

## Komplettering av Sibbo kommuns byggnadsordning/ Program för deltagande och bedömning (PDB)

### 1. Vad är en byggnadsordning?

Varje kommun skall ha en byggnadsordning, men föreskrifterna i den kan variera för olika områden i kommunen (MBL 14.1 §). Målet med byggnadsordningen är att främja planmässigt byggande som är lämpligt för området, beaktande av kultur- och naturvärden samt förverkligande och bevarande av en god livsmiljö. Föreskrifterna i byggnadsordningen får dock inte vara oskäligen för markägare och andra rättsinnehavare (MBL 14.2 §).

Byggnadsordningen är ett dokument som kompletterar markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförförordningen och kommunens planer. Byggnadsordningen utvisar kommunens mål och krav för byggande och anger övriga uppgifter som kompletterar reglerna till byggare och planerare. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14.4 §).

### 2. Varför ska byggnadsordningen kompletteras?

Den nuvarande byggnadsordningen trädde i kraft 15.1.2020. Ikraftträdandet föregicks av en byggnadsordning som godkändes av fullmäktige 11.12.2017. Besvär anfördes mot bestämmelsen om sidobostäder i denna tidigare byggnadsordning vilket ledde till att den förkastades av Helsingfors förvaltningsdomstol och Högsta förvaltningsdomstolen.

Ett centralt mål är att byggnadsordningen kompletteras med en ny bestämmelse om sidobostäder i vilken beaktas Helsingfors förvaltningsdomstolens och Högsta förvaltningsdomstolens motiveringar i ärendet. Alla i kommunen gällande generalplaner förutom två har sina specifika bestämmelser om sidobostäder. Undantagen är Delgeneralplan för skärgården och kusten, som hänvisar till byggnadsordningen i fråga om sidobostäder, respektive Delgeneralplan för Tallmo som saknar bestämmelsen om sidobostäder helt och hållet. Kompletteringen av byggnadsordningen påverkar således de generalplaner med rättsverkningar som antingen nu är i kraft eller kommer att träda i kraft i ett senare skede men saknar bestämmelsen om sidobostäder eller i vilka det i fråga om sidobostäder hänvisas till byggnadsordningen.

Bestämmelsen om sidobostäder ingick i den av fullmäktige godkända byggnadsordningen (11.12.2017) i styrningen av byggnationsmängden utanför detaljplaneområden. Den upphävda delen om sidobostäder lydde enligt följande: *”På en minst 3 000 m<sup>2</sup> stor byggplats får dessutom byggas en högst 150 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. På en 2 000–2 999 m<sup>2</sup> stor byggplats får byggas en högst 100 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. På en byggplats som är mindre än 2 000 m<sup>2</sup> får byggas en högst 75 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad. Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och i regel nyttja samma tekniska system (hushållsvatten, avloppsvattenbehandling) och väganslutning som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats.”*

Mindre tekniska revideringsbehov har även uppkommit på basis av erfarenheter av hur byggnadsordningen tillämpats. Eventuella tekniska revideringsbehov ska preciseras under processen.

### **3. Växelverkan under processen**

När byggnadsordningen bereds iaktas i tillämpliga delar vad som i 62 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms om växelverkan när planer bereds, i 63 § om förfaranden för deltagande och växelverkan samt bedömning av planens konsekvenser och i 65 § om offentligt framläggande av planförslag.

Byggnadsordningens offentliga framläggande kungörs så att intressenterna har möjlighet att få information om den kommande kompletteringen samt om programmet för deltagande och bedömning – och framföra sina åsikter om saken. Kompletteringen är en liten del av den helhet som nyligen trädde i kraft, och därför kommer byggnadsordningen först anhängiggöras och därefter direkt läggas fram som ett förslag. Förslaget till byggnadsordningen hålls offentligt framlagt under 30 dagar. Kommunen informerar om att förslaget till byggnadsordningen läggs fram. Under framläggningstiden har kommunmedlemmarna och intressenterna rätt att göra skriftliga anmärkningar mot förslaget. I förslagsskedet ber kommunen även om utlåtanden av flera aktörer. Utlåtandena och anmärkningarna behandlas och byggnads- och miljöutskottet föreslår kommunstyrelsen hur utlåtandena och anmärkningarna eventuellt ska beaktas innan ärendet går vidare till fullmäktige för godkännande.

### **4. Intressenter**

Byggnadsordningen utarbetas som en planprocess i växelverkan med intressenterna. Intressenter är alla invånare i Sibbo kommun, samfund och företag som verkar inom kommunen, markägare, fastighetsägare och de vars förhållanden kan påverkas betydligt av byggnadsordningen samt de myndigheter vars verksamhetsområde behandlas vid beredningen (MBL 62 §).

Intressenter är bl.a.:

- Kommuninvånare och markägare
- Föreningar, samfund och organisationer som verkar i kommunen
- Kommunens förvaltningsgrenar och utskott
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Grannkommuner
- Energibolag
- Nylands förbund
- NTM-centralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland

## 5. Arbetsgrupp

Byggnadstillsynsenheten bereder kompletteringen av byggnadsordningen under ledning av byggnadstillsynschefen och hör övriga experter vid behov.

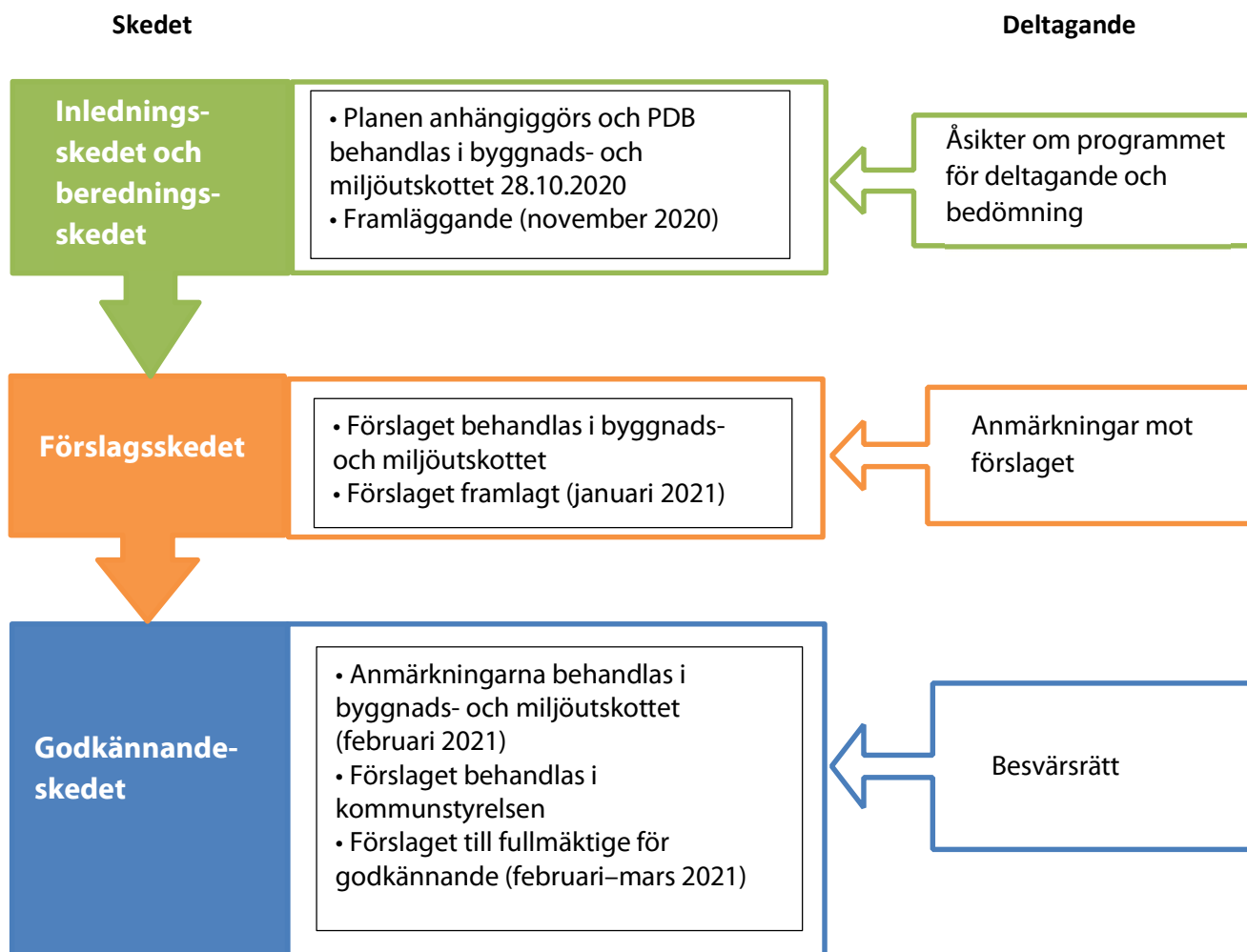
## 6. De olika skeden vid kompletteringen av byggnadsordningen, den preliminära tidtabellen samt möjligheterna till deltagande

**Anhängiggörandet** av arbetet med att förnya byggnadsordningen kungörs. Kungörelsen publiceras på Sibbo kommuns anslagstavla, på kommunens webbplats samt i Sibbo kommuns officiella annonstidningar.

**Programmet för deltagande och bedömning** beskriver projektprocessen och möjligheterna att påverka.

Byggnads- och miljöutskottet fattar beslut om att offentlig lägga fram **förslaget till byggnadsordning** samt om att begära utlåtanden om förslaget, det vill säga i fallet i fråga om kompletteringen av innehållet i den ikraftvarande byggnadsordningen med bestämmelsen om sidobostäder. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar. Kommunmedlemmarna och intressenterna har rätt att lämna in anmärkningar om förslaget till byggnadsordningen till kommunen innan framläggningstiden går ut. Kommunen behandlar de anmärkningar och utlåtanden som tagits emot under förslagsskedet och utarbetar bemötanden till dem.

Byggnads- och miljöutskottet lägger fram förslaget till byggnadsordning till kommunstyrelsen, som fattar beslut om godkännande av bemötandena som utarbetats med anledning av anmärkningarna och utlåtandena samt om eventuella ändringar i förslaget. Kommunstyrelsen lägger fram **förslaget till byggnadsordning** till fullmäktige **för godkännande**. Meddelande om beslutet delges på begäran myndigheter, kommunmedlemmar och dem som lämnat in anmärkningar när ändringsförslaget var framlagt. Man kan söka ändring i fullmäktiges beslut om godkännande av ändringar i byggnadsordningen genom att lämna in besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol. Ändringar i byggnadsordningen träder i kraft när fullmäktiges beslut om godkännande har vunnit laga kraft och kungjorts på det sätt som kommunala kungörelser publiceras i kommunen.



## 7. Konsekvensbedömning

Den kompletterande bestämmelsen om sidobostäder i byggnadsordningen kommer att utarbetas och presenteras med sådant innehåll (gränsdragningar angående område, antal och innehåll), att det inte är nödvändigt att göra en konsekvensbedömning som på ett centralt sätt är en del av planeringen av planer. Bestämmelsen om sidobostäder är enbart en kompletterande bestämmelse i byggnadsordningen och i regel ingår den, eller den kommer att inkluderas, i generalplanen med rättsverkningar där konsekvensbedömningen av bland annat byggnadernas antal och placering är en naturlig del av en omfattande planprocess.

## 8. Ytterligare information fås av

Mer information om kompletteringen av byggnadsordningen ger byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, tfn 040 191 6032 eller [ulla-maija.upola@sibbo.fi](mailto:ulla-maija.upola@sibbo.fi)

Eventuella åsikter om kompletteringen av byggnadsordningen angående sidobostäder kan skickas till adressen Sibbo kommun/Byggnadstillsyn, Klockarbackavägen 2/PB7, 04130 SIBBO eller [rakennusvalvonta@sipoo.fi](mailto:rakennusvalvonta@sipoo.fi)