



Uppdatering av byggnadsordningen i Sibbo kommun/ Program för deltagande och bedömning (PDB)

1. Vad är en byggnadsordning?

Enligt 14 § i markanvändnings- och bygglagen och 17 § i bygglagen, som trädde i kraft 1.1.2025, ska kommunen ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen. 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.

Bestämmelserna i byggnadsordningen kan gälla bl.a. byggplatsen, byggnadens storlek och placering, byggnadens anpassning till omgivningen, byggsättet, planteringar, staket och andra konstruktioner, vård av den byggda miljön, ordnande av vattentjänster samt andra jämförbara lokala ärenden angående byggande. Bestämmelserna i byggnadsordningen är bindande; att avvika från bestämmelserna bedöms antingen som ringa undantag i samband med bygglovet eller som större än ringa undantag med ett separat undantagslov. Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningskraft, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

2. Varför uppdateras Sibbo kommuns byggnadsordning?

Den nuvarande byggnadsordningen godkändes av kommunfullmäktige i Sibbo 11.12.2017 och den trädde i kraft 1.3.2019. Byggnadsordningen behöver uppdateras i och med att den nya bygglagen trädde i kraft 1.1.2025. Byggnadsordningen ska uppdateras före 1.1.2027; det är lättare att tillämpa lagen om den uppdaterade byggnadsordningen träder i kraft så fort som möjligt.

Den innehållsmässiga grunden för uppdateringen är den nuvarande byggnadsordningen. Mindre tekniska revideringsbehov har även uppkommit på basis av erfarenheter av hur den nuvarande byggnadsordningen har tillämpats.

3. Växelverkan under uppdateringsprocessen

När byggnadsordningen bereds iaktas i tillämpliga delar vad som i 62 § i lagen om områdesanvändning (tidigare 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 det kommande innehållet samt om programmet för deltagande och bedömning – och framföra sina åsikter om saken. 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 (62 § i lagen om områdesanvändning).

Intressenter är bl.a.:

- Kommuninvånarna och markägarna
- Företag, föreningar, samfund och organisationer som verkar i kommunen
- Kommunens olika sektorer
- Sibbo Vatten
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Grannkommunerna
- Energibolag, bolag som upprätthåller telekommunikationsnät
- Nylands förbund
- NTM-centralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland.

5. Styrgruppen och arbetsgruppen för uppdateringen

Styrgruppen som leder uppdateringen av byggnadsordningen består av fullmäktigeledamöter och är utsedd av kommunstyrelsen. Enheten Byggnadstillsyn bildar den egentliga arbetsgruppen för uppdateringen under byggnadstillsynschefens ledning. Representanter från enheterna Planläggning, Miljöövervakning och Tillstånd för byggande i glesbygden deltar i arbetsgruppen som sakkunniga.

6. Skeden i uppdateringen av byggnadsordningen och möjligheter till deltagande

a. Anhängiggörande

Anhängiggörandet av arbetet med att uppdatera byggnadsordningen kungörs. Kungörelsen publiceras på Sibbo kommuns anslagstavla och webbplats. Programmet för deltagande och bedömning beskriver projektets processer och möjligheter att påverka.

Åsikter:

Kommuninvånarna och andra intressenter har möjlighet att lämna in förslag till uppdateringen av byggnadsordningen. Om ni har anmärkningar om innehållet i programmet för deltagande och bedömning (PDB) kan ni skicka era åsikter till Sibbo kommuns registrering antingen per brev eller per e-post. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov.

b. Beredning

Arbetsgruppen utarbetar utkastet till den nya byggnadsordningen. Utkastet förhandlas med centrala myndigheter och samfund. Utkastet behandlas i byggnads- och miljöutskottet, som fattar beslut om offentlig framläggning och begärande om utlåtanden. Utkastet till byggnadsordningen läggs offentligt fram för minst 14 dagar. Under framläggningstiden har intressenterna möjlighet att lämna in sina åsikter till Sibbo kommuns registrering antingen per brev eller e-post. Utlåtanden om utkastet till byggnadsordningen begärs av centrala myndigheter och samfund.

Åsikter:

Kommuninvånarna och andra intressenter har möjlighet att lämna in sina åsikter om utkastet till byggnadsordningen. Åsikterna kan skickas till Sibbo kommuns registrering antingen per brev eller per e-post.

c. Förslag

Förslaget till den nya byggnadsordningen behandlas i byggnads- och miljöutskottet, som fattar beslut om offentlig framläggning och begärande om utlåtanden.

Förslaget till byggnadsordningen läggs offentligt fram för 30 dagar i enlighet med 6 § i markanvändnings- och byggförordningen. Utlåtande om förslaget till byggnadsordningen ska begäras av den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen, landskapsförbundet och den kommun vars område påverkas av byggnadsordningen när det gäller områdesanvändningen eller bebyggandet av området. Framläggningen kungörs på kommunens anslagstavla och webbplats.

Anmärkningar och utlåtanden:

Förslaget till byggnadsordningen är framlagt för 30 dagar i enlighet med 6 § i markanvändnings- och byggförordningen, och under framläggningstiden är det möjligt att lämna in offentliga anmärkningar om förslaget. Anmärkningarna ska adresseras till byggnads- och miljöutskottet och skickas till Sibbo kommuns registrering antingen per brev eller per e-post.

Utlåtanden om förslaget till byggnadsordningen begärs av centrala myndigheter och samfund. Till anmärkningarna och utlåtandena ges bemötanden.

d. Godkännande och ikraftträdande

Byggnads- och miljöutskottet behandlar anmärkningar och utlåtanden som mottagits om förslaget till byggnadsordningen och föreslår kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att förslaget till byggnadsordningen godkänns.

Om det görs väsentliga ändringar i förslaget, läggs förslaget fram på nytt (32 § i markanvändnings- och byggförordningen). Meddelande om beslutet om godkännande delges närings-, trafik- och miljöcentralen samt på begäran myndigheter, kommunmedlemmar och dem som lämnat in anmärkningar när förslaget var framlagt.

När byggnadsordningen har trätt i kraft skickas den till lantmäteribrå, landskapsförbundet, grannkommunerna och vid behov till övriga myndigheter samt till datasystemet för den byggda miljön i enlighet med lagen om datasystemet för den byggda miljön.

e. Sökande av ändring

Man kan söka ändring i kommunfullmäktiges beslut om godkännande genom besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol på det sätt som föreskrivs i kommunallagen. Den uppdaterade byggnadsordningen träder i kraft när fullmäktiges beslut om godkännande har vunnit laga kraft. Ikraftträdandet meddelas på kommunens webbplats.

7. Preliminär tidtabell

- programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas och läggs fram i december 2024
- utkastet till byggnadsordningen bereds och läggs fram i januari 2025
- åsikterna som lämnades in om utkastet behandlas våren 2025
- förslaget till byggnadsordningen bereds och läggs fram sommaren 2025
- anmärkningarna behandlas hösten 2025
- byggnadsordningen godkänns hösten 2025
- byggnadsordningen träder i kraft hösten 2025

8. Mer information fås av

Mer information om uppdateringen av byggnadsordningen ger byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola, tfn 040 191 6032 eller ulla-maija.upola@sibbo.fi

Eventuella åsikter eller anmärkningar om uppdateringen av byggnadsordningen kan skickas elektroniskt till kommunens registrering, [registrering\(at\)sibbo.fi](mailto:registrering(at)sibbo.fi), eller fysiskt till adressen Sibbo kommun/Byggnadstillsyn, Klockarbackavägen 2/PB 7, 04130 SIBBO.