

§ 322 Sipoon kunnan rakennusjärjestys 2025, muutosehdotukset

Muutosehdotus 1 (Sademies Jenni)

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet

Lisätään tekstiin: Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisen aikana sekä kiinteistönhoidossa ja kunnostamisessa tulee huomioida rakennuksen tarkoituksenmukaisuus, toimivuus, terveellisyys, turvallisuus ja ympäristöystävällisyys, sekä rakennusten ja alueen kulttuuriarvot.

Perustelut: Väärin toteutetulla rakentamisella voi olla isoja kielteisiä vaikutuksia kaikkien kuntalaisten elinympäristöön. Rakennusjärjestyksellä on perusteltua rajoittaa näitä mahdollisia kielteisiä vaikutuksia.

Mari Nikkanen kannatti Jenni Sademiehen muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Jenni Sademiehen muutosehdotusta 1 kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 8-2. Äänestystiedot ovat liitteessä 5.

Muutosehdotus 2 (Sademies Jenni)

2.3 Toteutuksen edellytykset

Lisätään tekstiin: Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää kielteistä vaikutusta alueiden käyttöön, taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Perustelut: Väärin toteutetulla rakentamisella voi olla isoja kielteisiä vaikutuksia kaikkien kuntalaisten elinympäristöön. Rakennusjärjestyksellä voidaan rajoittaa näitä mahdollisia kielteisiä vaikutuksia.

Mari Nikkanen kannatti Jenni Sademiehen muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Jenni Sademiehen muutosehdotusta 2 kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 8-2. Äänestystiedot ovat liitteessä 5.

Muutosehdotus 3 (Sademies Jenni)

3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Lisätään sana vähäinen: "Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain *vähäinen* harventaminen on sallittua."

Perustelut: Ilman tarkempaa määrittelyä "harventaminen" voi tarkoittaa käytännössä lähes kaiken kasvillisuuden poistoa (jätetään esimerkiksi vain yksi puu, jolloin voidaan sanoa, että on vain "harvennettu").

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 4 (Sademies Jenni)

3.5 Piha-alue / pihamaa

Tarkennus ensimmäiseen virkkeeseen: "Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään *luonnontilaisena*. Muokatuista alueista mahdollisimman suuren osan tulee olla viherpeitteistä ja vettä läpäisevää. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. "

Perustelut: Viherpeitteisyyden lisäksi on syytä pyrkiä säilyttämään myös luonnontilaisia osia rakennuspaikasta, koska pelkkä vaatimus "viherpeitteisyydestä" voi tarkoittaa käytännössä kaiken luonnontilaisen tuhoamista rakennuspaikalta. Tämä tukee sipoolaisen luonnon monimuotoisena säilymistä, jolla on tutkimusten mukaan myös merkittävät terveyshyödyt lähiympäristön ihmisille.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 5 (Sademies Jenni)

3.5 Piha-alue / pihamaa

Lisäys ensimmäisen kappaleen loppuun: "Haitallisiin vieraslajeihin kuuluvien kasvien leviäminen tulee estää poistamalla ja hävittämällä ne asianmukaisesti jo esirakentamisvaiheessa. Istutusten kasvilajisto tulee valita alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien."

Perustelut: Haitalliset vieraslajit voivat aiheuttaa merkittävää haittaa Sipoon luonnon monimuotoisuudelle ja tontin rakentaminen voi aiheuttaa niiden leviämisaaran ympäristöön. Vieraslajien poistaminen on helpompaa esirakentamisvaiheessa kuin valmiiksi rakennetulta tontilta. Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 4 § velvoittaa kiinteistön omistajan ja haltijan huolehtimaan toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 6 (Sademies Jenni)

Lisätään uusi alakohta 3.5.8 Pyöräpaikat

Rakennuspaikalta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten. Tilasuunnitelma ja sijoitus on esitettävä rakennuslupahakemuksessa. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa helposti saavutettavaan paikkaan, pääsisäänkäynnin läheisyyteen ja esteettömille kulkureiteille, ja siten, että pyörät mahtuvat niihin vaivattomasti. Julkisissa rakennuksissa pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

Pyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:

- Kerrostalo-asuinrakennuksissa vähintään 2 pyöräpaikkaa per asunto.
- Koulut ja oppilaitokset: vähintään 1 pyöräpaikka per 5 oppilasta.
- Liike-, toimisto- ja muut julkiset rakennukset kuin koulut ja oppilaitokset: vähintään 1 pyöräpaikka per 1000 m² kerrosalaa.
- Kokoonmistilat ja urheilupaikat 1 paikka /10 henkilöä.

Perustelut: Järkevät pyöräpaikat edistävät kuntalaisten pyörällä liikkumista ja siten terveyttä, tukevat kunnan ilmastotavoitteita sekä kunnan tavoitteita kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi. Pyöräpaikkojen puutteesta tai niiden huonosta laadusta on valitettavasti paljon esimerkkejä, joten ilman rakennusjärjestyksessä määräämistä asia ei nähtävästi Sipoossakaan toteudu. Useat kunnat määräävät pyöräpaikoista rakennusjärjestyksessä. Pyöräpaikkojen lukumäärissä on hyödynnetty muiden kuntien rakennusjärjestysten esimerkkiä.

Mari Nikkanen kannatti Jenni Sademiehen muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Jenni Sademiehen muutosehdotusta 6 kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 7-2 (1 tyhjä). Äänestystiedot ovat liitteessä 5.

Muutosehdotus 7 (Sademies Jenni)

3.8 Purkaminen

Lisätään loppuun kappale: ”Purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestyksiä, jonka mukaisesti purkumateriaalien ja maamassojen syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti.”

Perustelut: Rakennussektori on merkittävä luonnonvarojen kuluttaja ja päästölähde. Etusijajärjestyksen noudattamisesta purkamisessa on syytä muistuttaa myös rakennusjärjestyksessä.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 8 (Sademies Jenni)

3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

Lisätään uusi alakohta ”3.9 Valaistus:

Rakennuspaikalla valaistusjärjestelyt on suunniteltava siten, että valaisimien sijoitus, suuntaus ja valoteho soveltuvat alueen käyttötarkoitukseen, luonteeseen ja maisemaan. Valaisimien suuntaus ja teho tulee valita niin, että minimoidaan valosaaste (häikäisy, valon leviäminen tarpeettomiin paikkoihin).”

Perustelut: Liiallinen ja väärin suunnattu valaistus on yleinen ongelma sipoolaisissa rakennuksissa. Liiallinen ja väärin suunnattu valaistus ei tutkimusten mukaan lisää turvallisuutta, vaan päinvastoin. Lisäksi se aiheuttaa haittoja kuntalaisten viihtyvyydelle sekä luonnolle. Kuntalaisten mielipiteissä oli otettu erittäin hyvin perusteluin kantaa liialliseen valaistukseen ja vastineessa oli yhdytty tähän kantaan, tekemättä kuitenkaan tarvittavia muutoksia rakennusjärjestykseen.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 9 (Sademies Jenni)

3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

Lisätään uusi alakohta ”3.10 Kiertotalous ja vähähiilisyys:

Rakentamisessa tulee hyödyntää ensisijaisesti alueen rakentamisessa muodostuvia massoja sekä suosia vähähiilisiä ja laadukkaita materiaaleja.”

Perustelut: Rakennussektori on merkittävä luonnonvarojen kuluttaja ja päästölähde. Massojen liikuttelu sekä huonolaatuiset materiaalit aiheuttavat runsaasti negatiivisia ympäristövaikutuksia, joita voidaan vähentää tehokkaasti edellä mainituilla keinoilla.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 10 (Sademies Jenni)

4.1 Rakennuspaikka

Korjataan rakennuspaikan minimikokoa hieman suuremmaksi: Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m².

Perustelut: Liian pienet tonttikoot aiheuttavat haasteita esimerkiksi vesihuollon ja liikenteen järjestämisessä.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosesitys 11 (Sademies Jenni)

4.1 Rakennuspaikka

Tarkennetaan muinaismuistoja koskevaa kohtaa Porvoon museon lausunnossaan antaman ehdotuksen mukaisesti, eli lisätään viimeisen virkkeen perään: "...esimerkiksi jos suunnitellun rakennuspaikan kohdalle tai läheisyyteen on merkitty muinaisjäännösrekisteriin muinaisjäännös tai jos alueella on havaittavissa rakenne tai muita merkkejä, jotka saattavat liittyä muinaisjäännökseen. Ajantasaisin tieto muinaisjäännöksistä löytyy muinaisjäännösrekisteristä."

Perustelut: Sipoossa on useita muinaismuistoalueita ja on todennäköistä, että niitä löytyy rakentamisen myötä lisää. Sipolaiset (ja oletettavasti myös tulevat sipolaiset) arvostavat alueen historiaa. Muinaismuistokohde saatetaan tietämättömyyden vuoksi tuhota rakentamisvaiheessa, joten tarkentava ohjeistus asiassa on paikallaan. Lisättäväksi ehdotettu ohjeistus ei aseta rakentajalle enempää vaatimuksia, vaan antaa rakentajalle lisätietoa muinaismuistokohteiden huomioimiseksi.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 12 (Sademies Jenni)

4.2.1 Asuinrakennukset

Lisätään tarkennus: "Sivuasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueita."

Perustelut: Lausuntojen vastineissa s. 6 sanotaan, että rakennusjärjestykseen tehdään seuraava tarkennus: "Edellä kirjattuun selvitykseen perustuen muutetaan sivuasuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta seuraavasti: Sivuasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueita." Kyseistä tekstiä ei kuitenkaan löydy rakennusjärjestyksestä, joten tarkennuksen kirjaaminen on ilmeisesti unohtunut.

Mari Nikkanen kannatti Jenni Sademiehen muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Jenni Sademiehen muutosehdotusta 12 kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 8-2. Äänestystiedot ovat liitteessä 5.

Muutosehdotus 13 (Sademies Jenni)

4.3 Käyttötarkoituksen muutokset

Poistetaan viittaus kaavoittamattomaan ranta-alueeseen: "Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön edellyttää poikkeamislupaa ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee (POIS: kaavoittamattomalla ranta-alueella tai) alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen."

Perustelut: Erityisesti ranta-alueilla käyttötarkoituksen muutoksella voi olla haitallisia vaikutuksia, joten poikkeamislupaa on syytä edellyttää. Rakentamislain 18 § mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä

haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tällaisiksi vaikutuksiksi katsotaan esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutuminen sekä kunnalle aiheutuvat ongelmat esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi.

Mari Nikkanen kannatti Jenni Sademiehen muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Jenni Sademiehen muutosehdotusta 13 kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 7-2 (1 tyhjä). Äänestystiedot ovat liitteessä 5.

Muutosehdotus 14 (Sademies Jenni)

6. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

Lisätään uusi alakohta ”6.5 Sulfaattimaat: Alueilla, joilla esiintyy tai epäillään esiintyvän happamia sulfaattimaita, rakentamiseen liittyvissä maankäsittelytoimissa on tehtävä maaperätutkimus sulfaattimaiden olemassaolon selvittämiseksi. Mikäli sulfaattimaita todetaan, on rakentamisessa ja maaperän käsittelyssä otettava huomioon niiden ympäristö- ja rakennustekniset vaikutukset. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä toimenpiteet riskien ehkäisemiseksi.”

Perustelut: Sulfaattimaille rakentaminen vaatii erityistä huomiota kunnan rakennusjärjestyksessä, koska sulfaattimaat voivat aiheuttaa merkittäviä ympäristö- ja rakennusteknisiä riskejä. Kyseessä ovat usein sulfidipitoiset hienorakeiset maalajit (esim. savi), jotka voivat hapettua maankäsittelyn tai rakentamisen seurauksena ja aiheuttaa mm. happamia valumavesiä, pohjavesien pilaantumista, metallien liukenemista ja betonin tai teräksen korroosiota. Vesistöihin päätyessään sulfaattipitoiset valumavedet voivat aiheuttaa jopa kalakuolemia.

Muutosehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Muutosehdotus 15 (Kantee Esa)

Lisätään kohdan 1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet loppuun:

”Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä sovellettaessa on valittava hakijan kannalta myönteisin tulkintavaihtoehto.”

Ritva Tarvainen kannatti Esa Kanteen muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu muutosehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Esa Kanteen muutosehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi Esa Kanteen muutosehdotuksen äänin 4-5 (1 tyhjä). Äänestystiedot ovat liitteessä 5.