



Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen/ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

1. Mikä on rakennusjärjestys?

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa kuitenkaan olla maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea mm. rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä muita näihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia aiheita. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat sitovia; määräyksistä poikkeaminen arvioidaan joko vähäisinä poikkeamisina rakentamisluvan yhteydessä tai vähäistä suurempien osalta erillisellä poikkeamisluvalla. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

2. Miksi Sipoon kunnan rakennusjärjestystä uudistetaan?

Nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty Sipoon kunnanvaltuustossa 11.12.2017 ja se on tullut voimaan 1.3.2019. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on tarpeen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain myötä. Rakennusjärjestyksen uudistamiselle on aikaa 1.1.2027 saakka; uuden lain soveltamista helpottaa, mikäli lain pohjalta uudistettu rakennusjärjestys saadaan voimaan mahdollisimman nopeasti.

Nykyinen rakennusjärjestys toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Myös nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta on noussut esiin vähäisiä, teknisiä tarkistamistarpeita.

3. Vuorovaikutus uudistamisprosessin aikana

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa, 63 §:ssä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville – myöhemmin Alueidenkäyttölaki.

Rakennusjärjestyksen vireilletulosta ilmoitetaan niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa tulevasta sisällöstä sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä – sekä kertoa mielipiteensä asiassa. Rakennusjärjestysehdotus on julkisesti nähtäville 30 päivän ajan. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan ja nähtävilläoloaikana on kunnan jäsenillä ja osallisilla mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus asiasta. Ehdotusvaiheessa pyydetään myös laajasti lausunnot. Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja rakennus- ja ympäristövaliokunta ehdottaa kunnanhallitukselle lausuntojen ja muistutusten mahdollista huomioon ottamista ennen valtuuston hyväksymiskäsittelyä.

4. Osalliset

Rakennusjärjestys laaditaan vuorovaikutteisesti kaavaprosessin tavoin. Osallisia ovat kaikki Sipoon kunnan asukkaat, kunnan alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, maanomistajat, kiinteistönomistajat sekä kaikki ne, joiden oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa valmistelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm.:

- Kunnan asukkaat ja maanomistajat
- Kunnassa toimivat yritykset, yhteisöt, yhdistykset, seurat ja järjestöt
- Kunnan eri toimialat
- Sipoon vesi
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Naapurikunnat
- Energiayhtiöt, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo.

5. Uudistamisen ohjausryhmä ja työryhmä

Kunnanhallituksen valitsema ohjausryhmä, joka koostuu valtuutetuista, ohjaa rakennusjärjestyksen uudistamista. Rakennusvalvontayksikkö muodostaa varsinaisen työryhmän uudistamistyölle rakennusvalvontapäällikön ohjauksessa; työryhmään asiantuntijoina osallistuvat kaavoituksen, ympäristövalvonnan sekä Haja-asutusalueen rakentamisen -luvut yksiköiden edustajat.

6. Rakennusjärjestyksen uudistamisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

a. Vireilletulo

Rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireilletulo kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan Sipoon kunnan ilmoitustaululla ja kunnan Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo hankkeen prosesseista ja vaikutusmahdollisuuksista.

Mielipiteet:

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamiseen. Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne Sipoon kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivittyvä asiakirja.

b. Valmisteluvaihe

Työryhmä laatii luonnoksen uudesta rakennusjärjestyksestä. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Luonnos käsitellään rakennus- ja ympäristövaliokunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kuntaan nähtävillä olon aikana Sipoon kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestysluonnoksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Mielipiteet:

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä rakennusjärjestysluonnoksesta. Mielipiteen voi ilmoittaa Sipoon kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla.

c. Ehdotusvaihe

Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään rakennus- ja ympäristövaliokunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtäville MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. Nähtävilläolosta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Muistutukset ja lausunnot:

Rakennusjärjestyksen muutosehdotus on MRA 6 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää rakennus- ja ympäristövaliokunnalle osoitettu virallinen muistutus Sipoon kunnan kirjaamoon joko kirjeellä tai sähköpostilla. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

d. Hyväksyminen ja voimaantulo

Rakennus- ja ympäristövaliokunta käsittelee rakennusjärjestysehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot ja esittää rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymistä kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuustolle.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille, kunnanjäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestysehdotuksen ollessa nähtävillä.

Voimaan tullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille, tarpeen mukaan muille viranomaisille sekä rakennetun ympäristön tietojärjestelmistä annetun lain mukaisesti rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

e. Muutoksenhaku

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Uudistettu rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös on saanut lainvoiman. Voimaantulosta ilmoitetaan kunnan nettisivuilla.

7. Alustava aikataulu

- OAS:n laadinta ja asettaminen nähtäville joulukuu 2024
- rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville tammikuu 2025
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely kevät 2025
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville kesä 2025
- muistutusten käsittely syksy 2025
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen syksy 2025
- rakennusjärjestyksen voimaantulo syksy 2025

8. Lisätietojen antaja

Lisätietoa rakennusjärjestyksen täydentämisestä antaa rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola, puh. 040 191 6032 tai ulla-maija.upola@sipoo.fi

Mahdolliset mielipiteet/ muistutukset rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyen voi lähettää sähköisesti kunnan kirjaamoon, kirjaamo(at)sipoo.fi tai fyysisesti osoitteella Sipoon kunta/Rakennusvalvonta, Lukkarinmäentie 2/PL7, 04130 SIPOO.