

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p><i>koskevat kemikaalilainsäädännön vaatimukset</i></p> <p>Rakennuksen normaali peruskorjaus. Taulukon mukaan peruskorjaus ei vaadi lupaa tai ilmoitusta. Peruskorjaus käsitteenä on hyvin väljä ja se voi aiheuttaa tulkinnan varaisuutta. Peruskorjaus käsitettä tulee tarkentaa erillisellä viittauksella tai täsmentävällä rajauksella, kuten esimerkiksi: <i>"normaali peruskorjaus (mikäli kantaville tai palo-osastoille rakenteille ei tehdä muutoksia)"</i>.</p> <p>Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen. Asuinhuoneistot ovat aina omia palo-osastoja. Mikäli huoneistojakoa muutetaan, vaikutetaan sillä mm. kiinteistön paloteknisiin ratkaisuihin rakenteellisen palo-osastoinnin, poistumisjärjestelyiden kuin ilmanvaihdonkin osalta. Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen tulee olla rakennuslupaa edellyttävä toimenpide. Näin varmistetaan, että muutostyössä on huomioitu riittävän laajasti palotekniset ja henkilöturvallisuuteen vaikuttavat ratkaisut.</p> <p>3.5.5 Jäteastiat ja -suojat</p> <p>Luonnoksen mukaan paloviranomaisen ohjeita ja määräyksiä on noudatettava. Esitetty teksti tulee muuttaa muotoon: <i>"paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja pelastusviranomaisen antamia ohjeita jäteastioiden ja -suojiin sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava"</i>.</p> <p>3.6. Osoitmerkinnät</p> <p>Osoitmerkintävaatimusta on täydennettävä muotoon: <i>"osoitmerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa myös pimeällä"</i>. Asemakaava-alueelle on annettu velvoite valaistuksesta, joka on erittäin tarpeellinen asia. Haja-asutusalueella osoitmerkintöjen näkyvyys pimeällä on asemakaava-alueenkin tarkoituksenmukaisempaa, joten havaittavuus vaatimus pimeällä tulee koskea kaikkia osoitmerkintöjä. Haja-asutusalueella pimeällä näkyvyyden voi varmistaa valaistuksen ohella mm. käyttämällä heijastavia osoitepohjia.</p> <p>Osoitmerkintävaatimuksia tulee täydentää tonttien opastauluilla. Lisättävä omaksi kappaleeksi: <i>"Osoitmerkintöjen lisäksi useamman rakennuksen ryhmissä tulee olla tontin Opastaulut ajoliittymien läheisyydessä. Opastaulussa tulee olla merkittynä ainakin viereiset kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt."</i></p> <p>8. Rakennustyönaikaiset järjestelyt</p> <p>Rakentajan tulee huolehtia, ettei jalankulun tai muun liikenteen turvallisuus heikkene työmaan vuoksi. Kappaletta on täydennettävä: <i>"Työmaa ei saa olla esteenä pelastustoiminnan järjestelyille."</i></p>	<p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: <i>"normaali peruskorjaus (mikäli kantaville tai palo-osastoille rakenteille ei tehdä muutoksia)"</i>.</p> <p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: <i>"paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja pelastusviranomaisen antamia ohjeita jäteastioiden ja -suojiin sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava"</i></p> <p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: <i>"osoitmerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa myös pimeällä"</i>.</p> <p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: <i>"Osoitmerkintöjen lisäksi useamman rakennuksen ryhmissä tulee olla tontin Opastaulut ajoliittymien läheisyydessä. Opastaulussa tulee olla merkittynä ainakin viereiset kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt."</i></p> <p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: <i>"Työmaa ei saa olla esteenä pelastustoiminnan järjestelyille."</i></p>
4	Keravan kaupunki,	Ehdotus: Rakennuslautakunta ilmoittaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa	Merkitään tiedoksi.

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
	Rakennuslautakunta	rakennusjärjestyksen muutosluonnoksesta. Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.	
5	Keravan Kaupunkitekniikka –liikelaitoksen johtokunta	Ehdotus: Johtokunta ilmoittaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa rakennusjärjestyksen muutosluonnoksesta. Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.	Merkitään tiedoksi.
6	Mäntsälän kunta	Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
7	Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä	Lausunto koskee vain kohtaa 5.3 "Rakentaminen pohjavesialueilla". Muilta osin Tuusulan seudun vesilaitoksella ei ole huomautettavaa. Maalämpöjärjestelmää käsittelevää kohtaa tulee tarkentaa seuraavasti: Maalämmön rakentamiseen pohjavesialueella tarvitaan aina vesilain mukainen lupa. Kallioporaukseen perustuvaa maalämpöä ei saa rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle yleisen vesilaitoksen vedenottoaivosta. Pohjavesialueen rajojen ulkopuolelle saa rakentaa maaperään sijoitetun maalämmön maankäyttö— ja rakennuslain mukaisen toimenpideluvan perusteella. Jotta tietoisuus pohjavesialueista tulisi myös ilmi rakennusjärjestyksessä, tulisi siihen liittää liitekartta, tai vähintäänkin linkki seuraavaan, ympäristöhallinnon karttaan: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesiensuojelu/Pohjavesialueet/Sipoon_pohjavesialueet(14307)	Rakennusjärjestyksen kohtaa 5.3. täydennetään seuraavasti: "Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa 500 metriä lähemmäksi vedenottoa. Lisäksi on noudatettava vesilain säännöksiä." Lisäksi pohjavesialueella edellytetään toimenpidelupaa (taulukko s. 5) Lisätään linkki pohjavesialueista Sipoon kunnan nettisivuille rakennusjärjestyksen yhteyteen, jolloin tieto on helpommin löydettävissä.
8	Uudenmaanliitto	Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
9	Pornaisten kunta, Kunnanhallitus	Kunnanjohtajan ehdotus: Kunnanhallitus päättää antaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta seuraavan lausunnon: Pornaisten kunnalla ei ole huomautettavaa rakennusjärjestysluonnoksen esitystavan, sisällön ja linjausten osalta. Tästä päätöksestä antaa lisätietoja kunnanjohtaja Hannu Haukkasalo, puh. 040 174 5014. Kunnanhallituksen päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.	Merkitään tiedoksi.
10	Porvoon kaupunki, Kaupunginhallitus	Kj: Kaupunginhallitus päättää ilmoittaa lausuntonaan, ettei Porvoon kaupungilla ole huomautettavaa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta. Päätös: Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti ilmoittaa lausuntonaan, ettei Porvoon kaupungilla ole huomautettavaa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
11	Porvoon museo	Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut Sipoon rakennusjärjestysluonnokseen, ja toteaa lausuntonaan seuraavan.	

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä -asetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Sen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen edistämiseksi.</p> <p>Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aika ajoin tarpeellista lainsäädännössä tapahtuvien muutosten sekä rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta. Sipoon rakennusjärjestystä on tarkoitus kehittää toimivana ja ajantasaisena työvälineenä kuntaan sijoittuvan rakentamisen ohjauksessa: rakennusjärjestyksen päätavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä.</p> <p>Suhteuttaen lausunnolla olevaa rakennusjärjestysluonnosta voimassa olevaan vuoden 2007 rakennusjärjestykseen, niin keskeistä luonnoksessa näyttää olevan asetetun säätelyn osittainen purkaminen. Ottaen huomioon rakennusjärjestyksen kirjatut tavoitteet, tulisi Porvoon museon mukaan lisätä ja tarkentaa rakennusjärjestykseen niitä keinoja, joilla tavoitteisiin päästäisiin. Koska maankäytön suunnittelua täydennetään erityisesti haja-asutusalueilla rakennusjärjestyksellä, tulisi rakennusjärjestyksessä ohjata yksityiskohtaisemmin rakentamista ja korjausta sekä tarkentaa lupakäytäntöä rakennetun ympäristön ja maiseman ehdoin.</p> <p>Rakennusjärjestysluonnoksella on kehottava luonne, joka vaikeuttaa rakennusjärjestyksen ohjaamista ja noudattamista. Tämä tulee esille mm. kohdassa 3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö, johon Porvoon museo kaipaisi yksiselitteisempää otetta. Museo ehdottaa nykyisen tekstin muuttamista muotoon; "Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille ei tule rakentaa ja maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla ei tule rakentaa. Rakentamisessa tulee säästää arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennettaessa tulee lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan".</p> <p>Myös seuraavan luvun 3.2.2 "Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen" ensimmäistä kohtaa tulee muuttaa muotoon; "Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten</p>	<p>MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennusjärjestysluonnos noudattaa kunnan nykyistä rakennusjärjestystä maiseman ja luonnonympäristön osalta, eikä määräykset ole MRL:n vastaisia.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus".</p> <p>Tämän lisäksi Porvoon museo kaipaa muutoksia toimenpiteen lupa- ja ilmoituksenvaraisuusmatriisiin siten, että kohta "ikkunajaon muuttaminen" muutetaan muotoon "ikkunajaon muuttaminen, joka ei olennaisesti muuta rakennuksen julkisivua", sekä kohtaan "olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla laseilla" lisätään ilmoitusvelvollisuus asemakaava-alueilla oleville pientaloille.</p> <p>Rakennusjärjestyksellä olisi myös mahdollisuus kehittää omaleimaisuutta ottamalla huomioon kunnan eri alueiden paikallisten olojen arvot ja ominaispiirteet osana rakentamisen ohjausta, suunnittelua, toteutusta ja ylläpitoa, mutta valitettavasti hyvin yleispiirteinen rakennusjärjestysluonnos ei tarjoa tähän välineitä. Eräs keino olisi rakennusjärjestyksessä kertoa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristö- ja maisema-alueista. Alueet rajauksineen olisi helposti havainnollistettavissa rakennusjärjestykseen lisättävällä karttaliitteellä.</p> <p>Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole huomioitu muinaismuistoja. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta toimivaltainen viranomainen on Museovirasto, jolta tulee pyytää lausunto.</p>	<p>Kunnan päättäjien tahto on keventää pientalojen lupamenettelyä ikkunajaon muuttamisen ja terassien ja parvekkeiden lasituksen osalta. Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittamisen ilmoitusmenettelyä muutetaan siten, että ilmoitus edellytetään pientaloilta koko kunnan alueella. Ikkunajaon kohdalla lupa- tai ilmoituksenvaraisuuksia ei muuteta, sillä toimenpidelupa vaaditaan julkisivun olennaiselta muutoksesta joka tapauksessa.</p> <p>Lisätään kartta / linkki valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristö- ja maisema-alueista Sipoon kunnan nettisivuille rakennusjärjestyksen yhteyteen, jolloin tieto on helpommin löydettävissä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
12	Sibbo företagare - Sipoon Yrittäjät ry	<p>Sibbo Företagare-Sipoon Yrittäjät ry. esittää harkittavaksi seuraavia muutoksia.</p> <p>KOHTA 2.1</p> <p>Taulukossa parvekelasitus asemakaava-alueella voisi olla vähintäänkin ilmoitusmenettelyn vaativaa ranta-alueiden mukaisesti, jotta määräyshierarkia olisi johdonmukainen.</p> <p>KOHTA 4.2.3</p> <p>Sivuasuntojen minimikoko tulisi olla vähintään</p>	<p>Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittamisen ilmoitusmenettelyä muutetaan siten, että ilmoitus edellytetään pientaloilta koko kunnan alueella.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>60 kem2 myös pienillä tonteilla, koska mittausperusteena käytetään kerrosalaa eikä huoneistoalaa.</p> <p>Nykyisellä energiamääräysten kehityksellä rakenteiden paksuudet tulevat syömään tehollista asuin-alaa niin, että vaarana on erillisen sivuasunnon rakentamisen muodostuminen kannattamattomaksi.</p> <p>Sivuasunnossakin tulisi olla mahdollisuus vaihtoehtoisille pohjaratkaisuille tarpeiden mukaan. Asuntotyyppinä kaksio täytyy olla mahdollinen erillisrakennuksessa. Liian pieni kerrosalaraja haittaa myös esteettömyyden toteutumista, mikä nimenomaan sivuasunnoissa olisi Sipoon rakentamisen tavoitteiden mukaista.</p> <p>KOHTA 4.2.4 ja 4.3.2</p> <p>Jos maasto-olosuhteissa on perusteltua rakentaa kellari, sen tulisi olla mahdollista.</p> <p>Kellarin käyttötarkoitusta ei pitäisi liikaa rajoittaa, jos kuitenkin rakennusoikeus toimii rajoitteena. Kellariin sijoitetut käyttötarkoituksen mukaiset tilat sisältyvät kuitenkin rakennusoikeuteen, eikä kellari näin ollen lisää rakennusoikeutta. Käyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin tulisi saada rakentaa sisäporras.</p> <p>Pöytäkirjaotteessa mainittu epärehellisen rakentamisen rajoittamistarve on todellinen, mutta keinona ei voi olla tarpeellisen ja yksilöllisiin tarpeisiin vastaavan rakentamisen kieltäminen kokonaan.</p> <p>Rakennusjärjestyksen ohjeistus tulee olla hyviin ratkaisuihin kannustavaa eikä yksittäisten ylilyöntien aiheuttaman pelon seurauksena hyvien ideoiden tukahduttamista kaikilta.</p> <p>KOHTA 7</p> <p>Katu- ja yleisillä alueilla rajalle rakennettaessa 0,6 m ylitys on kovin pieni, eikä palvele tarkoitustaan. Esim. erkkereiden rakentaminen paksuissa ulkoseinärakenteissa ei oikein salli sivunäkymiä, mikä olisi erkkerin keskeisiä tarkoituksia. Lähikaupunkien rakennusjärjestyksissä ylitys on yleensä 1,0 m, mikä sallii jo huomattavasti monipuolisempia vaihtoehtoja sekä erkkereille että parvekkeille. Alapuolinen vapaa korkeus on toki vaadittava, jolloin pieni ylityksen lisäys ei pitäisi olla ongelma.</p>	<p>Sivuasuntojen kerrosaloja on korotettu seuraavasti: Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2000 – 2999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 75 k-m²:n suuruisen sivuasunnon.</p> <p>Lomarakennuksia koskeva kellarin rakentamiskiello on tarkoituksen mukainen huomioiden rakennuksen käyttötarkoitus ja ympäristöön soveltuminen.</p> <p>Luvussa 7 ylityksiä koskevat tarkemmat määräykset poistetaan ja muutetaan yksinkertaistetumpaan muotoon: "Rakenteiden ulottumiseen katualueelle tai yleiselle alueelle on aina saatava alueen haltijan lupa."</p>
13	Vammaisneuvosto	<p>Vammaisneuvosto kiittää lausuntopyyntöä ja mahdollisuudesta vaikuttaa siihen, että kaikkien on hyvä asua Sipoossa.</p> <p>Kunnan lausuntoluonnoksessa todetaan, että Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentamista ja ylläpitoa. Tämän huomioiden,</p>	

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>vammaisneuvosto suosittelee sinisellä kirjoitettujen kohtien lisäämistä rakennusjärjestykseen. Lisäysten perustelut ovat lausunnossa kussakin kohdassa erikseen.</p> <p>1.1 Toimivuuden ulottaminen esteettömyyteen</p> <p>Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentamista ja ylläpitoa; samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomioon ottaminen. Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioidessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, esteettömyyttä, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta. Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta, sipolaisuutta: sipolaisuus näkyy mm. mahdollistavina ja joustavina määräyksinä, maiseman, luonnon ja saariston erityispiirteiden huomioon ottamisena sekä useamman sukupolven asumisen tukemisena.</p> <p><i>Perustelu:</i> Vaikka esteettömyys sisältyy luettelossa jo mainittuun toimivuuteen, toimivuutta mietitään usein vain toimintakykyisten kannalta, siksi se on hyvä mainita erikseen. Esteettömyyden huomioiminen tekee rakennuksista ja ympäristöstä aidosti toimivia kaikkien kuntalaisten kannalta.</p> <p>3.3.1 Ympäristön hoito</p> <p>Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden, käyttökelpoisuuden ja (voimassa olevat) esteettömyyden vaatimukset, eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kaikille tarkoitettujen tilojen reitti kadulta pääovelle ja sisäänkäynti on pidettävä täysin esteettömänä, myös terasseille.</p> <p><i>Perustelu:</i> Kohta 1.1 ilmoittaa rakennusjärjestys ohjaavan asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentamista ja ylläpitoa. Rakennusjärjestyksen aiempi sanamuoto ei ole riittänyt takaamaan kaikille pääsyä mm. vapaa-ajatoimintoihin. (esim. Söderkullan nuorisotilat ja Ingman Areenan sisäänkäynnit esteellisiä)</p> <p>3.6 Osoitemerkinnät</p> <p>Osoitemerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.</p> <p>Milloin sisäänkäynti asuinrakennukseen on eri kadulta kuin mikä osoitteeksi on nimetty,</p>	<p>Esteettömyyden edistämiseksi Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt 9.5.2017 kunnan ensimmäisen esteettömyysohjelman "Esteetön Sipoo 2017-2020". Lisäksi lainsäädäntö ohjaa esteettömyyden toteuttamista. Näin ollen rakennusjärjestykseen ei ole tarpeen lisätä erikseen määräyksiä esteettömyydestä.</p> <p>Lukua 3.6 täydennetään seuraavasti: "Osoitemerkintöjen lisäksi useamman rakennuksen ryhmissä tulee olla tontin Opastalut ajoliittymien läheisyy-</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>osoitteen ilmoittamalle katuosuudelle on asetettava selkeä kyltti ohjaamaan sisäänkäynnille, (jotta hälytysajoneuvot löytävät perille).</p> <p>Asemakaava-alueella rakennusten osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.</p> <p><i>Perustelu:</i> On ilmennyt tapauksia, joissa ambulanssi ja kelataksit eivät ole löytäneet perille. Hälytyskeskuksilla ja yksittäisillä autoilla ei ole tietoa eksyttävistä osoitteista, eikä aina keskukselle kerrottu tieto mene kuljettajalle asti. Puutteelliset merkinnät ovat aiheuttaneet vaaratilanteita.</p> <p>4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella</p> <p>Siltä osin kuin luvun 4 määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, noudatetaan yleiskaavaa.</p> <p>Rakennusten on oltava voimassa olevien esteettömyysmääräysten mukaisesti esteettömiä tai helposti esteettömäksi muunneltavissa.</p> <p><i>Perustelu:</i> Ikääntyvän väestön halutaan asuvan mahdollisimman pitkään kotiloissa. Se on mahdollista vain esteettömän tai esteettömäksi helposti muunneltavan rakentamisen turvin. Mitä paremmin esteettömyys huomioidaan rakentamisvaiheessa, sitä vähemmän tarvitaan muutostöitä myöhemmin. Muutostöitä, jotka kunta veloitettu kustantamaan, tulee näin vähemmän ja ne ovat huokeampia. Ikääntyvä väestö tarvitsee lähitulevaisuudessa runsaasti esteettömiä asuntoja, mikä tarkoittaa esteettömyyden olevan myös myyntivaltti.</p> <p>Ympäristöministeriön laskelmien mukaan Suomessa tarvitaan miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Määrästä puuttuu kaksi kolmasosaa. Asuntokanta uusiutuu vain noin prosentin vuodessa eli esteellisten uusien asuntojen rakentaminen aiheuttaa reilussa kymmenessä vuodessa hankalia ongelmia. Tutkimusten mukaan wc- ja pesutilan korjaukset esteettömiksi ovat noin 3,5 kertaa kalliimmat kuin jos esteettömyys huomioitaisiin uudisrakennuksessa.</p> <p>7. Asemakaavoja täydentävät lisämääräykset</p> <p>Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön jäsentämällä ne istutuksiin ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin. Liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi, niiden leveyden tulee olla ohjeiden mukainen ja niitä tulee olla esteetön pääsy jalkakäytävälle, reunakivet tulee olla viistottu. Julkiseen käyttöön tarkoitetuilla yksityisessä omistuksessa olevilla maksullisilla pysäköintipaikoilla suositellaan merkintää maksuttomasta pysäköinnistä liikuntaesteisten pysäköintiluvalla.</p> <p><i>Perustelu:</i> Liikuntaesteisten pysäköintipaikalta joutuu kiertämään ajoradan kautta pois, jos reunakivet ei ole asianmukaisesti viistottu. Liian kapeat ruudut estävät autosta nousun pyörätuoliin. Lainsäädäntö ei ole pysynyt perässä julkiseen käyttöön tarkoitettujen</p>	<p>dessä. Opastaulussa tulee olla merkittynä ainakin viereiset kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt.”</p> <p>Esteettömyyden edistämiseksi Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt 9.5.2017 kunnan ensimmäisen esteettömyysohjelman ”Esteetön Sipoo 2017-2020”. Lisäksi lainsäädäntö ohjaa esteettömyyden toteuttamista. Näin ollen rakennusjärjestykseen ei ole tarpeen lisätä erikseen määräyksiä esteettömyydestä.</p> <p>1.1.2018 astuu voimaan valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/2017), jossa (2 §) on ohje, miten esteettömyys on autopaikoituksessa otettava huomioon. Myös Sipoon esteettömyysohjelman ”Esteetön</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		pysäköintialueiden siirtyessä yksityiseen valvontaan, ja siksi käytäntö on sekava.	Sipoo 2017-2020” liitteessä 4 on esteettömyyttä edistäviä suunnitteluperiaatteita koskien pysäköintipaikkoja. Siksi pysäköintiä koskevia määräyksiä ei ole tarpeen lisätä rakennusjärjestykseen.
14	Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus	<p>Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta 15.8.2016 mennessä. Uudenmaan ELY—keskus on saanut lausunnonlehteen lisäaikaa 22.8.2016 saakka.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.</p> <p>Nyt lausuttavana olevasta rakennusjärjestysluonnoksesta voi saada sen kuvan, että rakennusjärjestyksellä tavoitellaan rakentamismahdollisuuksien lisäämistä Sipoon oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa esitetystä. Uudenmaan ELY—keskus toteaa, että rakentamismahdollisuudet on selvitetty Sipoon oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa, eikä rakennusjärjestykseen esitetyillä muutoksilla voida niitä lisätä. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta muita alueita suurempia rakentamismahdollisuuksia ei tule myöskään antaa niille kiinteistöille Etelä-Sipoossa, jotka ovat sattuneet jäämään yleiskaavattomaan tilaan kaavaprosesseihin liittyvistä syistä.</p> <p>Rakennusjärjestystä koskeva lausuntoaineisto esittelyteksteineen on huolellisesti laadittu. Lautakunnan pöytäkirjaan liittyvästä esittelytekstistä käy hyvin ilmi rakennusjärjestyksen rooli maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa suunnittelujärjestelmässä. Rakennusjärjestyksen on tarkoitus tuoda mahdollisimman aikaisessa vaiheessa selkeästi luvanhakijan ja suunnittelijoiden tietoon Sipoossa oikeusvaikutteisten kaavojen lisäksi noudatettavat rakentamisen reunaehdot. Parhaimmillaan selkeä rakennusjärjestys vähentää lupaprosesseihin liittyvää hallinnollista työtä (neuvonta yms.) ja viime kädessä myös muutoksenhakuprosesseja. Nyt lausuttavana olevaa rakennusjärjestystä on jäsennetty voimassa olevaa rakennusjärjestystä selkeämmäksi ja helppolukuisemmaksi.</p> <p>Kuitenkin etenkin rakennuspaikan vähimmäiskokoa, sivuasunnon rakentamismahdollisuuksia ja pohjavesien suojelua (maalämpöjärjestelmät) koskevat määräykset on esitetty luvan hakijoiden näkökulmasta kestävästi. Uudenmaan</p>	

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>ELY—keskus katsoo, että rakennusjärjestyksen jatkokäsittelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei rakennusjärjestyksestä jää hakijoille virheellistä kuvaa rakentamisen reunaehdoista. Lausuntoaineistossa mukana ollut Rakennus— ja ympäristölautakunnan pöytäkirja antaa hyvät edellytykset näiden harhaanjohtavien määräysten korjaamiseen.</p> <p>Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus lausuu rakennusjärjestyksestä seuraavaa:</p> <p><u>2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus</u></p> <p>Ks. kohta 5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla</p> <p><u>3.2.2 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen</u></p> <p>Uudenmaan ELY-keskus ehdottaa seuraava tarkennusta määräykseen: Sipoonjokilaakson avoimella maisema-alueella on lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja rakennusryhmien <i>sijoitteluun ja niiden</i> maisemassa muodostamaan kokonaiskuvaan.</p> <p><u>3.5.3 Liikennejärjestelyt</u></p> <p>Rakennusjärjestykseen on hyvä selvyden vuoksi lisätä määräys, että "asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta". Määräyksen voisi vaihtoehtoisesti lisätä myös rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella käsittelevään lukuun 4, esimerkiksi kohtaan 4.1 Rakennuspaikka.</p> <p><u>4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella</u></p> <p>Rakennusjärjestysluonnoksessa rakentamisen määrän käsittely on jaettu ranta-alueiden ulkopuolisiin alueisiin (4.2) ja ranta-alueisiin (4.3). Sinänsä looginen jako on syytä esittää selkeämmin, jotta lukija ei epähuomiossa tulkitse rakennusjärjestyksen väärästä kohdasta rakentamisen määrää. Esimerkiksi luvussa 4.3.1. on määritty selkeästi sivuasuntojen rakentamismahdollisuuksista ranta-alueilla, eikä saman asian toistava luku 4.3.4 näin ollen ole tarpeen.</p> <p><u>4.1 Rakennuspaikka</u></p> <p>Lausuntopyyntöaineistosta ei löydy perusteluja miksi rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa on laskettu 5000 m²:sta 3000 m²:iin.</p> <p>Perusteluja ei ole myöskään esitetty sille, että voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräys, jonka mukaan alle 2 ha:n suuriset rakentamattomat saaret on jätettävä rakentamattomiksi, on jätetty pois rakennusjärjestysluonnoksesta.</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakennusjärjestyksen on syytä olla linjassa kunnassa laadittujen yleiskaavojen määräysten kanssa. Sipoon kunnan yleiskaavoissa rakennuspaikan vähimmäiskooksi on esitetty 5000 m² ellei kiinteistö ole liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Nyt esitetyssä muodossa rakennusjärjestysluonnos antaa yksittäiselle luvanhakijalle turhia odotuksia rakennuspaikan</p>	<p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: "Sipoonjokilaakson avoimella maisema-alueella on lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja rakennusryhmien <i>sijoitteluun ja niiden</i> maisemassa muodostamaan kokonaiskuvaan"</p> <p>Täydennetään lausunnon mukaisesti: Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta.</p> <p>Siirretään sivuasuntoja koskevat määräykset asuinrakennusten rakentamisen määrää koskevaan lukuun ja poistetaan toistoa sisältävät kohdat.</p> <p>Kunnan päättäjien tahto on helpottaa rakennuslupien saamista. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alan laskeminen on linjassa tämän tavoitteen kanssa. 3000 m²:n suuruinen rakennuspaikka on riittävän suuri rakentamiseen. Kuntalaisia ohjeistetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä yleiskaavojen vaikutuksesta rakentamisoikeuteen. ELY on neuvottelussa 13.10.2016 todennut, että asia on kunnan päätettävissä.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>koosta.</p> <p>Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakentamattomia saaria koskevan rakentamiskiellon palauttamista rakennusjärjestykseen tulee vielä tarkastella.</p> <p><u>4.2.3 ja 4.3.4 Sivuasuunnot</u> Voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä ja Sipoon yleiskaavoissa määrätystä poiketen nyt lausuttavana olevassa rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty, että alle 5000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Lisäksi rakennusjärjestysluonnoksessa on esitetty, että sivuasuntoon saa rakentaa kellarin.</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty alle 5000 m²:n rakennuspaikkoja koskeva sivuasunnon rakentamismahdollisuus antaa maanomistajille virheellisen ja harhaanjohtavan kuvan rakennuspaikkojen rakentamismahdollisuuksista, koska rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty. Sipoon yleiskaava nimenomaisesti kieltää sivuasunnon rakentamisen alle 5000 m²:n kokoisilla rakennuspaikoilla, eivätkä muutkaan oikeusvaikutteiset yleiskaavat sitä mahdollista. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty määräystä ei tule sisällyttää Sipoon rakennusjärjestykseen. Mikäli sivuasuntojen rakentamismahdollisuuksia halutaan laajentaa, tulee kunnan tutkia asia yleiskaavamuutosten kautta.</p> <p>Kun otetaan huomioon kellarin rakentamismahdollisuus, voi sivuasunto olla tosialliselta kooltaan jopa 200 k-m². Tällöin ei voida enää puhua sivuasunnosta, vaan muodostuu toinen itsenäinen asuinrakennus, jonka rakentamista oikeusvaikutteiset yleiskaavat eivät mahdollista.</p> <p>Uudenmaan ELY—keskus katsoo, että rakennusjärjestykseen tulee selkeyttää sivuasunnon oikeuskäytännössäkin todettua pääasunnolle alisteista roolia vähintään kieltämällä kellariin rakentaminen. Rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjassa esitetty B-vaihtoehto on kuitenkin kokonaisuudessaan oikeudellisesti selkeämpi. ja Uudenmaan ELY-keskus suosittelee sen käyttämistä rakennusjärjestyksessä.</p> <p><u>4.3.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella</u> Rakennusjärjestyksen määräyksen alinta rakentamiskorkeutta koskeva kohta (viimeinen kappale) tulee muuttaa esimerkiksi seuraavaan muotoon: <i>Vesistöjen ja rannikon läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin</i></p>	<p>Saarille rakennettaessa on voimassa ranta-alueita koskevat määräykset mm. rakentamisen vähimmäisetäisyys rannasta sekä rantaviivan vähimmäispituus ja sopeutuminen ympäristöön. Määräykset rajoittavat pienimmille saarille rakentamisen joka tapauksessa, joten rakennusjärjestykseen ei ole haluttu erikseen määrätä, joka kieltäisi alle 2 ha:n saarille rakentamisen. Saarille rakentamisessa käytetään tapauskohtaisesta harkintaa. Lisäksi Sipoossa on rannikolla voimassa Saariston ja rannikon osayleiskaava, jolla ohjataan tarkemmin merellä saarille rakentamista.</p> <p>Sivuasuntojen koon määrittely on kunnan harkintavaltaan kuuluva asia. Kunnan päättäjien tavoitteena on helpottaa sivuasuntojen rakentamisen edellytyksiä: tällä tuetaan sukupolvien yhteisen asumisen toteutumista ja edistetään sosiaalisia hyötyjä, edistetään kylien elinvoimaa, olemassa olevan vesihuollon ja muun infrastruktuurin hyödyntämistä, olemassa olevien kylien palveluiden säilymistä sekä lisätään olemassa olevan julkisen liikenteen (HSL) käyttäjämääriä.</p> <p>Tavoitteiden perusteella sivuasuntojen kerrosaloja korotetaan seuraavasti: "Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2000 – 2999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 75 k-m²:n suuruisen sivuasunnon." Lisäksi täsmennetään, että kellariin saa sijoittaa vain varastoja ja teknisiä tiloja.</p> <p>Sivuasuntoja koskevan määräyksen muuttamisen vaikutuksia on tutkittu erillisessä selvityksessä. Asiasta on myös keskusteltu ohjausryhmän ja ELY:n kesken palaverissa 13.10.2016. Neuvottelussa todettiin, että kunta voi päättää sivuasuntojen kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset. Sipoossa on yleiskaavoja, joissa ei ole otettu kantaa sivuasuntojen rakentamiseen ja näin ollen niiden rakentaminen määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kuntalaisia ohjeistetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä yleiskaavojen vaikutuksesta rakentamisoikeuteen.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p><i>suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,80 metriä, mihin on lisättävä tarvittava aaltoiluvara. Keravanjoen ja Sipoonjoen ranta-alueella rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW1/100a) tai pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta.</i></p> <p><u>5.2 Vesikäymälän rakentaminen</u> Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että lähtökohtaisesti vesikäymälän rakentamista saariin ei voida sallia, ja näin ollen määräyksen toisen lauseen ehto vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon liittymisestä tulee poistaa. Asiaa on käsitelty tarkemmin valituksenalaisessa Sibben vesihuolto-osuuskuntaa koskevassa vesilain mukaisessa lupa-asiassa, joka on parhaillaan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana. Sen ratkaisu on syytä ottaa huomioon myös rakennusjärjestyksen määräysten jatkokäsittelyssä.</p> <p><u>5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla</u> Maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:n mukaan maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen edellyttää toimenpidelupaa. Luvanvaraisuudella halutaan varmistua erityisesti siitä, ettei porakaivo vahingoita olemassa olevia maanalaisia rakennelmia tai vaikeuta niiden toteuttamista taikka aiheuta vaaraa pohjaveden pilaantumisesta. Jotta tästä voidaan varmistua, on kunnalla tärkeää olla kootusti tiedossa maalämpöjärjestelmien sijainnit. Luvanvaraisuus on myös helppo tapa ehkäistä esimerkiksi naapureiden välisiä riitoja rakennettaessa uusia maalämpöjärjestelmiä vanhojen läheisyyteen. Lisäksi verrattain lähelle maanpintaa asennettavien maalämpöjärjestelmien sijainti on hyvä olla tiedossa myös muun maarakentamisen näkökulmasta.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:n 3 momentin mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että maalämpöjärjestelmien asentamista ei voida kategorisesti pitää vähäisenä. Sipoon rakennusjärjestysluonnoksessa esitetty logiikka, jonka mukaan vain asemakaava-alueilla maalämpöjärjestelmät edellyttävät toimenpidelupaa, ei ole perusteltua. Rakennus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjassa olevassa esittelytekstissä on hyvin perusteltu maalämpöjärjestelmien tiukempaa ohjaamista. Sipoossa maalämmön levittymiseen tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota siksi, että</p>	<p>Täydennetään lukua 4.3.5. lausunnon mukaisesti: ”Vesistöjen ja rannikon läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,80 metriä, mihin on lisättävä tarvittava aaltoiluvara. Keravanjoen ja Sipoonjoen ranta-alueella rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW1/100a) tai pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta.</p> <p>Vesikäymälän rakentamista saariin ei haluta kokonaan kieltään. ”Vesikäymälän rakentaminen saarella olevalle lomarakennuspaikalle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä, sallitaan ainoastaan, jos jätevesien johtaminen vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon on mahdollista.” Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu (3783/2016) ei ole ristiriidassa rakennusjärjestysluonnoksen kanssa.</p> <p>Rakennusjärjestyksen kohtaa 5.3. täydennetään seuraavasti: ”Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa 500 metriä lähemmäksi vedenottamoita. Lisäksi on noudatettava vesilain säännöksiä.” Lisäksi pohjavesialueella edellytetään toimenpidelupaa (taulukko s. 5)</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>pohjavesialueet ovat pinta-alaltaan verrattain pieniä, jolloin maalämpökeskittymien vaikutukset pohjaveteen tulevat olemaan helposti suuremmat kuin laaja-alaisemmillä pohjavesialueilla.</p> <p>Mikäli Sipoon kunta haluaa helpottaa maalämpöjärjestelmien rakentamista osassa kuntaa, tulee tämän perustua riittäviin selvityksiin ja arvioon toimenpiteen vähäisyydestä suhteessa ympäristön olosuhteisiin. Uudenmaan ELY—keskus katsoo, että maalämpöjärjestelmien tulee olla toimenpideluvan varaisia vähintään niillä alueilla, joilla ne saattavat vahingoittaa maanalaisia rakennelmia tai vaikeuttaa niiden toteuttamista taikka aiheuttaa riskin pohjaveden pilaantumisesta.</p> <p>Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että valmisteilla olevaa rakennusjärjestystä tulee korjata pöytäkirjassa esitetyn B-vaihtoehdon mukaiseksi:</p> <p><i>Maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa pohjavesialueen muodostumisalueella, 500 metriä lähemmäksi vedenottamoaa, vesilain mukaiselle suoja-alueelle taikka sellaiselle taajaan rakennetulle alueelle, joka sijoittuu pohjavesialueelle. Uusia maalämpökenttiä ei ole sallittua rakentaa pohjavesialueelle. Sijoitettaessa maalämpöjärjestelmä muille kuin edellä mainituille osille, tulee maalämpöjärjestelmän asentamisessa käyttää pohjavesialueelle soveltuvaa tekniikkaa ja suojausratkaisuja.</i></p> <p>6.1 Melualueet</p> <p>Melualueita koskevista määräyksistä tulee käydä selkeästi ilmi, että suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on luvanhakijan rakennuslupaa haettaessa esitettävä rakennusvalvonnalle luotettava selvitys siitä, että asuin- ja työtilojen rakenteiden ääneneristävyys melua vastaan täyttää vaatimukset.</p> <p>Määräykset, joissa rakennusten sijoittelulla pyritään saamaan melusuoja pihalle, on hyvä tarkistaa päällekkäisyyksien osalta. Määräykseen tulee myös tarkentaa mitä tarkoitetaan, että "asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin melulähteen suuntaan".</p> <p>Rakennusjärjestyksen uusimisen yhteydessä on myös hyvä arvioida kunnan tarve määrätä tapahtumien aiheuttamasta melusta, sekä rakentamisen ja purkamisen aiheuttamasta melusta. Lisäksi on syytä arvioida tarve määrätä lämpöpumppujen yms. vaikutuksista.</p> <p>Esimerkiksi Lahden rakennusjärjestyksessä on määrätty seuraavasti: "Rakennusta palvelevien tai rakennuksen LVIS-laitteiden aiheuttama keskiäänitaso L(A,eq,T) saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla, tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkillä alueilla."</p>	Merkitään tiedoksi.

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p><u>7. Asemakaavoja täydentävät lisämääräykset</u> Määräystä, joka koskee rakennuksen ulottumista tontin rajan yli kannattaisi täydentää seuraavasti: Mikäli asemakaava sallii rakentamisen tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syyistä muulle yleiselle alueelle <i>lukuun ottamatta liikennealuetta...</i></p> <p><u>Lopuksi</u> Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että lausuttavana oleva Sipoon rakennusjärjestysluonnos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 126a §:ssä säädettyä maalämpöjärjestelmiä koskevan ilmoitusmenettelyn osalta.</p> <p>Lisäksi rakennusjärjestystä on syytä tarkistaa niillä osin kuin se antaa kuntalaisille virheellisen kuvan yleiskaavoihin perustuvista tosiasiallisista rakentamismahdollisuuksista.</p> <p>Täydennys lausuntoon Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta (22.8.2016)</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta 22.8.2016. Tämä lausunto täydentää annettua lausuntoa suunnittelutarvealueiden määrittelyn osalta.</p> <p>Voimassa olevassa Sipoon rakennusjärjestyksessä (21.11.2007) koko Sipoon kunnan asemakaavoitetun ja ranta- asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue on osoitettu suunnittelutarvealueeksi kuntaan kohdistuvan pääkaupunkiseudun rakentamispaineen vuoksi (ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty). Korkein hallinto-oikeus on edellisestä Sipoon rakennusjärjestyksestä (hyväksytty 25.2.2002) antamassaan ennakkopäätöksessä (2005:3) pitänyt selvitettyä, että pääkaupunkiseudun rakentamispaine kohdistuu erityisen voimakkaana kunnan alueeseen.</p> <p>Kesällä 2016 nähtävillä olleesta rakennusjärjestysluonnoksesta suunnittelutarvealueiden määrittely on jäänyt pois. Sipoon kunnan väestönkasvu on vuonna 2015 ollut noin 2 %, joten pääkaupunkiseudun rakentamispainetta kunnan alueella on edelleen pidettävä erityisen voimakkaana.</p> <p>Olemassa olevan rakennuskannan vuoksi lähes koko kunta on joka tapauksessa suoraan lain nojalla suunnittelutarvealuetta. Tällaisella alueella rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistua, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät (suunnittelutarveratkaisu).</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Sipoossa suunnittelutarvealueen määrittäminen rakennusjärjestyksessä on edelleen perusteltua. Suunnittelutarvealueen määrittelyllä selkeytetään maankäyttö- ja rakennuslain lupajärjestelmän toteuttamista niin päättäjille, virkamiehille kuin luvan hakijoillekin, sekä vältetään mahdollisiin virheellisiin</p>	<p>Luvussa 7 ylityksiä koskevat tarkemmat määräykset poistetaan ja muutetaan muotoon: "Rakenteiden ulottumiseen katualueelle tai yleiselle alueelle on aina saatava alueen haltijan lupa."</p> <p>Rakennusjärjestyksen kohtaa 5.3. täydennetään seuraavasti: "Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa 500 metriä lähemmäksi vedenottamoa. Pohjavesialueilla on noudatettava vesilain säännöksiä." Lisäksi pohjavesialueella edellytetään toimenpidelupaa (taulukko s. 5) Pohjavesialueiden ulkopuolella maalämpöjärjestelmän luvanvaraisuutta ei muuteta, sillä Sipoossa ilmoitusmenettely on riittävä.</p> <p>Kuntalaisia ohjeistetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä yleiskaavojen vaikutuksesta rakentamisoikeuteen.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		lupaprosesseihin liittyvät valitukset.	Sipoossa on alueita, joilla MRL:n mukainen suunnittelutarvealueen määrittely ei toteudu. Näin ollen koko Sipoota ei määrätä suunnittelutarvealueeksi.
15	Maankäyttöjaosto, Sipoon kunta	<p><u>Yleiset kommentit</u> Koko rakennusjärjestysluonnosta koskevana huomiona voidaan todeta, että esitys on melko suppea verrattuna nykyiseen rakennusjärjestykseen. Tämä voi olla hyvä asia luettavuuden ja hahmotettavuuden näkökulmasta, mutta olisi toivottavaa, että se sisältäisi kaiken rakennusjärjestyksen käyttäjille tarpeellisen tiedon. Olisi havainnollista mm. avata, mihin esitetyt määräykset perustuvat. Jos työn tavoitteena on rakennusjärjestyksessä esitettävän asian tiivistäminen ja selkeyttäminen, voi karsimisen aloittaa karsimalla toistoa niin kappaleiden sisällä kuin lukuja yhdistämällä. Luettavuutta voisi parantaa myös esityksen taiton ja visuaalisuuden lisäämisellä.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslakia päivitetään parhaillaan. Lausuttavana oleva rakennusjärjestysluonnos on pitänyt tietenkin laatia nykyiseen lainsäädäntöön nojautuen. Lausuntopyynnössä todetaan, että "Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aika ajoin tarpeellista mm. lainsäädännössä tapahtuvien muutosten sekä rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta. ..."</p> <p>Rakennusjärjestysluonnos ei näin ollen kaikilta osin täytä sille asetettuja tavoitteita, koska sitä laaditaan samanaikaisesti siihen keskeisesti liittyvän lainsäädännön muutostyön kanssa. Jatkotyössä onkin tärkeää arvioida, miten Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen ja siinä esitetyt määräykset suhtautuvat maankäyttö- ja rakennuslain muutosesitykseen ja mahdolliseen prosessin aikana tapahtuvaan lain muuttumiseen, jotta ei laadita valmiiksi vanhentunutta rakennusjärjestystä.</p> <p>Rakennusjärjestyksen laatiminen maankäyttö- ja rakennuslain uudistustyön ollessa käynnissä tekee lähtökohtaisesti työstä haastavaa. Lakimuutosesitys olisi kuitenkin otettava huomioon tai ainakin varautua sen rakennusjärjestykselle asettamiin lisävaatimuksiin. Lakimuutosesityksen henki on vahvasti kunnan roolia nostava. Oikeuksien lisääntyminen tuo mukanaan kunnan vastuun kasvamisen. Rakennusjärjestyksessä ohjattavilla asioilla on mm. taloudellisia ja ympäristövaikutuksia, jotka olisi laadintaprosessissa arvioitava, jotta päätöksenteossa voidaan olla varmoja määräysten toimivuudesta ja seurauksista.</p> <p><u>Yleisten kommenttien lisäksi muutamia yksityiskohtaisempia huomioita:</u> Luku 1. Rakennusjärjestyksen tavoitteita kuvaava luku</p>	<p>Tavoitelukuun lisätään seuraava lause: Kunnan tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä.</p> <p>Rakennusjärjestyksen laatiminen jäi odottamaan lainsäädännön muutostyön etenemistä. Rakennusjärjestyksen uusimisessa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset lakimuutokset.</p> <p>Tavoiteluvussa on kerrottu seuraavasti: "Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Sipoon kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.)." Luvussa ei ole tarpeen</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>on tarkoitukseen nähden melko epäinformatiivinen. Tavoitteissa on hyvin todettu, että rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan kasvustrategian toteuttamista. Lisäksi olisi syytä tuoda ilmi johdannossa rakennusjärjestyksen suhde lainsäädäntöön ja sieltä johtuvat tavoitteet. Esim. voimassa olevan rakennusjärjestyksen johdannossa tämä on tuotu selkeämmin esiin.</p> <p>Myös suhde kaavoitukseen on kuvailtu melko laveasti. Voidaan todeta, että rakennusjärjestyksellä täydennetään asema- ja yleiskaavoja, mutta kaavamääräykset ovat ensisijaisesti noudatettavia. On myös hyvä tuoda esiin, että poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksistä vaatii poikkeamispäätöksen.</p> <p>Luku 2. Ympäristöministeriön kerrosalan laskemiseen liittyvää ohjeistusta tulee noudattaa. Lasitettu terassi on kerrosalaan mukaan luettua alaa.</p> <p>Maisemaan ja paloturvallisuuteen liittyvät riskit on otettava huomioon myös lasitettujen terassien osalta. Lasitetun terassin rakentaminen tulisi aina edellyttää vähintään toimenpidelupaa, jotta tämä tulee riittävällä tavalla arvioitua.</p> <p>Luku 3. Kohdat 3.1. Sijoittuminen ja 3.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan voidaan yhdistää. Molemmissa käsitellään rakennusten sijoittamisen kannalta keskeisiä tekijöitä.</p> <p>Rakennuspaikalle tulee lisätä vähintään seuraavat lisävaatimukset: ei saa sijoittaa tulvauhka-alueelle, ei saa olla sortumavaaraa ja paikan tulee soveltua rakentamiseen mm. sulfidisavet on otettava huomioon. Rakennuksen sijoittumisessa mantereelle rakennettaessa on aina otettava huomioon rakennuspaikan saavutettavuus vähintään pelastusajoneuvolla.</p> <p>Kunnassa laaditaan parhaillaan uusia mitoitusperiaatteita taajama-alueiden ulkopuolista osayleiskaavoitusta varten. Rakennusten sijoittumisen periaatteet (luvut 3.2.1. ja 3.2.2.) ovat kannatettavia ja noudattavat uuden mitoitusmenetelmän henkeä.</p> <p>Pidetään erityisen hyvänä kohtaa: ranta-aluetta ei saa aidata siten, että katkaistaan rannan suuntainen jalankulku- tai virkistysyhteys.</p> <p>Suojaetäisyys tulisi koskea myös eläinaitauksia ja eläinten jaloittelutiloja. Suojaetäisyydet on syytä tarkistaa ympäristöministeriön suosituksen mukaiseksi.</p> <p>Luku 4. Rakennuspaikan koon vaatimuksia on pienennetty 5000 neliömetristä 3000 neliömetriin, mikä on ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa. On hyvä, että rakennusjärjestysluonnoksessa todetaan voimassa olevan yleiskaavan olevan ohjaava.</p> <p>Rakennuspaikan kokovaatimus on 2000</p>	<p>avata lainsäädännön, kaavoituksen ja rakennusjärjestyksen suhdetta tämän enempää.</p> <p>Kunnan päättäjien tahto ja tavoite on keventää pientalojen lupamenettelyä terassien ja parvekkeiden lasituksen osalta. Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittamisen ilmoitusmenettelyä muutetaan siten, että ilmoitus edellytetään pientaloilta koko kunnan alueella. Ilmoitusmenettely koskee vain avattavia lasituksia. Muuten vaaditaan toimenpidelupa.</p> <p>Yhdistetään luvut 3.1 ja 3.2.</p> <p>MRL 116 §:ssä on säädetty, että rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Näin ollen ei ole tarpeen erikseen rakennusjärjestyksessä säätää asiasta.</p> <p>Eläinsuojien ja jaloittelualueiden sijoittamisesta määrätään Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä (16 §). Näin ollen suojaetäisyyksiä koskevaa määrystä ei ole tarpeen muuttaa.</p> <p>Kunnan päättäjien tahto on helpottaa rakennuslupien saamista. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alan laskemisen on linjassa tämän tavoitteen kanssa. 3000 m²:n suuruinen rakennuspaikka on riittävän suuri rakentamiseen. Kuntalaisia ohjeistetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä yleiskaavojen vaikutuksesta rakentamisoikeuteen. ELY on neuvottelussa 13.10.2016 todennut, että asia on kunnan päätettävissä.</p> <p>Määräys rantaviivan</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>neliometriä, kun liittyminen vesi- ja viemäriverkkoon on mahdollista. Vesi- ja viemäriputkien kapasiteetti olisi myös syytä arvioida, jotta liittyminen on realistista.</p> <p>Kohdassa: "Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m" tulee puhua ns. oikaistusta rantaviivasta väärinkäsitysten ehkäisemiseksi. Tähän kohtaan tulee lisätä siis rantaviivan tarkempi määrittely.</p> <p>Sivuasunnot ovat erinomainen ratkaisu mm. sukupolviasumiseen ja esteettömyyden huomioon ottaminen on siten erityisen tärkeää sivuasuntojen rakentamisessa. Tämä tulisi tuoda esille myös rakennusjärjestyksessä. Esim. kellarit tulee sallia vain maaston muotoon liittyvissä poikkeustilanteissa.</p> <p>Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen ei oteta rakennusjärjestyksen luonnoksessa lainkaan kantaa, vaikka uudessa lakiesityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muutokseksi tämä asia ollaan nimenomaan siirtämässä kunnan rakennusjärjestyksessä säädettäväksi. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokseen tulee ottaa kantaa rakennusjärjestyksessä. Mikäli nykyistä määräystä muutetaan, tulee uuden määräyksen taloudelliset, sosiaaliset ja yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset arvioida.</p> <p>Rakentamisen alimmalle korkeustasolle esitettyä korkoa on syytä tarkistaa nykyohjeistuksen mukaiseksi. Kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ei tule meren rannalla sijoittaa korkeustason N2000 +3,10 m alapuolelle.</p> <p>Muiden vesistöjen äärellä ja hulevesitulville herkillä alueilla tulee varmistaa, että kaikissa olosuhteissa lattiarakenteet ym. sijoittuvat kokonaisuudessaan sellaiseen korkeustasoon, että ei ole kastumisriskiä missään olosuhteissa. Sama asia tulee ottaa huomioon sähköasennusten ja lattiakaivollisten tilojen osalta (oikosulkuvaara, viemäriveden sisätiloihin virtaamisen vaara).</p> <p>Luku 6. Jatkotyössä tulee pohtia, onko ympäristönsuojeluun liittyvät kohdat riittävät.</p>	<p>vähimmäispituudesta on poistettu.</p> <p>Esteettömyyden edistämiseksi Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt 9.5.2017 kunnan ensimmäisen esteettömyysohjelman "Esteetön Sipoo 2017-2020". Lisäksi lainsäädäntö ohjaa esteettömyyden toteuttamista. Esteettömyys on mahdollista huomioida myös kellarien rakentamisessa. Sivuasuntojen rakentaminen halutaan pitää joustavana, jotta se tukee sukupolviasumista myös eri elämän vaiheissa.</p> <p>Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutosta koskeva määräys lisätään rakennusjärjestyksen lukuun 4. Seuraavasti: "Olemassa oleva loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaiikutteisessa yleiskaavassa vakituisen asumiseen."</p> <p>Lukua 4.3.5 on muutettu seuraavasti: "Vesistöjen ja rannikon läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,80 metriä, mihin on lisättävä tarvittava aaltoiluvara. Keravanjoen ja Sipoonjoen ranta-alueella rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW1/100a) tai pyydettyä lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta." Rannikon läheisyyden korkeustaso +2,80 m on nykysuositusten mukainen.</p>
16	Keravan energia	Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
17	Helsingin kaupunki, rakennusvalvontavirasto	<p>63 § Lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta</p> <p>Päätös</p> <p>Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti lähettää</p>	

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>jäljennöksen rakennusvalvontaviraston lausunnosta kaupungin kannanottona Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnokseen ja todeta samalla, että kaupunginmuseon ilmoituksen mukaan Itä-Uudenmaan maakuntamuseo eli Porvoon museo ja Museovirasto lausuvat asiasta kulttuuriympäristön näkökulmasta.</p> <p>Helsingin kaupungilla ei ole huomautettavaa uudesta rakennusjärjestysluonnoksesta. Nyt annettavassa lausunnossa on kuitenkin nostettu esiin näkökohtia, joita on pidetty Helsingissä saatujen kokemusten perusteella huomioon ottamisen arvoisina rakentamisen ohjauksessa.</p> <p>LAUSUNTO SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOKSESTA</p> <p>Rakennusvalvontavirasto toteaa lausuntoaan seuraavaa.</p> <p>Luonnos on ammattitaitoisesti laadittu. Siinä on asianmukaisesti otettu huomioon Sipoon kunnan ominaislaatua ja ympäristöä. Seuraavat huomiot perustuvat enemmän Helsingin rakennusvalvonnan omiin näkemyksiin ja kokemuksiin rakennusjärjestyksen käytöstä rakentamista ohjattaessa eivätkä välttämättä ole suoraan sovellettavissa Sipoossa.</p> <p>Luonnoksessa ei näyttäisi otettavan erikseen kantaa suunnittelutarvealueen määrittelyyn. Esimerkiksi Helsinki on rakennusjärjestyksen määräyksellä osoitettu kokonaan kuuluvaksi suunnittelutarvesäännöstön piiriin. Suunnittelutarvesäännöstö, joka on muuttumassa (vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos Vation työryhmän mietinnön pohjalta ja siihen liittyvät ehdotukset kesällä 2016), antaa lupaviranomaiselle hyvän keinon ohjata rakentamista haitattomasti tulevaa kaavoitusta silmällä pitäen.</p> <p>Myös käyttökelpoiseksi Helsingissä on osoittautunut rakennusjärjestykseen sisältyvä mahdollisuus hyväksyttää alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeita hyväksi käyttämällä on voitu muun muassa osa muutoin toimenpidelupaa edellyttävistä toimenpiteistä hoitaa ilman tapauskohtaista luvitusta, mikä on helpottanut sekä viranomaisen että luvanhakijan taakkaa.</p> <p>Mitä tulee maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä säädettyihin toimenpiteisiin ja niiden luvanvaraisuuteen, kiinnittää virasto huomiota uusiutuvaa energiaa hyödyntävien toimenpiteiden (tuulivoimaloiden sekä aurinkopaneelien ja -keräimien) luvanvaraisuutta koskevaan taulukkoon. Tuulivoimaloille säädetyt alarajat (15 metriä tai maksiteho yli 15 kW), jonka jälkeen niiltä edellytetään rakennuslupa, ovat melko alhaiset. Vastaavasti toimenpidelupaa edellytettäisiin periaatteessa nämä rajat alittavilta tuulivoimaloilta aina. On kuitenkin tilanteita, joissa hyvin pienet tuulivoimalat eivät välttämättä lain mukaan edellytä lainkaan lupaa, silloin kun niillä ei ole vaikutusta luonnonoloihin,</p>	<p>Sipoossa on alueita, joilla MRL:n mukainen suunnittelutarvealueen määrittely ei toteudu. Näin ollen koko Sipoota ei määrätä suunnittelutarvealueeksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Tuulivoimaloiden rakentamista halutaan valvoa tarkemmin ja noudattaa mieluummin varovaisuusperiaatetta säädettyissä alarajoissa, kuin sallia voimaloiden vapaampi rakentaminen.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan (MRL 126 §).</p> <p>Aurinkopaneelien tai aurinkokeräinjärjestelmien osalta voi kysyä, miksi yli 5 neliömetrin rajan ylittäviltä ollaan luonnoksen mukaan edellyttämässä toimenpidelupaa.</p> <p>Toimenpideluvissa ei viranomaisen ota lainkaan kantaa hankkeen teknisiin kysymyksiin, ainoastaan maankäyttöllisiin ja ympäristöllisiin vaikutuksiin (MRL 138 §). Helsingissä, joka on Sipoota huomattavasti tiiviimmin rakennettu, on periaatteessa kaikki aurinkopaneelit ja –keräimet vapautettu luvanvaraisuudesta.</p> <p>Vastaavasti voi kysyä, tulisiko yleisörakennelmille taas asettaa jokin enimmäiskokoraja, jonka jälkeen ne vaativat rakennusluvan. Erilaiset katsomot sisältävät helposti turvallisuuteen vaikuttavia yksityiskohtia, jolloin niiden luvittaminen pelkillä toimenpideluvilla jättää viranomaisen teknisen tarkastuksen kokonaan pois.</p> <p>Kaavoittamattomilla ranta-alueilla edellyttää Helsingin rakennusjärjestys 20 metrin etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Luonnoksen mukaan Sipoo on tiukemmalla linjalla vaatiessaan muulta kuin saunarakennukselta vähintään 50 metrin etäisyyttä. Yleisesti on samoilla vesistöalueilla katsottu tavoittelemisen arvoiseksi samat mitoitussäännöt kuntarajoista riippumatta.</p>	<p>Aurinkopaneelien luvanvaraisuutta on muutettu siten, että lupaa tai ilmoitusta ei tarvitse, jos kyseessä on ”tavanomainen pienimuotoinen talokohtainen aurinkopaneeli ja -keräinjärjestelmä, jos rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, eikä se sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai Sipoonjokilaakson alueella.” Muut aurinkopaneelit ja -keräinjärjestelmät vaativat toimenpideluvan.</p> <p>Toimenpidelupaa pidetään riittävänä kaiken kokoisille yleisörakennelmille.</p> <p>Rakentamisen vähimmäisetäisyys rantaviivasta muutetaan 50 metristä 30 metriin. Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m rantaviivasta.</p>
18	Museovirasto	<p>Sipoon kunta on pyytänyt lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta. Museovirasto toteaa asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.</p> <p>Rakennusjärjestyksen kappaleessa kolme Hyvä rakennustapa, rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen käsitellään rakentamista osana ympäristöä. Tämän luvun yhteyteen tulee lisätä tietoa muinaisjäännöksistä ja niiden huomioonottamisesta.</p> <p>Sipoon kunnassa on tehty vuonna 2007 kattavat inventoinnit muinaisjäännöksistä (V-P Suhonen: Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi ja Satu Koivisto: Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit). Näitä on lisäksi täydennetty muutamalla pienemmällä alueinventoinnilla. Sipoon kunnan arkeologiset inventoinnit ovat siis ajantasaisia ja kattavia ja ne antavat erittäin hyvän pohjan muinaisjäännösten huomioimiselle rakentamisen suunnittelussa ja sen ohjaamisessa Sipoossa.</p> <p>Tämänhetkisen tietämyksen mukaan Sipoossa sijaitsee verrattain paljon kiinteitä muinaisjäännöksiä: Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan yli kolme sataa. Niistä kolmannes ajoittuu kivikauteen ja lähes 60 prosenttia historialliseen aikaan. Valtaosa historialliseen aikaan ajoittuvista kohteista sijaitsee edelleen asutuksen keskellä tai sen välittömässä läheisyydessä. Koska muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain</p>	<p>Täydennetään lausunnon mukaisesti</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>rauhhoittamia, ei rakentamista tule tarpeettomasti ohjata alueille, joissa muinaisjäännöksen olemassaolo tulee vaarantumaan rakentamisen vuoksi. Koska vanhoilla kyläalueilla ja muilla asutuskeskittymillä ei täydennysrakentamista muinaisjäännösalueille voi aina välttää, on erityisen tärkeää, että myös muinaisjäännökset huomioidaan rakennusjärjestyksessä.</p> <p>Muinaisjäännösten osalta tulee vähintään todeta se, että muinaismuistolain (295/1963) nojalla Museovirastolta tulee pyytää lausunto silloin, kun rakentaminen saattaa koskettaa muinaisjäännöstä. On tärkeää, että tekstissä myös tuodaan esiin se, että muinaisjäännösten tarkkaa laajuutta ei yleensä tunneta sekä se, että kaikkia muinaisjäännöksiä ei vielä ole löydetty. Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 § mukaisesti automaattisesti rauhoitettuja ilman erillistä suojelupäätöstä heti löytyessään. Silloin kun maankäyttöä suunnitellaan laissa rauhoitetuille kohteille tai niiden läheisyyteen, tulee Museovirastoon olla yhteydessä hyvissä ajoin, sillä suunnitelmat saattavat edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Ajantasaiset tiedot muinaisjäännöksistä ovat saatavissa kulttuuriympäristön rekisteriportaalista http://kulttuuriymparisto.nba.fi/netsovellus/rekisteriportaali/portti/default.aspx sekä muinaisjäännösrekisterin paikkatietojen latauspalvelusta.</p> <p>http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisen osalta asiasta lausuu Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen nojalla maakuntamuseo.</p>	<p>lukuun 3.2.1: Muinaismuistolain (295/1963) nojalla Museovirastolta tulee pyytää lausunto silloin, kun rakentaminen saattaa koskettaa muinaisjäännöstä.</p>
19	Porvoon kaupunki, Porvoon alueellinen jätelautakunta	<p>Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta on pyytänyt Porvoon alueellisen jätelautakunnan lausuntoa Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta 15.8.2016 mennessä.</p> <p>Rakennusjärjestysluonnoksessa sanotaan jäteastioista ja -suoista Piha-alue/Pihamaata koskevissa määräyksissä seuraavasti:</p> <p>3. 5. 5 Jäteastiat ja -suojat</p> <p><i>Jätekatoja ja -suoja rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen. Paloviranomaisen ohjeita ja määräyksiä jäteastioiden ja -suojen sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava.</i></p> <p><i>Asemakaava-alueella yhden tai kahden asunnon rakennuspaikan jäteastia tulee suojata aitauksella, istutuksilla tai sijoittaa erilliseen katokseen. Yli kahden asunnon kokonaisuuden jäteastia tulee sijoittaa erilliseen katokseen tai erilliseen suojarakennukseen.</i></p> <p>Muuten rakennusjärjestyksessä ei mainita mitään jätteisiin liittyvää.</p>	Merkitään tiedoksi.

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Lausunto	Sisältö	Vastine
		<p>Jätehuoltokoordinaattorin käsityksen mukaan nykyisessä rakennusjärjestyksessä ei ole ylipäänsä yhtään jätteisiin liittyvää määräystä, joten määräykset jäteastioista ja -suojista ovat uudet. Määräykset eivät ole ristiriidassa Porvoon alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräysten kanssa.</p> <p>Jhk: Jätelautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta:</p> <p>Jätelautakunnalla ei ole huomautettavaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnokseen. Uudet määräykset jäteastioista ja -suojista eivät ole ristiriidassa Porvoon alueellisen jätelautakunnan jätehuoltomääräysten kanssa.</p>	
20	Tuusulan kunta, kunnan hallitus	<p>Tuusulan kunnan johtava rakennustarkastaja, rakennuslakimies sekä yhdyskuntatekniikan päällikkö ovat tutustuneet rakennusjärjestysluonnokseen ja todenneet, ettei luonnoksesta ole huomautettavaa.</p> <p>Kunnanhallituksen lausunto:</p> <p>Kunnanhallituksella ei ole huomautettavaa luonnoksesta Sipoon kunnan rakennusjärjestykseksi.</p>	Merkitään tiedoksi.

Mielipiteet:

Nro	Mielipide	Sisältö	Vastine
22	Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund NSP	<p>Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund NSP, har bekantat sig med utkastet till byggnadsordning och vill framföra följande:</p> <p>Av både ekonomiska och landskapsmässiga synpunkter finns det ett fortsatt behov av att bygga ekonomiebyggnader för förvaring av både maskiner redskap och förnödenheter på lantbruken. Dessa har utan undantag en bottenyta på över 100 m². Enligt utkastet skall del för ekonomiebyggnader större än denna yta sökas om bygglov. Denna gräns är alldeles för låg och höjer för sin del oskäligt kostnaderna för byggnaden. För byggande av en normal maskinhall på drygt 300 m² borde det räcka med att ansöka om åtgärdstillstånd. Gränsen för bygglov borde höjas till minst 400 m².</p> <p>I punkt 3.5.3 Trafikarrangemang borde förutom att trafiksäkerheten betonas konstateras att det bör vara möjligt att komma fram med dagens jordbruksmaskiner och redskap som i många fall har en bredd på drygt fyra meter. Problemet med framkomligheten torde gälla främst på statliga och kommunala vägar i Nickby och Söderkulla man borde noteras även i byggnadsordningen. Detta för att undvika liknande problem med framkomligheten med jordbruksmaskiner som till exempel i Kyrkslätt kommun för en tid sedan.</p>	<p>I kapitel 4.2.2 föreskrivs om ekonomiebyggnader enligt följande: "En enskild ekonomiebyggnad i samband med en bostadsbyggnad får ha en våningsyta på högst 100 m²-vy. För lantbruksändamål kan ekonomiebyggnadens våningsyta vara större."</p> <p>För byggandet ska i regel bygglov sökas. Anmälningsförfarande kan undantagsvis tillämpas på mindre ekonomiebyggnader (under 30 m²) enligt villkoren i kapitel 2.3. Därtill kan åtgärdstillstånd tillämpas på skyddstak under 100 m² (minst 30 % av väggytan öppen).</p> <p>Utlåtandet antecknas för kännedom. Gators bredd fastställs i detaljplanen och bredden på allmänna vägar i vägplanen, så byggnadsordningen behöver inte innehålla bestämmelser som dessa.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Mielipide	Sisältö	Vastine
23	Sten Sundberg	<p>Byggnads- och miljökottet, Undertecknad har följande kommentarer till utkastet till byggnadsordning daterat 18.5.2016: (citerad text i kursiv)</p> <p>1.1 Byggnadsordningens mål Följande mål uppfylls inte: - likvärdighet i allmänhet mellan strandområden och områden utanför strandområden. - likvärdiga bedömningsgrunder för byggbeståndets storlek. - stödjande av boendet för flera generationer på strandområden.</p> <p>Finlands grundlags 6§ lyder: <i>Jämlikhet</i> <i>Alla är lika inför lagen.</i> <i>Ingen får utan godtagbart skäl särbehandlas på grund av kön, ålder, ursprung, språk, religion, övertygelse, åsikt, hälsotillstånd eller handikapp eller av någon annan orsak som gäller hans eller hennes person.</i></p> <p>- Utkastet särbehandlar i negativ bemärkelse invånare och fastighetsägare på strandområden!</p> <p>Grundlagens 15 § lyder: Egendomsskydd Vars och ens egendom är tryggad. Angående expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning bestäms genom lag</p> <p>- Strandområdets fastighetsegendom minskas i värde i och med föreslaget 40% mindre byggrätt jämfört med nuläget gällande bostadsbyggnad. - Undertecknad anser utkastet grundlagsvidrigt.</p> <p>2.2 Konstruktion som byggs utan tillståndsförfarande På strandområden ska en konstruktions avstånd från strandlinjen vara minst 20 m, - medför att t.ex. simhus och nätbodas skall byggas 20 m från stranden.</p> <p>2.3 Mindre ekonomibygnad Byggnadens bottenyta är högst 30 m², på ett strandområde högst 15 m², - medför rätt till 100% större byggnad på icke strandområde vilket är ofattbart med tanke på att byggnaden skall vara minst 50 m från strandlinjen. Likvärdigt?</p> <p>4.1 Byggplats Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 116 § i markanvändnings- och 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. - Det här är en bra och stor morot att ansluta sig till vatten- och avloppsnät! På en byggplats som ligger på stranden av ett vattendrag ska strandlinjen som gränsar till</p>	<p>Kommunens beslutsfattare har som mål att lätta på förutsättningarna för att bygga sidobostäder: det här stödjande möjligheten för flera generationer att bo tillsammans och främjar social nytta, främjar byarnas livskraft, utnyttjar befintliga vattentjänster och annan infrastruktur, bevarar tjänsterna i de befintliga byarna samt ökar antalet användare av kollektivtrafiken (HRT). Våningsytorna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p> <p>Våningsytorna för sidobostäder höjs enligt följande: På en minst 3 000 m² stor byggplats får byggas en högst 150 m²-vy stor sidobostad. På en 2000 – 2999 m² stor byggplats får byggas en högst 100 m²-vy stor sido- bostad. På en byggplats som är mindre än 2 000 m² får byggas en högst 75 m²-vy stor sidobostad. Samma våningsytor gäller för strand- områden.</p> <p>Våningsytorna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p> <p>Våningsytorna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Mielipide	Sisältö	Vastine
		<p>vattendraget eller tillandningen vara minst 50 m lång.</p> <p>- Det här leder till en ekvation som är svår att lösa. Anta att man har en 2000 m² strandtomt som med 50 m strandlinje sträcker sig 40 m upp på land. Den kan inte bebyggas för alla byggnader skall vara minst 50 m från strandlinjen! Motsvarande skall alla byggnader på en 3000 m² fastighet byggas på en 10 m remsa som ligger 50 m från strandlinjen.</p> <p>- Har något slags utredning gjorts hur många fastigheter det finns i Sibbo som har mindre än 50 m strandlinje? Undertecknad antar att det finns åtskilliga sådana.</p> <p>4.3.1 Bostadsbyggnader</p> <p>På en byggplats på ett strandområde vid havet, en sjö, Sibbo å eller Kervo å får byggas en 1½- eller ½1-vånings bostadsbyggnad med högst en bostad och en våningsyta på högst 150 m²-vy.</p> <p>- Det här betyder att man på ickestrandområde, beroende på typ av hus, har rätt till 100 - 167 % större bostadsbyggnad! Uppfyller det här målet för likvärdighet?</p> <p>Ifall bostaden med beaktande av terrängen, landskapet och byggnadens avstånd från stranden passar särskilt väl in i landskapet enligt byggnadstillsynsmyndighetens tolkning, kan byggnaden vara större än så.</p> <p>- Detta medför stor risk för arbiträr behandling och i värsta fall till korruption! Hur garanteras likvärdigheten?</p> <p>På ett strandområde vid havet, en sjö, huvudfåran av Sibbo å eller Kervo å får inte sidobostäder byggas.</p> <p>- Hur uppnås målet angående likvärdighet och stödandet av boende för flera generationer i detta fall?</p> <p>4.3.2 Fritidsbostäder</p> <p>På en bostadsplats för en sidobostad (sic!) får byggas högst en fritidsbostad med en våningsyta på högst 120 m²-vy.</p> <p>- Detta medför 25 % större byggrätt på ickestrandområde. Likvärdighet?</p> <p>4.3.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden</p> <p>Andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen vid havet, en sjö, Sibbo å eller Kervo å ska, om inte annat följer av kraven i det föregående, vara minst 50 m. En bastubyggnads avstånd från strandlinjen ska var minst 50 meter.</p> <p>- Vad menas?</p> <p>Generellt behövs korrekturläsning.</p> <p>Definitioner behövs för följande begrepp för att undvika godtyckliga tolkningar:</p> <p>- strandområde, vattendrag, sjö, grundvattenområde och grundvattentäkt.</p>	<p>Föreskriften om strandlinjens minimilängd avlägsnas, eftersom man inte anser att det är nödvändigt att bestämma on den i byggnadsordningen.</p> <p>.</p> <p>Våningsytorna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p> <p>Våningsytorna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Mielipide	Sisältö	Vastine
		Om byggnadsordningens syfte är att klämma åt invånare och fastighetsägare på strandområden fyller den sin uppgift med glans.	Byggnaders minimiavstånd från strandlinjen har beräknats till 30 meter. Bastubyggnaders avstånd från strandlinjen bevaras vid 30 meter.
24	Toini Mustikka (sähköposti 6.6.2016)	Eikö olisi aika myös uudistaa reuna-alueen rakentamista, vaikka meillä ei ole asemakaavaa, mutta alueella asuu eläkeläisiä ja tontteja voisi puollittaa. Vantaan puolella rakennetaan pienille tonteille. Tuntuu, että kaikki uudistukset kohdistuvat Nikkilään.	Kunnassa rakentamista ja alueiden uusimista sekä kehittämistä ohjataan ensisijaisesti kaavoituksella. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on täydentää kaavoitusta sekä ohjata rakentamista alueilla, joita ei vielä ole kaavoitettu.
25	Tove Nicklén	<p>FÖRSLAG TILL KORRIGERING AV UTKASTET TILL NY BYGGNADSORDNING</p> <p>Undertecknad har följande kommentarer och ändringsförslag till utskottets 18.5.2016 daterade förslag till ny byggnadsordning:</p> <p>1) Byggnadsordningens strävan till att uppnå likvärdighet mellan strandområden och områden utanför strandområden, samt stödandet av boendet för flera generationer, uppnås inte i den form som utkastet antyder. Byggbestandets storlek är av avgörande betydelse för att likvärdigheten skall uppnås. Enligt utkastets förslag skulle även generationsskiften försvåras p.g.a. föreslagna begränsningar.</p> <p>2) Egendomsskyddet nedgraderas för fastighetsägare på strandområden. Detta speciellt om byggnadsrätten minskas med 40 % av nuvarande och befintlig byggnadsrätt.</p> <p>3) Rätten till att bygga båthus ovanför vattnet och vid den direkta strandlinjen, borde utvidgas till att gälla även fritidsboende. Trots att det är osannolikt att alla fastigheter skulle utnyttja denna möjlighet att bättre skydda sin egendom mot stormar och häftiga regn, ligger motiveringen i att behovet av särskilda sim-hus och nätbodar samtidigt skulle minska. Samma möjlighet för alla skulle dessutom ha en betydelsefull arbets- och sysselsättningsbefrämjande inverkan på små och medelstora företag i Sibbo. Båthus i åländsk stil förebygger företagsverksamhet p.g.a. konstruktionen (pråmar, stenar, virke, timmermän). Egendomsskyddet förbättras då denna typ av byggnad skyddar såväl båtarna som de inbyggda bryggorna, näten och annan utrustning. Tekniken är beprövad under en lång tid i väldigt krävande förhållanden.</p> <p>4) En allmängiltig regel som förbjuder byggandet av bostadshus på sådana tomter där</p>	<p>Våningsytorna för sidobostäder höjs enligt följande: På en minst 3 000 m² stor byggplats får byggas en högst 150 m²-vy stor sidobostad. På en 2000 – 2999 m² stor byggplats får byggas en högst 100 m²-vy stor sidobostad. På en byggplats som är mindre än 2 000 m² får byggas en högst 75 m²-vy stor sidobostad. Samma våningsytor gäller för strandområden. Kommunens beslutsfattare har som mål att lätta på förutsättningarna för att bygga sidobostäder: det här stödjer möjligheten för flera generationer att bo tillsammans och främjar social nytta, främjar byarnas livskraft, utnyttjar befintliga vattentjänster och annan infrastruktur, bevarar tjänsterna i de befintliga byarna samt ökar antalet användare av kollektivtrafiken (HRT).</p> <p>Våningsytorna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p> <p>Föreskriften har ändrats på följande sätt: På ett strandområde får ett båtskjul byggas vid strandlinjen, om det inte orsakar betydande skada för miljön eller strandlandskapet. Byggnadstillsynsmyndigheten kan efter prövning förbjuda byggande av ett båtskjul bl.a. på grund av fara för att naturvärden förstörs eller av landskapsmässiga skäl. Således tillåts båtskjul också för semesterbostäder, om de inte orsakar betydande skada för miljön eller strandlandskapet.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Mielipide	Sisältö	Vastine
		<p>fastighetsägaren inte har en strandlinje på minst 50 meter, leder i slutändan till oberäkneliga negativa konsekvenser. Vad gör man om tomten är större än 2 - 3000 m² men den är lång i stället för bred? Man får inget byggnadslov och kan därmed inte heller sälja tomten för normalt bruk till ett normalt pris. Det finns otaliga tomter i Sibbo skärgård som inte uppfyller kraven på 50 m strandlinje. Det oaktat är tomterna oftast större än 2 - 3000 m², vilket är orsaken till att ändamålet för en sådan regel borde ifrågasättas. Om det finns plats på tomten, bör inte strandlinjens längd kunna påverka ett byggbeslut. Detta har även att göra med den i utkastet föreslagna byggnadstillsynsmyndighetens tolkning från fall till fall, vilken borde slopas. Likvärdigheten skall gå i första hand och reglerna skall göras tillräckligt vida, för att var och en tomt skall kunna bedömas på lika grunder. Om ett villkor överhuvudtaget ska anses nödvändigt angående strandlinjens längd, vilket kan ifrågasättas, kunde regeln direkt skrivas så att avvikelser på vissa grunder kan accepteras. Exempelvis: På tomter med en strandlinje under 10 meter, fordrar ett normalt byggnadslov att tomtens areal är minst 2000 m².</p> <p>5) Att inte få bygga sidobostäder på strandområde är diskriminering och ett sådant beslut saknar naturliga förklaringar. På Sibbo strandområden är det i högsta grad aktuellt med generationsbyten och släktställen är vanliga. Relativt få tomter säljs helt och hållet bort till nya ägare. Det finns inget självändamål i att göra det svårare för släkter i Sibbo att möjliggöra att följande generation bygger en sidobostad till sina föräldrars hus, eller tvärtom. Allt pekar på det motsatta; behovet av närvård och sjukvård minskar då de äldre kan få sin vård i sitt eget hem, bland släktingar och bekanta. Det skulle då hellre kunna vara berättigat att ställa krav på fastighetsägaren ur en helt annan synvinkel, såsom t.ex. att sidobostäder skall vara anpassade för äldre vårds omsorg, handikapp eller begränsad rörelseförmåga med allt vad detta innebär i fråga om hissar, ramper, trösklar, badrum etc.</p> <p>6) Begränsningarna i bostadsbyggnadens våningshöjd och areal minskar märkbart på likvärdigheten mellan invånarna på strand- vs. icke-strandområde. I areal innebär det en begränsning på 100 - 167 % och vad ankommer våningshöjden, skulle det räcka med att förbjuda höghus eller hus till en viss maximihöjd som tillåter 3-våningshus. Samma norm existerar på vissa småhusområden i Helsingfors.</p> <p>Som motivering för argumenteringen mot såväl krav på strandlinjens längd, som förbud av sidobostäder och begränsningar av byggnadsrätten, kan i första hand nämnas likvärdighetsprincipen. I andra hand kan raka paralleller dras till utvecklingen av fastighetsskatten. I tredje hand kan nämnas de till sin natur på strandområdena historiskt större tomterna, vilket borde tillåta större byggrätt och</p>	<p>Föreskriften om strandlinjens minimilängd avlägsnas, eftersom man inte anser att det är nödvändigt att bestämma om den i byggnadsordningen.</p> <p>Våningsytorna för sidobostäder höjs enligt följande: På en minst 3 000 m² stor byggplats får byggas en högst 150 m²-vy stor sidobostad. På en 2000 – 2999 m² stor byggplats får byggas en högst 100 m²-vy stor sidobostad. På en byggplats som är mindre än 2 000 m² får byggas en högst 75 m²-vy stor sidobostad. Samma våningsytor gäller för strandområden.</p> <p>De tillåtna våningsytorna och våningshöjderna på strandområden ändras så att de motsvarar de tillåtna våningsytorna utanför strandområden.</p>

Sito Oy, Timo Huhtinen, Janika Lankinen

26.9.2017

Nro	Mielipide	Sisältö	Vastine
		<p>möjlighet till alternativ.</p> <p>Det har skett en märkbar och konsekvent stegring i fastighetsskatten för byggnader och mark för året-om boende i sex års tid mellan åren 2009 och 2014. Därefter har skatten hållits ungefär på samma nivå. Skatteprocenten höjdes slutgiltigt år 2009 med 67 % för byggnader respektive 25 % för bostadsmark (0,30 % höjdes till 0,50 % och 0,80 % höjdes till 1,00 %). I genomsnitt har, i detta exempel, fastighetsskatten i euron höjts med drygt 300 % mellan åren 2002 och 2016.</p> <p>Som slutsats kan man ifrågasätta, huruvida det är berättigat att höja på skatten och minska på rätten till byggen överlag genom inskränkningar i strandlinjen, rätten till sidobostäder och byggnadsytor samt byggnadshöjder (max 3 våningar)? Om syftet är att dra ner på de rättigheter som ägare till strandområdestomter har, kunde den förmildrande konsekvensen liktydigt vara att sänka på fastighetsskatten med 300 %. Som en förmildrande faktor borde det dessutom beaktas, att fastighetsägarna inte ännu till fullo har förmånen av den infrastruktur som övriga invånare i Sibbo har, vilket innebär bl.a. extra kostnader (t.ex. vägskötsel). Fastighetsägare kan p.g.a. nämnda och föreslagna ändringar i byggnadsordningen inte utnyttja sin tomt till fullo, eller ens lika som tidigare. Detta trots att fastighetsskatten med sannolikhet fortsätter att stiga. Begränsningarna gör det inte heller lättare att sälja sin fastighet, i verkligheten är slutresultatet sannolikt det motsatta. På kommunal nivå borde man även beakta helheten med ett mer långsiktigt perspektiv. Sidobostäder och nya bostäder samt byggnader på samma gamla tomt med samma gamla strandlinje, innebär fler familjer eller fler individer på samma tomt, vilket inhämtar skattepengar genom ökad lokal konsumtion, byggverksamhet, entreprenörskap, odlingsverksamhet, vägskötsel, vattenkonsumtion och flera andra sysselsättande bi-effekter.</p>	<p>Kommunens mål är att lätta på föreskrifterna och förfarandena som rör byggande.</p>