RAKYMP: Muistio rakennusjärjestyksen lainmukaisuudesta

Liite 7 / 87. § RAKYMP: Sini-Pilvi Saarnion eriävä mielipide

#### **Rakennusvalvontapäällikön ehdotus**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää

- Hyväksyä rakennusjärjestysluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä vastineiden pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysluonnokseen sekä lisäksi muut liitteessä 2 perustellut muutokset siten muutettuna, että sivuasuntoa koskevan määräyksen osalta käytetään luonnosvaiheessa esitettyä määräystä VE B

- Esittää kunnanhallitukselle, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### **Byggnadstillsynschefens förslag**

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att

- Godkänna bemötandena som utarbetats till utlåtandena och åsikterna om utkastet till byggnadsordningen samt ändringarna i utkastet till byggnadsordningen som gjorts utifrån dessa samt de

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

övriga ändringarna som motiverats i bilaga 2 med ändringen att man för bestämmelsen som gäller sidobostad använder den bestämmelse som föreslagits i utkastskedet, VE B

- Föreslå kommunstyrelsen att förslaget till byggnadsordning läggs fram till offentligt påseende enligt 6 § i markanvändnings- och bygglagen och att utlåtanden begärs enligt planen för deltagande och bedömning.

Heikki Vestman ehdotti että rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää:

- Hyväksyä rakennusjärjestysluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä vastineiden pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysluonnokseen sekä lisäksi muut liitteessä 2 perustellut muutokset.
- Esittää kunnanhallitukselle, että rakennusjärjestysehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti.

Perustelu:

Sen lisäksi, mitä perustelumuihostiossa, vastineissa ja vaikutusarvioinnissa on esitetty, perusteluna ohjausryhmän esityksessä pitäytymiselle viitataan Sipoon lainvoimaisen yleiskaava 2025 sallimaan asukasmäärän lisäykseen kyliin ja haja-asutusalueille.

Juhani Rantala kannatti Heikki Vestmanin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: Esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Vestmanin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääntä (Saarnio) ja 6 "ei" -ääntä (Nyberg, Albrecht, Nokelainen, Vestman, Rantala, Tapio).

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 6-1 päättänyt hyväksyä Vestmanin ehdotuksen. Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta valtuutti esittelijän tekemään teknisiä korjauksia rakennusjärjestysehdotukseen.

Heikki Vestman föreslog att byggnads- och miljöutskottet beslutar att:

- Godkänna bemötandena som utarbetats till utlåtandena och åsikterna om utkastet till byggnadsordning samt ändringarna i

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

utkastet till byggnadsordningen som gjorts utifrån dessa samt de övriga ändringarna som motiverats i bilaga 2.

- Föreslå kommunstyrelsen att förslaget till byggnadsordning läggs fram till offentligt påseende enligt 6 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### Motivering:

I tillägg till vad som föreslagits i motiveringspromemorian, bemötandena och konsekvensbedömningen, hänvisar man i motiveringen till att hålla sig till styrgruppens förslag till den befolkningsökning som i Sibbos lagakraftvunna generalplan 2025 tillåts för byar och glesbygdsområden.

Juhani Rantala understödde Heikki Vestmans förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag. Han föreslog följande omröstningsproposition: "Ja" röstar de som understöder föredragandens förslag och "nej" de som understöder Vestmans förslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 1 "ja"-röst (Saarnio) och 6 "nej"-röster (Nyberg, Albrecht, Nokelainen, Vestman, Rantala, Tapio).

Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 6-1 beslutat godkänna Vestmans förslag. Därtill befullmäktigade byggnads- och miljöutskottet föredraganden att göra tekniska korrigeringar i byggnadsordningen.

#### Påttös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 6-1 Vestmanin ehdotuksen. Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta valtuutti esittelijän tekemään teknisisä korjauksia rakennusjärjestysehdotukseen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Sini-Pilvi Saarnio ilmoitti eriävän mielipiteen.

#### Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Vestmans förslag med rösterna 6-1. Därtill befullmäktigade byggnads- och miljöutskottet föredraganden att göra tekniska korrigeringar i byggnadsordningen.

Antecknades i protokollet att Sini-Pilvi Saarnio meddelade avvikande mening till beslutet.

---

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

KH

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 3.10.2017

Liite 1 / 239. § KH: Vastineet rakennusjärjestysluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Liite 2 / 239. § KH: Luonnosvaiheen jälkeen muutetut määräykset ja niiden perustelut

Liite 3 / 239. § KH: Rakennusjärjestysehdotus

Liite 4 / 239. § KH: Vaikutusten arviointi -raportti

Liite 5 / 239. § KH: Laskentaliite Vaikutusten arviointi -raporttiin liittyen

Liite 6 / 239. § KH: Muistio rakennusjärjestyksen lainmukaisuudesta

Liite 7 / 239. § KH: Sini-Pilvi Saarnion erivä mielipide

Liite 8 / 239. § KH: Riitta-Kaisa Kososen erivä mielipide.

**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää

- Hyväksyä rakennusjärjestysluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä vastineiden pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysluonnokseen sekä lisäksi muut liitteessä 2 perustellut muutokset.

- Asetta rakennusjärjestysehdotus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar

- Godkänna bemötandena som utarbetats till utlåtandena och åsikterna om utkastet till byggnadsordningen samt ändringarna i utkastet till byggnadsordningen som gjorts utifrån dessa samt de övriga ändringarna som motiverats i bilaga 2.

- Framlägga förslaget till byggnadsordning till offentligt påseende enligt 6 § i markanvändnings- och bygglagen och att utlåtanden begärs enligt planen för deltagande och bedömning.

Riitta-Kaisa Kosonen ehdotti, että sivuasuntoa koskevan määräyksen osalta käytetään luonnosvaiheessa esitettyä määräystä VE B. Ehdotus ei saanut kannatusta jonka takia se raukesi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Tämä päätös tarkastettiin välittömästi.

Riitta-Kaisa Kosonen jätti erivän mielipiten pöytäkirjaan.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 59	18.05.2016
Rakennus- ja ympäristövaliokunta/Byggnads- och miljöutskottet	§ 87	28.09.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 239	03.10.2017

---

## Beslut

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.  
Detta beslut justerades omedelbart.

Riitta-Kaisa Kosonen anmälde avvikande mening till protokollet.

---

Pöytäkirja nähtävänä 11.10.2017

Protokollet framlagt till påseende 11.10.2017

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo 5.10.2017

Peter Stenvall

Pöytäkirjanpitäjä / Protokollförare