

SIPOON KUNTA

**YHTEENVETO LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET/
Rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntomääräyksellä, ehdotus nähtävillä 12.3.-12.4.2021**

LAUSUNNOT:

1. MÄNTSÄLÄN KUNTA

Lausunto:

- **Ei huomautettavaa**

2. YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLTO

Lausunto:

- **Ei huomautettavaa**

3. SIBBO NATURSKYDDARE – SIPOON LUONNONSUOJELIJAT RY

Lausunto:

Korkein hallinto-oikeus kumosi päätöksellään vuonna 2017 hyväksytyt Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevien määräysten osalta Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin valituksen seurauksena. KHO katsoi lainvastaiseksi sen, että rakennusjärjestyksen muutoksen seurauksena sivuasuntojen rakentaminen olisi saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella tullut sallituksi. Muutos olisi tarkoittanut mahdollisen vakituisten asukkaiden lukumäärän merkittävää nostamista herkillä rannikkoalueella. Muutos nykytilaan ja voimassa olevan kaavan mitoittamiseen olisi ollut niin suuri, että sitä ei KHO:n mukaan voitu tehdä rakennusjärjestyksestä muuttamalla vaan se vaatisi kaavan muuttamista tarvittavine vaikutusarvioineen ja osallistamismenettelyineen.

Nyt kunta on pyytänyt lausunnot uudesta rakennusjärjestyksen täydentämisen ehdotuksesta. Rakennusjärjestyksestä muutettaisiin niin, että sivuasuntojen rakentamista rajattaisiin seuraavalla kirjauksella: "sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittävillä rakennetuilla kulttuuriympäristön alueilla (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille."

Ehdotuksessa ei ole määritelty "ranta-alueita" eikä ole tehty vaikutusarviota siitä, kuinka paljon sivuasuntoja tällä rajoituksella olisi mahdollista rakentaa saariston ja rannikon osayleiskaavan alueelle. Toisin sanoen, on mahdotonta arvioida onko esitetty muutos riittävä takaamaan lainmukaisuuden ja KHO:n päätöksen noudattamisen. Sipoon Luonnonsuojelijat katsoo, että esitettyssä muodossaan rakennusjärjestys on mahdollisesti edelleen lainvastainen eikä KHO:n toteamaa ongelmaa ole ratkaistu riittäväällä tavalla.

Toinen ongelmakohta rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksessa on, että sivuasuntojen rakentaminen halutaan sallia myös alle 2000 neliön tonteille. Kuitenkin Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan vähimmäiskoon on oltava 2000 neliömetriä. Tältä osin esitys näyttäisi olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vastine:

Ranta-alue -määritelmällä on tietoisesti haluttu jättää tapauskohtaista tulkinnanvaraa.

Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella ranta-alueen ulkopuolelle jäävät AP-alueet (pien-talovaltainen asuinalue) voidaan tulkita alueiksi, joihin sivuasuntomääräys lähinnä kohdistuu. Alueet sijoittuvat herkän ranta-alueen ulkopuolelle. Jokainen sivuasuntosisältöinen hakemus tulee kuitenkin viime kädessä tutkittavaksi suunnittelutarveharkinnan kautta.

Ehdotukseen kirjattu määräys, joka koskee alle 2000 neliön rakennuspaikkoja, kohdistuu kiinteistöihin, jotka ovat olleet rakennettuja ennen lain ko. kirjausten voimaan tuloa tai joille on myönnetty perustelluista syistä poikkeus rakennuspaikan vähimmäiskoosta. Joka tapauksessa kiinteistön tulee aina olla määritelty rakennuspaikaksi ennen kuin sivuasuntomääräystä voidaan käyttää.

Ei aiheuta muutosta.

4. MAANKÄYTTÖJAOSTO

Lausunto:

Maankäyttöjaosto kiittää mahdollisuudesta lausua rakennusjärjestyksen täydennystä koskevasta esityksestä. Maankäyttöjaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta. Siten tässä lausunnossa keskitytään yhdyskuntasuunnittelun ja kaavoituksen näkökulmiin.

Kaavoituksen näkökulmasta rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskevalla määräyksellä on tarpeellinen. Kuten rakennusjärjestyksen täydentämistä koskevissa taustoituksissa ja perusteluissa on kerrottu, ei sivuasuntoa koskeva määräys sisälly kaikkiin voimassa tai työn alla oleviin kunnan yleiskaavoihin (esim. Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyötä ohjaavissa suunnitteluperiaatteissa (kh:n kokouksessaan 20.4.2020 hyväksymät) on linjattu, että asia ratkaistaan rakennusjärjestyksessä). Siten asiaa on hyvä ohjata koko kuntaa koskien yhtenäisellä rakennusjärjestykseen sisältyvällä linjauksella, jotta tulevaisuudessa sivuasuntojen rakentamista on ohjattu koko kunnassa jollain instrumentilla. Aito sivuasunto on samassa pihapiirissä oleva esim. sukupolviasumisen mahdollistava, perinteinenkin tapa asua maaseudulla. Maisemavaikutus ja vaikutus yhdyskuntarakentamiseen on hyvin samanlainen koko kunnassa, kunhan sivuasunto on elimellinen, kiinteä osa pihapiiriä ja päärakennuksen välittömässä läheisyydessä. Tässä tilanteessa on kuntalaisten tasapuolisuuden kannalta perusteltua ratkaista sivuasuntokysymys rakennusjärjestyksessä, sillä eri vuosikymmenillä laaditut kaavat käsittelevät asiaa eri tavalla.

Kaavoituksen näkökulmasta sivuasuntoja koskevan täydennyksen muotoilussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että se ohjaa kestävään ja toimivaan yhdyskuntarakentamiseen sekä vastaa sivuasuntojen toiminnallisuutta koskevaan, alkuperäiseen tavoitteeseensa. Siten kaavoitus pitää alkuperäistä rakennusjärjestyksen täydennysesitystä parempana kuin kunnanhallituksen ehdotuksena nähtäville asettamaa täydennysesitystä. Esittelijän alkuperäisessä sisältöesityksessä oli lause ” S i v u a s u n t o s u u n n i t e l l a a n t u k e m a a n u s e a m m a n o i m a a n s u u n n i t e l u r a t k a i s u s s a n i m e n o m a a n u s e a m m a n s u k u p o l v e n a s u m i s r a t k a i s u j e n y h t e e n s o v i t t a m i s e n j a t u k e m i s e n , j a h u o m i o i s i s i t e n p a r e m m i n s i v u a s u n n o n t o i m i n n a l l i s e n j a y h d y s k u n t a r a k e n t e e l l i s e n t u k e u t u m i s e n p ä ä r a k e n n u k s e e n .

Em. näkökulmasta kaavoitus katsoo myös erittäin tarpeelliseksi, että sivuasuntojen rakentaminen ohjataan rakennusjärjestyksen täydennyksessä esitetyn mukaisesti päärakennuksen kanssa samaan

pihapiiriin sijoittuvaksi, hyödyntäen samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Yhdyskuntarakenteen kestävyysnäkökulmasta on myös perusteltua, ettei sivuasuntoja saa lohkoa omiksi, pääasunnosta erillisiksi kiinteistöiksi. Omaksi kiinteistöksi lohkominen veisi myös osaltaan pohjaa sivuasunnon alkuperäisestä ajatuksesta mahdollistaa useamman sukupolven asumisratkaisujen tukeminen.

Kaavoitus korostaa, että mikäli sivuasunnon rakentamista on ohjattu rakennusjärjestyksessä oikein, sen toteuttamisen mahdollistamista ei nähdä isoksi ongelmaksi. Sivuasunnon tulisi kuitenkin olla aidosti osa päärakennuksen pihapiiriä ja siten riittävän lähellä päärakennusta.

Sivuasuntojen rakentamista ohjaavaa rakennusjärjestyksen täydentämistä koskevan luvun sisältöä tulisi kaavoituksen näkökulmasta kehittää ainakin seuraavilla tavoin:

- Sivuasunnon toteuttaminen on ohjattava tiukasti päärakennukseen tukeutuvaksi, samaan pihapiiriin, asettamalla esimerkiksi 20 metriä maksimietäisyydeksi päärakennuksen ja sivurakennuksen välillä.

Tässä yhteydessä voisi korostaa alkuperäisen sisältöehdotuksen mukaisesti sitä, että sivuasunto suunnitellaan tukemaan useamman sukupolven asumisratkaisuja.

- Sivuasuntojen enimmäiskoon tulisi olla kaikissa tapauksissa 80 m², mikä varmistaisi osaltaan sen, ettei sivuasunnosta muodostu ns. omaa rakennuspaikkaa, vaan se aidosti toteuttaa sen alkuperäistä ajatusta useamman sukupolven asumisesta samassa pihapiirissä.

Kaavoitus katsoo nämä em. mainitut näkökohdat ja täydennykset tarpeellisiksi, jotta vältetään rakennusjärjestyksen täydennysesityksessä käsiteltävien sivuasuntojen rakentamisesta aiheutuvat ns. pahimmat ongelmat.

Haasteeksi sivuasuntojen rakentamisessa kaavoitus katsoo muun muassa seuraavat tekijät:

- Liian etäällä päärakennuksesta sijaitseva sivuasunto hajauttaa yhdyskunta- ja kylärakennetta ja luo näin kestävämpää ja huonoa ympäristöä, joka ei esim. luo hyviä edellytyksiä joukkoliikenteen ja palveluiden tarjoamiselle alueella.
- Sivuasuntojen rakentaminen voi aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, moninkertaistamalla alueen rakennus- ja väestömäärän. Tässä riskinä on myös alueen asemakaavoituskyvyn ylittyminen vaivihkaa, ilman alueen rakentamisen maksimaalisen kokonaismäärän tarkastelua.
- Jos sivuasunto ja pääasuinrakennus suunnitellaan irti toisistaan ja myöhemmin lohkotaan erikseen, syntyy usein huonosti toimivaa yhdyskuntarakennetta. Esim. liittymäratkaisut ovat hankalia ja turvattomia sisältäen esim. pihapiirien läpiajoa.

Em. näkökohtien huomioiminen on tärkeää rakennusjärjestyksen täydennyksen sisältöesityksessä, jotta rakentaminen noudattelee Sipoossa myös jatkossa Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisia periaatteita rakentamisen kohdistumisen ja volyymin suhteen eri osissa Sipoota. Yleiskaavassa on linjattu kunnan tavoitellun kehityksen pääperiaatteet. Sen mukaisesti rakentamisen painopiste on Sipoossa taajamissa ja hajarakentamista ohjataan pääosin kyläkeskusten läheisyyteen.

Maankäyttöjaosto päättää antaa Sipoon kunnan rakennusvalvonnalle kunnan rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta päivitetyn valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

Maankäyttöjaosto lisäksi edellyttää, että rakennusjärjestyksen muutoksen suhde saariston ja rannikon osayleiskaavaan selvitetään ja määritetään tarkemmin. Ei ole mahdollista arvioida, poistuvatko KHO:n päätöksessä esiin nousseet ongelmat esitetyllä kirjauksella. Ranta-aluetta ei ole määritelty

eikä esitetty, mikä vaikutus sivuasuntojen rakentamisella olisi ranta-alueen ulkopuolella saariston ja rannikon alueella.

Maankäyttöjaosto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen siitä, että yllä kirjautusta lausunnosta otetaan numeraaliset luvut pois – sekä toteaa lopuksi, että sivuasunnon toteuttaminen on ohjattava tiukasti päärakennukseen tukeutuvaksi, samaan pihapiiriin. Sivuasunnoista ei pidä muodostua niin sanottua omaa rakennuspaikkaa vaan se aidosti toteuttaa alkuperäistä ajatusta useamman sukupolven asumisesta samassa pihapiirissä. Maankäyttöjaosto ei ota kantaa sivuasunnon kerrosneliömääriin eikä etäisyyksiin.

Vastine:

Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella ranta-alueen ulkopuolelle jäävät AP-alueet (pien-talovaltainen asuinalue) voidaan tulkita alueiksi, joihin sivuasuntomääräys lähinnä kohdistuu. Alueet sijoittuvat herkün ranta-alueen ulkopuolelle. Jokainen sivuasuntosisältöinen hakemus tulee kuitenkin viime kädessä tutkittavaksi suunnittelutarveharkinnan kautta.

*S i v u a s u n t o m ä ä r ä y s t ä t ä y d e n n e t ä ä n s e u r a a v a l
m a a n u s e a m m a n s u k u p o l v e n a s u m i s r a t k a i s u j a*

5. UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne rakennusjärjestyksen vaiheittaista muuttamista, ja siksi ELY-keskus ottaa tässä lausunnossa kokonaisuutena kantaa rakennusjärjestyksen ja sen muutostarpeisiin.

Vastine:

*R a k e n n u s j ä r j e s t y k s e n m u u t t a m i s e s t a o n s ä ä
tään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutet-
t a e s s a j a k u m o t t a e s s a . ” R a k e n n u s j ä p r o j e s s i i n ; t y k s
kaavoja on mahdollista muuttaa vaiheittain tai osittain, joten on katsottu lain mahdollistavan
myös rakennusjärjestyksen osittaisen muuttamisen. Lisäksi tarkoituksenmukaista on ollut täy-
dentää rakennusjärjестystä vain siltä osin, joka kumottiin oikeuskäsittelyissä (KHO:n päätös
15.1.2020) eli sivuasuntomääräyksen osalta. Koko rakennusjärjestyksen uudistaminen toteu-
tettiin kunnassa toteutettu vastikään (kunnanvaltuusto/ hyvä. 11.12.2017). Nyt käsillä olevan
rakennusjärjestyksen täydentämisprosessin eri vaiheissa on kiinnitetty erityistä huomiota sen
selkeyteen, jotta osallisilla olisi ollut hyvä ymmärrys täydentyvästä määräyksestä rakennus-
järjestyksessä osana sen kokonaisuutta.*

*Otamme vastineissamme muiden lausunnossa esille otettujen asiakokonaisuuksien alla huo-
mioon näkemykset, jotka liittyvät suoraan kyseessä olevaan täydennykseen/sivuasuntomää-
räykseen tai joilla voidaan katsoa olevan täydennykseen sisällöllinen yhtymäkohta tai risti-
riita.*

Ei aiheuta muutosta.

3.1.3 Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen

Muinaisjäännöksiä koskevaan kohtaan on hyvä korjata, että lausunto tulee pyytää alueelliselta vastuuseurasta (Porvoon museo).

Vastine:

Yhteyttä tai muutostarvetta sivuasuntomääräykseen ei lausunnossa tältä osin esiinny. Lisäksi voimassa olevaan rakennusjärjestykseen on kirjattu tältä osin laki ja lainkohta, jonka perusteella viranomaisen viime kädessä määräytyy. Kirjaus ei aiheuta tulkintaa siitä, etteikö lausuntoa tarvitsisi pyytää.

Rakennusjärjestys on muutoin kokonaisuutena vastikään uusittu emmekä ole nähneet tarkoituksenmukaiseksi tarkastella sitä muilta kuin sivuasuntomääräyksen osalta.

Ei aiheuta muutosta.

3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Kohdassa 3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella ”rääty, että ” Vesistöjen ja rannikon läheisyydellä rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on edellisen kauden päätöksessä 3.10.2017 päätystä ehdotuksesta.

ELY-keskus toteaa, että valtakunnallisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti suosituskorkeuden tulee merenrannikolla perustua laskennalliseen vuonna 2100 tapahtuvaan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvaan tulvaan, jonka korkeustaso on Sipoon rannikon alueella N2000 +2,80 metriä.

Suositukseen tulee aina lisätä rakennuspaikkakohtaisesti arvioitava aaltoilusta johtuva lisävara, jonka suuruus voi vaihdella suojaisten poukamien n. 1,5 ... > 3,0 metriin. Suositusta ei siis, koska 30 cm ylimääräinen aaltoiluvара ei voida pitää riittävänä kaikkialla.

Edellä mainitun määräyksen loppuosa tulee kirjata esim. muodossa ” Rannikon läheisyydellä rakentamiskorkeus on N2000 +2,80 metriä, mihin on lisättävä rakennuspaikkakohtaisesti arvioitava aaltoiluvара ”

Vastine:

Yhteyttä tai muutostarvetta sivuasuntomääräykseen ei lausunnossa tältä osin esiinny. Sivuasuntojen rakentaminen ei määräyksen mukaan ole mahdollista ranta-alueille.

Rakennusvalvonta voi kuitenkin neuvonnassa ja päätöksenteossa, koskien rannoille suuntautuvaa rakentamista, tarkentaa aaltoiluvaran huomioon ottamista. Rakennusjärjestys on muutoin kokonaisuutena vastikään uusittu emmekä ole nähneet tarkoituksenmukaiseksi tarkastella sitä muilta kuin sivuasuntomääräyksen osalta.

Ei aiheuta muutosta.

4.2.1 Asuinrakennukset

Sipoon kunta esittää seuraavaa määräystä rakennusjärjestykseen korkeimman hallinto-oikeuden kumoaman määräyksen tilalle:

Vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi 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 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m². Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittäville rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille.

Korkein hallinto-oikeus on todennut kumoavassa päätöksessään seuraavaa:

Kunnan maankäytön suunnittelu eli alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin tapahtuu kaavoituksella. Kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on puolestaan antaa muun ohella kaavoitusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Lähtökohtana kuitenkin on, että rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tällöin vaaranneta suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa.

--

Asiassa on otettava kantaa siihen, onko mainittua määräystä pidettävä selvitysten perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä tarkoitettuna kunnan paikallisista oloista johtuvana suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta tarpeellisenä määräyksenä.

--

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erityisiä sivuasuntoja koskevia säännöksiä. Puheena olevassa rakennusjärjestyksen määräyksessä tarkoitettuja sivuasuntoja on tähän nähden sekä niiden käyttötarkoitus ja suurin sallittu koko huomioon ottaen pidettävä tavanomaisina vakituiseen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina. Tässä tilanteessa sivuasuntojen rakentamisen mahdollistamalla määräyksellä on tosiasiallisesti pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. Pelkästään määräyksen vaatimuksella samasta pihapiiristä tai sillä perusteella, että sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa yhdessä yksi rakennuspaikka, asiaa ei ole syytä arvioida toisin.

Selvityksessä todetaan, että sivuasuntoja koskevan rakennusjärjestyksen määräyksen vaikutuksia on arvioitu yleispiirteisesti ja vain tietyillä voimassa olevilla osayleiskaava-alueilla. Selvityksen tarkasteluajanjakso on ollut erityisesti alue- ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvien vaikutusten osalta suhteellisen lyhyt. Edellä lausuttuun nähden korkein hallinto-oikeus katsoo, että rakennusjärjestystä hyväksyettäessä ei ole riittävästi selvitetty sitä, onko sivuasuntoja koskeva määräys tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Asiassa on myös jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi olemaan niillä voimassa olevan rantaosayleiskaavan alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä on viittauksia rakennusjärjestykseen.

Tämän vuoksi ei voida myöskään arvioida, täyttäväkö sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksen määräyksille asetetut vaatimukset.

ELY-keskus toteaa, että lausuntopyyntöaineistossa ei ole esitetty perusteluja sille, että sivuasuntoja koskeva määräys olisi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa esitetyllä tavalla tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Näin siitä huolimatta, että nyt lausuttavana olevalla määräyksellä poissuljetaan sivuasunnot monilta alueilta. Kun otetaan huomioon pääkaupunkiseudun rakentamispaineet, ei ELY-keskus pidä määräystä tarpeellisenä

suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tule vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa.

Esitetty sivuasuntomääräys on ristiriidassa tämän kanssa. Lisäksi lausuntopyyntöaineistossa on tuotu esiin monia muita sivuasuntojen esittämiseen liittyviä ongelmia. Edelleen aikaisemman rakennusjärjestyksen rakentamismäärästä merkittävästi poikkeava sivuasuntomääräys muuttaa niitä vaikutuksia, jotka esimerkiksi Talman ja Saariston ja rannikon osayleiskaavoilla on hyväksymisvaiheessa arvioitu olevan. Näiden kaavojen hyväksymisaikaan voimassa ollut rakennusjärjestys on mahdollistanut sivuasunnot vain yli 5000 m² rakennuspaikoille ja lisäksi sivuasunnot ovat saaneet olla kooltaan korkeintaan 100 k-m².

Lisäksi ELY-keskus tuo esiin, että rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voi kieltää sivuasunnon lohkomista pääasunnosta erilliselle kiinteistölle, vaan tämä määräytyy kiinteistönmuodostamislain mukaisesti. Määräys on harhaanjohtava ja MRL 14 § huomioon ottaen tarpeeton. ELY-keskus katsoo, että sivuasuntoja määräys ei täytä MRL 14 §:ssä rakennusjärjestyksestä säädettyä.

Vastine:

Sipoon strategian 2018–2021 mukaisesti ”Sipoo tunnetaan seudun ympäröimistä keskuksista, ja yksilöllä itsellä valita ja tarjota monipuolisia mahdollisuuksia jatkaa strategian tavoitteet ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen alkuperäinen tavoite sivuasunnon rakentamisen mahdollistamiseksi ovat ohjanneet tämän määräyksen laatimista ja sisältöä; lisäksi on otettu huomioon oikeuden päätösten perustelut kumotun sivuasuntomääräyksen osalta.

Sipoon laajoille maaseutumaisille alueille asemakaava-alueiden ulkopuolelle on syntynyt asuinrakentamista, jossa useamman sukupolven asumista on tuettu sivuasuntomääräyksellä aiemmissa rakennusjärjestyksissäkin aina vuoden 1992 rakennusjärjestyksen voimaantulosta lähtien. Tämä on sitä paikallisista oloista johtuvaa tarpeellista määräystä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Asemakaava-alueiden laajeneminen, käsittämään edes lähelle merkittävää osaa kunnan aluetta, on kaukana tulevaisuudessa. Suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa varjellaan laaditun sivuasuntomääräyksen sisällöllä erityisesti sijainnin ja sivuasunnon alisteisen statuksen kautta osana pääasunnon kokonaisuutta.

*Koko rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä esitetty sivuasuntomääräys kumottiin. Sivuasuntomääräyksessä on otettu huomioon oikeuden perustelut kumoamiselle ja sivuasuntomääräyksestä on rajattu nyt ulkopuolelle saaristo ja ranta-alueet, valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueet (VAT-alueet) sekä Sipoonjokilaakson maise-
mallisesti arvokkaat alueet. Tiiviimpi rakentaminen näillä alueilla ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavalla eli asemakaavalla tai ranta-asemakaavalla; alueen lähtökohdat ja rajoitukset edellyttänevät selvitysten laadintaa, tarkempaa suunnittelua sekä vaikutusten arviointia. Lisäksi loma-asuntojen rakennuspaikoilla ei päärakennuksen käyttötarkoituksen vuoksi ole tarkoituksenmukaista sallia sivuasuntoja - ja se on tämän vuoksi rajattu määräyksen ulkopuolelle.*

Määräyksen sisällöllä koskien sivuasunnon ja pääasunnon yhteisesti muodostamaa yhtä rakennuspaikkaa sekä kieltä sivuasunnon lohkomisesta pääasunnosta erilliseksi kiinteistöksi on haluttu varmistaa sivuasunnon luonteen säilyminen alisteisena osana eikä itsenäisenä asuinrakennuksena.

Määräyksen sisällöllä koskien sivuasunnon sijaintia, yhteistä tieliittymää ja teknisiä järjestelmiä päärakennuksen kanssa, on haluttu varmistaa rakentamisen tiiveys ja kaavoitusvaran jääminen.

Kumotusta määräyksestä on rajattu laaditun määräyksen ulkopuolelle herkimvät kulttuuri-, maisema- ja luontoalueet; tämä on poistanut selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarpeen – rakennusjärjestyksen osalta ei ole tarkoituksenmukaista laatia lähtökohtaisesti suunnitelmilta edellytettäviä selvityksiä ja vaikutusten arviointeja – ilman paikkaan sidottuja ominaisuuksia, lähtökohtia ja rajoituksia.

Talman osayleiskaava on pääosin asemakaavoitettavaa aluetta; osayleiskaava-alueella sivuasunnon rakentamismahdollisuudet ovat kunnan hallinnassa. Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella ranta-alueen ulkopuolelle jäävät AP-alueet (pientalovaltainen asuin-alue) voidaan tulkita alueiksi, joihin sivuasuntomääräys lähinnä kohdistuu. Alueet sijoittuvat herkän ranta-alueen ulkopuolelle. Jokainen sivuasuntonsisältöinen hakemus tulee kuitenkin viime kädessä tutkittavaksi suunnittelutarveharkinnan kautta.

Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä sivuasuntojen kautta. Vaikka kiinteistönmuodostamislain mukaan lohkominen tulee mahdolliseksi, on kunnan rakennusrekisterissä ja lupakäytännössä selkeät kirjaukset sivuasunnon roolista osana päärakennuksen kiinteistöä ja kokonaisuutta. Edellä mainittua tukee myös rakennuspaikalle sallittujen talousrakennusten enimmäismäärä sekä myöhemmät lupaprosessit: pääasunnolla ja sivuasunnolla on yhteinen enimmäismäärä talousrakennuksia ja myös luvan hakeminen mahdollisille talousrakennuksille ja rakennusten laajentamisille edellyttää luvan hakijoiksi sekä pääasunnon että sivuasunnon omistajat.

Lausunnossa esitetyn huomion vuoksi koskien sivuasunnon kokoa aiempaan rakennusjärjestykseen verrattuna, sekä huolen vuoksi koskien sivuasunnon ajateltua erillisyyttä/itsenäisyyttä, pienennetään määräykseen suurimpien rakennuspaikkojen sivuasuntojen koko 150 k-m²:stä 120 k-m²:iin.

4.3 Käyttötarkoituksen muutokset

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Hallituksen esityksen mukaan rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Kunta arvioisi vaikutukset rakennusjärjestyksestä laatiessaan.

Lausuttavana olevan rakennusjärjestyksen mukaan: Olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen.

ELY-keskus toteaa, että määräystä tulee tarkentaa osoittamalla esimerkiksi liitekartalla yksiselitteisesti ne alueet, joita määräys koskee. Lisäksi tulee esittää määräyksen vaikutukset haitallisten vaikutusten poissulkemiseksi.

Nyt esitetystä muodosta määräys vaarantaa suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa. Määräys mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset laajoilla alueilla Sipoon yleiskaavan 2025

taajamatoimintojen alueilla, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Samoin esimerkiksi Gumbostrand-Västerskogin alueella asemakaavoituksen kynnyks on jo ylittynyt ja alueen kaavoitus on käynnistynyt osayleiskaavan muodossa.

Tulevan yleiskaavan vakituiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksen kautta, eikä edes osittain tällä rakennusjärjestyksen määräyksellä.

ELY-keskus katsoo, että määräys ei täytä MRL 14 §:ssä rakennusjärjestyksestä säädettyä.

Vastine:

Yhteyttä tai muutostarvetta sivuasuntomääräykseen ei lausunnossa tältä osin esiinny. Käyttötarkoituksen muutokset arvioidaan olemassa olevien loma-asuntojen osalta edellä kuvatun määräyksen ja tapausten pohjalta pysyvään asuinkäyttöön rakennuslupaprosessissa. Kuitenkin näin syntyneen vakituisen asunnon yhteyteen haettu sivuasunnon rakentamismahdollisuus arvioidaan suunnittelutarveharkinnan kautta.

Rakennusjärjestys on muutoin kokonaisuutena vastikään uusittu emmekä ole nähneet tarkoituksenmukaiseksi tarkastella sitä muilta kuin sivuasuntomääräyksen osalta.

Ei aiheuta muutosta.

5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla

Sipoon rakennusjärjestyksessä on sanottu, että maalämpöjärjestelmää ei tule asentaa alle 500 metriä lähemmäksi vedenottamoa, ellei hankkeelle ole myönnetty vesilain mukaista lupaa.

Aluehallintovirastojen lupakäytäntö on viime vuosina tiukentunut. Etelä-Suomen aluehallintovirasto ei yleensä myönnä lupaa maalämpökaivon sijoittamiselle 1 ja 2 luokan pohjavesialueille. Tavoitteena on minimoida pohjavesialueille sijoitettavat riskitoiminnot ja turvata pohjaveden laadun ja määrän hyvän tilan säilyminen. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksessä tulisi selkeästi tuoda ilmi, että maalämpöjärjestelmiä ei sallita pohjavesialueilla.

Rakennusjärjestyksessä ei ole mainintaa jätevesien käsittelyn järjestämisestä pohjavesialueilla, toisin kuin Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä annetaan ymmärtää. Ympäristönsuojelumääräyksissä on viittaus, että rakennusjärjestyksessä on määräyksiä jätevesijärjestelmien sijoittamisesta pohjavesialueilla.

Vastine:

Yhteyttä tai muutostarvetta sivuasuntomääräykseen ei lausunnossa tältä osin esiinny. Maalämpöjärjestelmän ja jätevesien käsittelyn toteuttaminen pohjavesialueella ratkaistaan pääsääntöisesti jo pääasunnon yhteydessä.

Rakennusjärjestys on muutoin kokonaisuutena vastikään uusittu emmekä ole nähneet tarkoituksenmukaiseksi tarkastella sitä muilta kuin sivuasuntomääräyksen osalta.

Ei aiheuta muutosta.

9.2 Voimaantulo

Voimaantuloa koskevaa tekstissä tulee ottaa huomioon se, että rakennusjärjestys hyväksytään kokonaisuutena.

Vastine:

Voimaantuloa koskevaan tekstiin kirjataan yksiselitteisesti sivuasuntoja koskevan täydentävän määräyksen hyväksymis- ja voimaantuloajankohta osana rakennusjärjestyksen kokonaisuutta.

Ei aiheuta muutosta.

Muita huomioita:

Teiden varteen rakennettaessa tulee tienpitäjää kuulla naapurina.

Erillislaitteiden lupavaiheessa tulee ottaa huomioon Ilmailulain 158§ lentoesteistä.

Rakennusjärjestyksessä ei ole kiinnitetty huomiota mahdollisiin värinähaittoihin radan läheisyydessä. Radalla liikennöi raskaita tavarajunia, joten värinä ja mahdollisesti myös runkoääni tulisi huomioida radan läheisyyteen rakennettaessa. Ohjeena voi käyttää VTT:n tiedotteita 2278 (Talja, v. 2004) ja 2569 (Talja 2011).

Vastine:

Teiden varteen rakennettaessa tulee kuulla ja kuullaan naapurina tienpitäjän ominaisuudessa muutoinkin - ilman, että siitä on varsinainen kirjaus rakennusjärjestyksessä.

Erillislaitteiden luvituksessa (laitteet, jotka saattavat osallistua merkittäväällä tavalla ilmatilaan) tulee ottaa ja otetaan huomioon Ilmailulain 158 § – ilman, että siitä on varsinainen kirjaus rakennusjärjestyksessä.

Mahdolliset värinähaitat radan läheisyydessä tulee ottaa ja otetaan rakentamisen luvituksessa huomioon – ilman, että siitä on varsinainen kirjaus rakennusjärjestyksessä.

Rakennusjärjestys on muutoin kokonaisuutena vastikään uusittu emmekä ole nähneet tarkoituksenmukaiseksi tarkastella sitä muilta kuin sivuasuntomääräyksen osalta. Huomioilla saattaa olla yhtymäkohtia sivuasuntojen rakentamiseen, mutta niiden huomioon ottaminen ei edellytä kirjausta rakennusjärjestykseen.

Ei aiheuta muutosta.

MUISTUTUKSET:

1. SIBBO SKÄRGÅRDSDELEGATION

Muistutus:

Sibbo skärgårdsdelegation beslöt på sitt möte 15.3.2021 ge följande anmärkning om kompletteringen av byggnadsordningen:

Vi vill uppmärksamma att förslaget till punkt 4.2.1 i den ändrade byggnadsordningen diskriminerar fast bosättning i skärgården i och med att sidobostäder schablonmässigt inte tillåts på strandområden.

Skärgården har en åldrande befolkning. **En sidobostad möjliggör generationsboende i och med att unga kan bo kvar eller flytta tillbaka**, vilket torde minska på kommunens framtida hemvårdsbehov.

På sikt ökar skärgårdens uthyrningskapacitet för provboende i skärgården **vilket möjliggör en fortsättningsvis levande skärgård**. Skärgården kräver skräddarsydda och smarta lösningar så att särdragen beaktas.

Vastine:

Saariston ja muun ranta-alueen tiiviimpi rakentaminen tulee ratkaista yksityiskohtaisella kaavalla eli asemakaavalla tai ranta-asemakaavalla; alueen lähtökohdat ja rajoitukset edellyttävät selvitysten laadintaa, tarkempaa suunnittelua sekä vaikutusten arviointia. Lisäksi loma-asuntojen rakennuspaikoilla ei päärakennuksen käyttötarkoituksen vuoksi ole tarkoituksenmukaista sallia sivuasuntoja.

Ei aiheuta muutosta.

2. MAX LINDFORS

Muistutus:

Kommentar till förslaget till komplettering av byggnadsordningen.

1. Inledande mening

Den nya texten bör inledas med en förtydligande mening:

” V i d b y g g a n d e a v s i d o b y g g n a d b e h ö v s i n t e a v g f y l l s : ”

Motivering:

Ur texten bör tydligt framgå att det inte är fråga om att uppställa byggförbud eller begränsningar, eller fråga om att bevilja mera våningsyta utöver den som byggplatsen har enligt gällande generalplan/detaljplan, utan fråga om att definiera ett föreskrift för hur bygglovsansökan skall behandlas vid byggande av sidobostad samt definiera att planeringsbehovsavgörande inte behövs när de permanenta villkoren (i byggnadsordningen) har uppfyllts.

2. Avslutande text

Vi föreslår att texten " Sidobyggnader får dock nämnas i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT), på miljömässigt värdefulla områden vid Sibbo å, i anknytning till fritidsbostäder eller på strandområden.

Ändras till följande text:

- På en strandzon med fast bosättning får sidobostad dock inte utan separat avgörande av planeringsbehov byggas närmare strandlinjen än den befintliga bostadsbyggnaden.
- På ett strandområde som i generalplanen avsetts i huvudsak för fritidsbostäder får sidobostäder dock inte byggas utan separat avgörande av planeringsbehov.
- Om byggplatsen är belägen i en byggd kulturmiljö av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) eller på miljömässigt värdefullt område vid Sibbo å, skall dessutom följande villkor uppfyllas då bygglov beviljas:

o Byggnadens utseende och placering skall vara väl anpassad till den kulturmiljö som skyddats i VAT-beslutet, eller den traditionella, månghundraåriga, kulturmiljön längs vattendragen i Sibbo och bilda en balanserad helhet med byggplatsens övriga byggnader.

o Avloppet skall antingen vara anslutet till det kommunala avloppssystemet, eller använda sådan säker, " best available technology " som inte

o Dagvattenarrangemangen skall lösas exemplariskt, t.ex. med fördröjningssänkor, näringsuppsugande växtlighetszoner, infiltrering och " gr förbättrar den lokala miljökvaliteten.

o Gårdsområdet får i samband med sidobyggnaden inte utvidgas över känsliga, unika biotoper. Projektet skall bevara eller förbättra de miljöer och värden som skyddats på området.

Motivering

Enligt MRL 14 § får föreskrifterna i byggnadsordningen inte vara oskäliga för markägare. Eftersom Sibbo kommun inte har för avsikt att uppgöra detaljplan för de byggda kulturmiljöerna av riksintresse eller de miljömässigt värdefulla områdena vid Sibbo å vore det oskäligt att för markägarna på dessa områden fastställa ett de facto byggförbud.

Ett långvarigt de facto byggförbud för en del, men inte alla markägare, utan besvär rätt och utan möjlighet till ekonomisk ersättning är inte förenligt med skyddet för egendom, rätten till rättvis behandling och kravet på god förvaltning.

Bevarande av existerande kulturmiljöer omfattar även bevarande av den gamla boendekultur som sedan länge funnits längs vattendragen i Sibbo. I alla tider har man byggt sidobostäder för familjemedlemmar och nära släkt på gårdsområdena. Den traditionella bosättningen i Sibbo ligger företrädesvis längs med vattendragen. Ett förbud mot sidobostäder längs med Sibbo å och i de skärgårdsområden som kan tolkas som strandområden skulle ytterligare försvåra upprätthållande av den traditionella kulturen och kulturmiljön (som omfattar både levnadssätt och byggnader med mera än ett hushåll på gårdsområdet invid vattendraget).

Byggnadsordningen är inte en sådan bestämmelse, att man i den de facto skulle få förbjuda en traditionell kultur. Begreppen strandzon och strandområde bör användas tydligt och i rätt sammanhang så att det inte uppstår nya tolkningssituationer. Strandzon gäller områden med fast bosättning. Strandområde gäller områden som i gällande plan i huvudsak anvisats för fritidsbosättning.

Texten skall inte skrivas så att bestämmelserna kring strandområde i misstag kunde tolkas att gälla områden med fast bosättning.

Eftersom enligt MRL 14 § föreskrifterna i en byggnadsordning inte kan tillämpas om något annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar kan byggnadsordningen inte bestämma ett sidobostadsförbud på de områden längs Sibbo å och i skärgården där SYK2025 nu tillåter sidobostad. Sidobostadsförbud kan därför inte vara mera omfattande än strandzonen.

Vastine:

Arvostamme huolellista asiaan perehtymistä kuntalaisen ja maanomistajan näkökulmasta.

Suunnittelutarvekaisun tarve ja myöntämisen edellytykset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa; rakennusjärjestys ei voi olla ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

*Saariston ja ranta-alueen, valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueille (VAT-alueet) sekä Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaiden alueiden tiiviimpi rakentaminen tulee ratkaista yksityiskohtaisella kaavalla eli asemakaavalla tai ranta-asemakaavalla; alueen lähtökohdat ja rajoitukset edellyttävät selvitysten laadintaa, tarkempaa suunnittelua sekä vaikutusten arviointia. Lisäksi loma-asuntojen rakennuspaikoilla ei päära-
kennuksen käyttötarkoituksen vuoksi ole tarkoituksenmukaista sallia sivuasuntoja.*

Ei aiheuta muutosta.