

2.10.2025

Rakennusvalvonta

LAUSUNTOPYYNTÖ, SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUS

Sipoon kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2019. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuneen lainsäädännön vuoksi; uusi rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025. Lisäksi muutoksia ja täydennyksiä on tehty nykyisen rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta. Rakennusjärjestystä kehitetään toimivana ja ajantasaisena työvälineenä kuntaan sijoittuvan rakentamisen ohjauksessa: rakennusjärjestyksen päätavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

Kaavoituksen, haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön, ympäristövalvonnan ja rakennusvalvonnan viranhaltijoista koostuva työryhmä on antanut vastineet luonnoksesta jätettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laatinut ehdotuksen uudeksi rakennusjärjestykseksi kunnanhallituksen asettaman ja poliitikoista koostuvan ohjausryhmän ohjauksessa.

Kunnanhallituksen 29.9.2025 tekemällä päätöksellä rakennusjärjestysehdotus asetetaan nähtäville; nähtävilläoloaika on 2.-31.10.2025. **Sipoon kunnanhallitus pyytää lausuntoanne oheisesta rakennusjärjestysehdotuksesta; lausunto tulee toimittaa kuntaan 31.10.2025 mennessä**, sähköisesti osoitteella kirjaamo@sipoo.fi tai postitse osoitteeseen Sipoon kunta/ Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO. Mikäli ette voi antaa lausuntoanne määräaikaan mennessä, myönnämme pyynnöstänne mahdollisuuksien mukaan jatkoaikaa.

Lisätietoja rakennusjärjestysehdotuksesta antaa rakennusvalvontapäällikkö.

SIPOON KUNTA/rakennusvalvonta

2.10.2025

Rakennusvalvonta

Ulla-Maija Upola
rakennusvalvontapäällikkö
ulla-maija.upola@sipoo.fi
puh. 040 191 6032

JAKELU

Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
Museovirasto
Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
Etelä-Suomen Energia Oy
Porvoon alueellinen jätelautakunta
Porvoon kaupungin terveydensuojelu
Helsingin kaupunki
Vantaan kaupunki
Järvenpään kaupunki
Keravan kaupunki
Tuusulan kunta
Porvoon kaupunki
Mäntsälän kunta
Pornaisten kunta
Maankäyttöjaosto, Sipoon kunta
Tekninen valiokunta, Sipoon kunta
Nuorisovaltuusto, Sipoon kunta
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Itä-Uudenmaan kylät ry
Sipoon Luonnonsuojelijat
Sipoon Omakotiyhdistys ry
Sipoon Yrittäjät ry
Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.
Tuulivoimayhdistys
Aurinkoenergiayhdistys
Suomen Lämpöpumppuyhdistys

LIITTEET

Kunnanhallituksen pöytäkirjanote 29.9.2025
Vastineet luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaavoituksen laatima selvitys sivuasuntomääräykseen liittyen
Rakennusjärjestysehdotus



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
29.09.2025

Sipoon kunnan rakennusjärjestys 2025 / Byggnadsordning 2025 i Sibbo kommun

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.09.2025 § 113

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennusjärjestysluonnos olivat nähtävillä 30.1.-28.2.2025 välisen ajan. Lausuntopyynnöt toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisten oli mahdollista jättää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Lausuntoja annettiin 8 kpl ja mielipiteitä yksi.

Viranhaltijoiden valmistelemaa rakennusjärjestyksen uudistamistyötä on ohjannut kunnanhallituksen asettama poliitikoista koostuva ohjausryhmä. Ohjausryhmä on kokoontunut 14 kertaa ja vahvasti ohjannut myös vastineiden laatimista ja siirtymistä rakennusjärjestysluonnoksesta ehdotusvaiheeseen. Toimintatavasta johtuen esittelijän päätösehdotus pohjautuu sekä luonnosvaiheessa kirjattuun esittelijän muutettuun päätösehdotukseen että luonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta laadittuihin vastineisiin A ko. vastineessa esitetyin perustein; vastineisiin on kirjattu lausuntojen johdosta tehdyt muutokset rakennusjärjestykseen.

Lisäksi siirryttäessä luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen on tehty seuraavat täydennykset/ muutokset rakennusjärjestykseen, jotka eivät ole seurausta lausunnoista tai mielipiteistä:

- suunnittelutarvealueen määritelmä lisätty
- luvanvaraisuustaulukosta poistettu vaatimus kioskin luvanvaraisuudesta; aurinkoenergiajärjestelmien osalta täsmennetty lupaa vaativien hankkeiden määritelmiä ja lisätty pohjavesialueella maahan tai vesistöön asennettavan muun maalämpöjärjestelmän osalta vaatimus rakentamisluvasta
- lisätty kappaleeseen 3.5 ohjeistusta puiden kaatamisen luvitustarpeesta
- lisätty kappaleeseen 3.5.2 katu- ja viheralueet -yksikön toimittamaa ohjeistusta hulevesien käsittelystä ja
- lisätty kappale 3.8 purkamisten osalta.

Nähtävilläoloaikana tullaan järjestämään ohjausryhmän esityksestä myös yleisötilaisuudet rakennusjärjestyksen sisällöstä sekä Söderkullassa (7.10.2025) että Nikkilässä (8.10.2025).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
29.09.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 pv ajaksi ohjausryhmän esityksestä poiketen alla kirjatuin muutoksin; rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus huomautusten tekemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti:

- Rakennusjärjestyksen tavoitteet -kappaleeseen (1.1) täydennetään: "Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta."
- Toteutuksen edellytykset -kappaleeseen (2.3) lisätään "Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin".
- Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen (3.1.3) sekä Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella (3.1.5) -kappaleisiin korostetaan tarpeettoman maaston muokkauksen sekä jyrkkien leikkauksien/ pengerryksien välttämistä ja rakennuksen sovittamista olemassa oleviin maaston muotoihin." Lisäksi "puusto ja muu kasvillisuus" lisätään rantakaistaleen säilyttävään määritelmään: "...kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema, puusto ja muu kasvillisuus sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään." Piha-alueen rakentamisen suunnittelussa (3.5) korostetaan puiden ja viheralueiden säilyttämistä ja lisäämistä."
- Rakennuspaikkakoon (4.1) osalta määrätään, että "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."
- Sivuasuuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta muutetaan seuraavasti: Sivuasuuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen lägger fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar med en avvikelse från styrgruppens förslag och med ändringar som beskrivs nedan; utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning:

- Kapitel 1.1 Byggnadsordningens mål kompletteras med följande tillägg: "Byggnadsordningen ändrar miljön för en lång tid. Då man väljer en plats för en byggnad och planerar byggandet är målet för byggprocessen och fastighetsskötseln att skapa en positiv förändring och god kvalitet. Vid utvärderingen av dessa granskar man följande faktorer:



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
29.09.2025

ändamålsenlighet, funktionsduglighet, hälsa, säkerhet, ekologi, genomförbarhet, ekonomi, likvärdighet och skönhet.”

- I kapitel 2.3 Förutsättningar för genomförande tilläggs: ”Byggandet får inte orsaka betydande konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna.”
- I kapitel 3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön och 3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden framhävs att ”onödiga förändringar av terrängen samt branta skärningar/invallningar ska undvikas och byggnaden ska anpassas till terrängens befintliga form.” Till bestämmelsen om bevarande av strandzonen tilläggs ”trädbestand och annan växtlighet” enligt följande: ”...på en tjugo meter bred strandzon ska man sträva efter att bevara trädbeståndet och annan växtlighet samt strandklippor i möjligaste mån.”
- I planering av byggande av gårdsområden/gårdsplaner (kapitel 3.5) framhävs bevarande och utökning av trädbestand och grönområden.
- När det gäller byggplatsens storlek (kapitel 4.1) bestäms: ”Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 45 § i bygglagen, ska byggplatsen ha en areal på minst 3 000 m². Om en byggnad ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, kan byggplatsens storlek vara mindre, dock minst 2 000 m².”
- Den geografiska utsträckningen av bestämmelsen om sidobostäder ändras enligt följande: Bestämmelsen om sidobostäder gäller inte strandområden eller delgeneralplanen för skärgården och kusten.

Käsittely / Behandling

Valiokunta piti neuvottelutauon klo 18:46-19:09.

Anders Söderling ehdotti, että ohjausryhmän valmisteleva rakennusjärjestysehdotus annetaan kunnanhallitukselle. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Utskottet höll en förhandlingspaus kl. 18:46-19:09.

Anders Söderling föreslog att förslaget till byggnadsordningen, som styrgruppen framställt, ges till kommunstyrelsen. Byggnads och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti Anders Söderlingin ehdotuksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt Anders Söderlings förslag. Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening.

Paragrafen justerades omedelbart.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
29.09.2025

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.09.2025 § 322

1194/10.03.00.00/2024

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 pv ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja annetaan osallisille mahdollisuus huomautusten tekemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar att lägga fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar. Utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Liitteeseen 1 tehtiin tekninen korjaus siten, että asiakirja sisältää vastineet vain kunnanhallituksen käsittelyssä olleeseen B-vaihtoehtoon.

Jenni Sademies ja Esa Kantee tekivät asiassa muutosehdotuksia, joiden sisältö ja käsittely on liitteessä 4. Toimitettujen äänestysten tiedot ovat liitteessä 5.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen täydennettynä Esa Kanteen esittämällä muutosehdotuksella, että rakennusjärjestyksen määräyksiä sovellettaessa on valittava hakijan kannalta myönteisin tulkintavaihtoehto.

I bilaga 1 gjordes en teknisk korrigerings så att dokumentet innehåller bemötanden endast till det av kommunstyrelsen behandlade alternativ B.

Jenni Sademies och Esa Kantee gjorde motförslag, vars innehåll och behandling finns i bilaga 4. Uppgifterna om förrättade omröstningar finns i bilaga 5.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag kompletterat med Esa Kantees ändringsförslag att man vid tillämpningen av byggnadsordningens bestämmelser bör välja det tolkningsalternativ som är mest gynnsamt för sökanden.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus päätti asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 30 pv ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot ja



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
29.09.2025

annetaan osallisille mahdollisuus huomautusten tekemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutade att lägga fram förslaget till byggnadsordningen för 30 dagar. Utlåtanden begärs om förslaget till byggnadsordningen och intressenterna ges möjlighet att lämna in anmärkningar i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

30.9.2025

Jonas Kujanpää
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
29.09.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 322

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS/

Lausunnot ja mielipiteet luonnoksesta sekä niihin laaditut vastineet 18.9.2025

LAUSUNNOT

1.

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Lausunto:

Helsingin kaupunki kiittää lausuntopyynnöstä. Helsingin kaupunkiympäristön toimialalla on todettu, että Helsingillä ei ole tarvetta antaa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta lausuntoa.

2.

Pornaisten kunta, kunnanhallitus

Lausunto:

Kunnanhallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta.

3.

Uudenmaan liitto

Lausunto:

Kiitos lausuntopyynnöstä koskien Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnosta. Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

4.

Sipoon Energia

Lausunto:

Verkkoliiketoiminta: ei lausuttavaa; Tuotantoliiketoiminta: ei lausuttavaa.

5.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto:

Rakennusjärjestysluonnoksessa on hyvin ohjattu huomioimaan pelastustoiminnan edellytykset, pelastuslaitoksen ohjeita sekä palomääräykset.

Luvanvaraisuus taulukossa havaittiin epäselvä / mahdollisesti virheellinen kirjaus koskien erillislaitetta (säiliö tai siilo): ”Maatilan yhteyteen sijoittuva (asemakaavoittamaton alue) vähintään 30 m² tai 120 m³; ei vaadi lupaa.” Onko tarkoitus olla ”enintään / alle 30 m² tai 120 m³. Ei vaadi lupaa.”?

Vastine:

*Maatilan yhteyteen sijoittuvan erillislaitteen/ säiliön tai siilon osalta emme sen koosta riippumatta edellytä lupaa – lukuun ottamatta asemakaava-alueita. Tällainen erillislaitte ei vastaa rakennusta eikä rakennusvalvonnan prosessi tuo lisäarvoa erillislaitteen sijoittamiselle tai pystyttämiseksi haja-asutusalueella. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

6.

Porvoon museo

Lausunto:

Kohdan toimenpiteen luvanvaraisuus 2.1 yleistekstissä todetaan, että mikäli toimenpide liittyy suojeltuun rakennukseen tai alueeseen, tulee ottaa huomioon suojelusta aiheutuvat

vaatimukset. Sitä seuraavassa Toimenpiteen luvanvaraisuus -taulukossa suojelun vaatimuksia ei ole huomioitu riittävästi. Listassa on kohtia, joissa ei vaadita rakennuslupaa, mutta jotka toimenpiteenä vaikuttavat rakennuksen ominaispiirteisiin. Suojelluissa rakennuksissa ominaispiirteiden muuttaminen vaatii museon lausunnon.

Vastine:

Korjataan kohtaan 2.1 yleistekstiin, että mikäli toimenpide liittyy suojeltuun rakennukseen tai alueeseen ja toimenpiteellä on vaikutusta rakennuksen/ alueen suojeluarvoihin, tulee hakea rakentamislupa; suojelluissa rakennuksissa ominaispiirteiden muuttaminen vaatii museon lausunnon.

Lausunto:

Kohdassa 3.2. lämpöpumpuista kerrotaan, etteivät ne vaadi rakentamislupaa edellytyksellä, että suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä pumppua ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle. Tähän tulisi lisätä tai muutoin näkyvälle paikalle. Museo huomauttaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa tulee pyytää museon kannanotto ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen.

Vastine:

Täydennetään kohtaan 3.2, että lämpöpumpun sijoittaminen suojeltuun kohteeseen tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ei edellytä rakentamislupaa, mikäli pumppua ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle tai muutoin näkyvälle paikalle; lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa tulee kuitenkin pyytää museon kannanotto ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen.

Lausunto:

Kohdassa 3.1.3. on erittäin tärkeää, että muinaisjäännökset on mainittu, sillä usein maanomistajat eivät ole tietoisia kiinteistöllään sijaitsevasta muinaisjäännöksestä, eikä kaikkia muinaisjäännöksiä löydy kaavasta, jos kohde on löytynyt kaavoituksen jälkeen. Tähän kohtaan tulee kuitenkin korjata, että Museoviraston sijaan lausunto tulee pyytää alueelliselta vastuumuseolta. On hieman ristiriitaista, että muinaisjäännöksiä käsitellään maiseman ja luonnonympäristön kappaleen alla, sillä muinaisjäännös ei välttämättä näy maisemassa millään lailla. Muinaisjäännökset voisi mainita myös uudestaan kappaleessa 4. Porvoon museo ehdottaa, että suojelun vaatimuksille ja muinaisjäännöksille omistettaisiin joko oma kappale tai tieto yhdistettäisiin rakennetusta ympäristöstä kertovaan kappaleeseen otsikolla ”Rakennettu- ja arkeologinen kulttuuriympäristö”. Kappaleessa tulisi avata, mitä tarkoittaa suojelu ja mitä käytänteitä silloin noudatetaan. Jos muinaisjäännösten huomioimista halutaan vielä selventää, voidaan lukijalle avata, mitä tarkoittaa, että rakentaminen voi koskea muinaisjäännöstä. Tämä voisi olla: ”jos suunnitellun rakennuspaikan kohdalle tai läheisyyteen on merkitty muinaisjäännösrekisteriin muinaisjäännös tai jos alueella on havaittavissa rakenne tai muita merkkejä, jotka saattavat liittyä muinaisjäännökseen”. Lukijoita voisi vielä ohjeistaa, että ajantasaisin tieto muinaisjäännöksistä löytyy muinaisjäännösrekisteristä.

Vastine:

Maininta muinaisjäännöksistä siirretään kappaleeseen 4.1 Rakennuspaikka ja lausunnonantajaksi korjataan alueellinen vastuumuseo Museoviraston sijaan.

Kunta harkitsi tiedon lisäämistä suojelun vaatimuksista ja muinaisjäännöksistä, mutta ei katsonut sitä tarkoituksenmukaiseksi. Lausunto ei aiheuttanut tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.

7.

Porvoon kaupungin terveydenhuolto

Lausunto:

Sipoon rakennusvalvonta esitteli rakennusjärjestysluonnoksen ympäristöterveydenhuollolle 28.1.2025. Keskustelua käytiin muuttuneesta rakennuslaista ja erityisesti muutoksista rakentamisen luvanvaraisuudessa. Ympäristöterveydenhuollosta läsnä oli ilmoitusvelvollisten huoneistojen, elintarvikevalvonnan, asumisterveyden ja eläinsuojeluvalvonnan viranhaltijoita.

Terveydensuojelulain perimmäinen tarkoitus on terveyshaittojen ennaltaehkäiseminen ja poistaminen asuin- ja oleskelutiloissa. Elintarvikelaissa määritellään elintarvikehuoneistojen toiminnallisista vaatimuksista elintarvikkeiden turvallisen käsittelyn varmistamiseksi. Eläinsuojelulaissa määritellään eläinlajikohtaiset vähimmäisvaatimukset eläinsuojille. Uusi rakentamislaki on poistanut usean aikaisemmin luvan- tai ilmoituksenvaraisen rakennuksen luvanvaraisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden sekä rajoittanut osittain myös ennakoon annettavan ohjauksen sisältöä. Lakiuudistuksen tarkoituksena on ollut purkaa rakentamisen esteitä.

Keskustelussa otettiin esille asemakaavoissa ja sitovissa rakentamistapaohjeissa annettavien määräysten ja ohjeistuksen korostuminen, kun rakennushanke ei aina käy lupaviranomaisen tarkastettavana. Asemakaavan merkintöjä esim. rakennusten etäisyyksistä muista rakennuksista ja rajasta on kuitenkin aina noudatettava. Asumisterveyteen liittyen keskusteltiin rakennusjärjestyksen mahdollisuuksista ennaltaehkäistä rakennusten toiminnasta ja teknisistä laitteista syntyviä meluhaittoja. Tällaisia ovat esimerkiksi kauppojen lastausmelu ja kylmälaiteista aiheutuva melu, joka kantautuu asuinhuoneistoihin. Myös ravintoloiden musiikkimelu yöaikaan voi aiheuttaa terveyshaittaa. Asumisterveyden osalta keskusteltiin myös asuinhuoneistojen ilmanvaihdon toteutuksesta siten, että sisäilmaan ei kulkeudu tupakansavua tai liikenteen epäpuhtauksia. Keskustelua käytiin myös puun pienpoltosta aiheutuvista savuhaitoista ja mahdollisuuksista edellyttää uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä tulisijoja. Ilmaston lämpenemisestä johtuvia hellehaittoja tulisi myös voida ennaltaehkäistä kerrostaloissa huoneistokohtaisella viilennyksellä tai läpituuletettavuudella. Valotaulujen osalta kooltaan merkittävät vaativat edelleen lupaa. Pihavalojen kirkkauteen, käyttöaikoihin tai suuntaamiseen liittyvissä kysymyksissä rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa. Rakennusvalvonta ei voi kieltää sellaisen eläinsuojan rakentamista, joka ei täytä eläinsuojelulain mukaisia mitoitusvaatimuksia; rakennusta ei kuitenkaan saa käyttää aiottuun tarkoitukseen, jos mitoitus ei ole riittävä.

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa Sipoon rakennusjärjestysluonnoksesta. Ympäristöterveydenhuolto pitää erittäin tärkeänä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä saa riittävää neuvontaa ja ohjeistusta ennen aloittamista, jotta välttyään kalliilta korjaustoimenpiteiltä jälkikäteen. Rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon sujuvaa yhteistyötä on erittäin tärkeää jatkossakin. Ympäristöterveydenhuolto tiedottaa rakennusvalvonnalle uusien elintarvikehuoneistojen tai muiden valvottavien huoneistojen (esim. majoitushuoneistot) aloitusilmoituksista.

Vastine:

*Ennaltaehkäisy on selkeästi kannatettavaa jälkivalvonnan ja hallintopakkotoimien sijaan; ennakoiva ohjaus on työmäärältään selkeästi pienempi ja vuorovaikutustilanteena miellyttävämpi vaihtoehto. Arvostamme hyvää yhteistyötä ympäristöterveydenhuollon kanssa. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

8.

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Rakennusjärjestyksen päivittäminen/

Rakennusjärjestyksen nähtävillä olevista asiakirjoista tai kunnan verkkosivuilta ei selviä milloin rakennusjärjestyksen uusiminen on tullut vireille. Mikäli uudistustyö on kuulutettu vireille vuoden 2024 puolella, on huomioitava, että hyväksyttyyn rakentamislakiin sisältyy 194 §:ssä määritetty siirtymäsäännös vireillä olevien asioiden osalta: ”Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.” Siirtymäsäännöksen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain aikana vireille tulleeeseen rakennusjärjestyksen päivitystyöhön tulisi siis soveltaa edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) eikä hyväksyttyä rakentamislakia. Selkeintä olisi, jos uudistustyö olisi aloitettu vuonna 2025 rakentamislain voimaan tultua.

Vastine:

*Rakennusjärjestys kuulutettiin vireille (OAS ja luonnos) tammikuussa 2025. **Lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Sivuasunnot/

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty, että vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Ranta-alueella rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m².

ELY-keskus huomauttaa, että vuoden alusta voimaan tulleen rakentamislain myötä suunnittelujärjestelmä tai rakennusjärjestyksen ydintehtävä ei ole muuttunut aikaisempaan lakiin nähden. Myöskään kunnan tilanne alueidenkäytön osalta ei ole olennaisesti muuttunut. Sipoon rakennusjärjestyksestä on annettu oikeuden päätökset sivuasuntoihin liittyen, HAO 14.12.2018 18/0818/5 ja vuosikirjapäätös KHO:2021:1, sekä myöhemmin HAO 26.09.2022 H5240/2022 ja KHO 01.12.2023 3576/2023. Viranomaistoiminnassa tulee noudattaa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä.

Vaikka rakentamislain 17 §:n 3. momentissa sanotaan, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sivuasuntoja, on rakennusjärjestyksen päätehtävä 17 §:n 2. momentin mukaisesti edelleen sama – kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa muun ohella kaavoitusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta. Sipoon rakennusjärjestysluonnokseen ei ole liitetty aineistoa, jossa olisi esitetty perusteluja sille, että sivuasuntoja koskeva määräys olisi tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Kunnan alueidenkäytön tilanne asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen ohjaamisen osalta ei ole muuttunut edellä mainittujen oikeuden antamien päätösten jälkeen. Sipoo on osa Uudenmaan kasvupainealuetta ja kunnan alueella on erityisen voimakasta painetta haja-asutusalueille rakentamisesta, jota tulee siksi ohjata suunnitelmallisesti kaavoittamalla.

Rakennusjärjestyksellä ei voi siis korvata kaavoitusta eikä myöntää enemmän rakentamista kuin kaavalla. Alueidenkäyttöä ohjaavien lakien keskeinen periaate on, että yksittäisellä lu-valla ei voi myöntää enemmän rakentamista kuin kaavalla. On myös huomioitava, että maan-käyttö- ja rakennuslakikaan ei kieltänyt sivuasunnoista määräämistä rakennusjärjestyksessä. Kumpikaan laki, MRL tai RakL, ei määrittele sivuasuntoja. Sivuasuntojen rakentamisen edel-lytyksiä ei voida sen vuoksi arvioida muusta rakentamisesta poiketen. Sivuasunto on toinen asuinrakennus, jonka vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden järjestämiseen ja kestäväan liikkumiseen ovat samat kuin pääasunnolla. Pää- ja sivuasunnon käsittely yhtei-senä rakennuspaikkana ei poista näitä vaikutuksia. Lisäksi on syytä huomata, että pää- ja si-vuasunnon käsittely yhtenä rakennuspaikkana muodostaa osallisten näkökulmasta epäsel-vän tilanteen ja on pahimmillaan asuntojen eri omistajille erittäin ongelmallinen.

Uudistamistyössä on myös huomioitava, että lähes koko kunnan alueella on voimassa yleis-tai asemakaavat. Rakennusjärjestyksen määräys olisi käytössä voimassa sellaisten kaavojen alueella, joissa ei jo määrätä sivuasuntojen rakentamisesta. Rakennusjärjestysluonnoksen sivuasuntomääräykset mahdollistaisivat Saariston ja rannikon sekä Talman osayleiskaavojen alueilla huomattavasti muita kaava-alueita laajemmin sivuasuntojen rakentamisen. ELY-kes-kus tuo esiin, että aikaisemmassa rakennusjärjestyksen muutostyössä oli rajattu ranta-alueet sivuasuntojen rakentamisoikeuden ulkopuolelle ja siinäkin tapauksessa hallinto-oikeus kat-soi, että on jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi ole-maan niillä Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä on viittauksia rakennusjärjestykseen. Nyt käsittelyssä olevassa rakennusjärjestysluonnok-sessa ranta-alueilla rakennuspaikan tulee olla vain 2000 m² suurempi kuin kuivalle maalle rakennettaessa, jotta sille voi rakentaa sivuasunnon. ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjes-tysluonnoksen sivuasuntomääräys johtaisi paineisiin muuttaa voimassa olevia yleiskaavoja. Lisäksi ELY-keskus tuo esiin, että Sipoossa on 15.12.2022 käynnistynyt koko kunnan yleiskaa-van uudistaminen ja mikäli se tulisi olemaan edellistä strategisempi eikä siinä määrättäisi sivuasunnoista, tulisi rakennusjärjestys ohjaamaan sivuasuntojen rakentamista suuressa osassa kuntaa. Edellä esitettyyn viitaten ELY-keskus katsoo, että Sipoossa ei ole edellytyksiä sallia sivuasuntoja rakennusjärjestyksessä.

Vastineille taustaa:

Kunta on pyytänyt oikeudelliset asiantuntijalausunnat rakennusjärjestyksen uudistamiseen ja rakentamislain tulkintoihin liittyen professori Ari Ekroosilta sekä professori Martti Häkkäselältä; asiantuntijalausunnoissa on erityisesti syvennytty rakennusjärjestysluonnoksessa kirjattuun sivuasuntomääräykseen, käyttötarkoituksen muutoksiin vapaa-ajan asunnosta vakituiseen asumiseen sekä lupakynnyksen alittavien rakennusten ja rakennuskohteiden rajoittamismah-dollisuuksiin ranta-alueilla.

Luonnokseen kirjattu sivuasuntomääräys kuuluu seuraavasti: ”Vähintään 3 000 m²:n suurui-selle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Ranta-alueilla rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5000 m². Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyö-dyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja tek-nisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle ra-kennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma-ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen.”

Vastine A:

RakL 17.3 §:n 3 kohdan mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä sivuasunnoista. Lain mahdollistama rakennusjärjestykseen kirjattava sivuasuntomääräys koskee kaikkia Suomen kuntia/ kaupunkia; kunnan/ kaupungin tulee kuitenkin varmistaa sivuasuntomääräyksensä tarkoituksenmukaisuus ja vaikuttavuus alueillaan. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ei ole sivuasuntomääräystä; sivuasuntomääräys kumottiin HHO/ ja KHO:ssa valituksen seurauksena. Sivuasunto rakennusjärjestyksen määräyksenä on kuitenkin lain muutoksen myötä arvioitava uudelleen: tässä vastineessa ja kaavoituspäällikön selvityksessä (Liite1) on arvioitu lain mahdollistamaa ja Sipoon kuntaan sen sijainnin, kasvun ja kaavatilanteen pohjalta tarkoituksenmukaista määräystä. Sivuasunnon rakentaminen voitaisiin siis mahdollistaa rajoitetusti, mutta ensi sijassa suunnitelmallisesti kaavoituksen kautta, jolloin sen vaikutukset alueellisesti olisivat paremmin hallittavissa – näistä ranta-alueet ovat erityisen haasteellisia.

Kunnan haja-asutusalueella on nykyisellään palveluja, tiloja ja osin kunnallistekniikkaa. Niiden kapasiteetti tulee kuitenkin jossain vaiheessa vastaan, joskus hyvinkin pian: kasvu ei ole yksittäisin päätösin ja rakennusjärjestyksen kautta suunnitelmallista, jolloin kunnan varautuminen kasvuun ja sen vaatimiin palvelujen tuottamiseen heikkenee, toisin kuin kaavoituksen kautta. Palveluja tarvitsevien asukkaiden määrä alueella siis väistämättä kasvaa ja myös liikenteelliset vaikutukset asumisen lisäämisen myötä aiheuttavat haasteita sekä liikenteen välityskyvyn että turvallisuuden osalta (teiden nykykunto ja profiili): teiden kantokyky lisäliikenteelle on osin jo nykyiselläänkin heikko ja tämä tuottaisi myös joukkoliikenteen järjestämiselle haasteita. Rakentamisen määrä ja sijoittuminen tulisi ranta-alueilla ratkaista kaavoituksen kautta; ranta-alueiden erityinen suunnittelutarve ei ole muuttunut rakentamislain myötä.

Sivuasunto tulkitaan alisteiseksi asuinrakennukseksi päärakennuksen yhteydessä. Rakennusvalvonnan kokemuksen mukaan sivuasunto on harvoin toteutettu tukemaan useamman sukupolven asumista; tällöin sivuasunto asuntotyyppinä on aiheuttanut omistajalleen usein väärinymmärrystä mm. vähäisemmän rakennusoikeuden (asunnon laajentaminen ja talousrakennusten rakentamismahdollisuus), hallintamuodon ja kiinteistön arvon osalta – ja tämän seurauksena pettymyksiä ja ongelmia. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kaksi asuinrakennusta lähekkäin omilla kiinteistöillään korvaisi sivuasuntoajattelun. Rakentamislain myötä rakentamisen tiivistäminen on esitetty olevan mahdollista, mikä tukee rakennusvalvonnan edellä kuvattua tapaa mahdollistaa mm. useamman sukupolven asumista lähekkäin; tällä tavalla muodostettu asumisjärjestely on myös luontevasti ”muutettavissa erillisiksi” asukkaiden tarpeiden muuttuessa.

Edellä kirjattuun selvitykseen perustuen muutetaan sivuasuntomääräyksen alueellista ulottuvuutta seuraavasti: Sivuasuntomääräys ei koske ranta-alueita eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta. Ratkaisua perustelee lisäksi kaavoituspäällikön selvitys; liite 1.

Vastine B:

Sivuasunnon salliminen olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastomuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja

muodostu. Yhdyskuntarakenne ei tältä osin hajaudu vaan tiivistyy. Lisäksi sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista. Sivuasunnon toteumista on ohjattu rakennuspaikan vähimmäiskoolle, sivuasunnon alisteisuudella ja sijainnilla sekä yhteisen tieliittymän ja teknisten järjestelmien vaatimuksilla.

Oikeustilaa on muutettu sivuasuntokysymysten osalta siten, että esimerkiksi Sipoota koskeva tapaus KHO 2020:1 (sivuasunnot) on menettänyt pääosin merkityksensä. Lausunnossa ”Yleispiirteiset viittaukset MRL:n aikaiseen oikeuskäytäntöön ja toteamukseen velvollisuudesta sen noudattamiseen ovat tässä tapauksessa siten virheelliset”, toteaa professori Häkkinen. Vanhan oikeuskäytännön hyödynnettävyys on varsin rajoitettua.

Mahdollisuus määrätä sivuasunnoista on lähtökohtaisesti olemassa myös ranta-alueella, ellei ranta-alueella voimassa oleva kaava (Saariston ja rannikon osayleiskaava) sisällä tästä poikkeavaa sääntelyä. Voimaan saatettaessa määräys ei luonnollisesti RakL 17.4 §:n takia ulottuisi sellaisille Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueille (esim. RA, RA-1 ja RA-2), joiden osalta kaavassa on säädetty rakennusten määrästä ja tyypeistä rakennusjärjestyksestä poikkeavasti.

Lausunnon kohta, jossa on edellytetty perusteluilla sille, että sivuasuntomääräys olisi tarpeen ” - suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta ” on virheellinen, sillä lainsäätäjä on tarkoituksella poistanut juuri tämän kriteerin RakL 17 §:n säännöksestä. Lainsäätäjä on tarkoittanut ympäristövaliokunnan mietinnön perusteluista ilmenevällä tavalla nimenomaisesti sitä, että rakennusjärjestyksen muutoksen yhteydessä ei edellytetä kaavoitukseen rinnastuvien vaikutusten selvittämistä rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut nimenomaisesti muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta linjaa (KHO 2020:1) madaltamalla – keventämällä – siinä edellytettyä selvittämisen tasoa.

Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pidädytään luonnokseen kirjatussa sivuasuntomääräyksessä.

Vastinetta perustele kaavoituspäällikön selvitys; liite 1.

Lausunto:

Rakennuspaikan koko/

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 4.1 on määritelty rakennuspaikan kooksi asemakaavoitetun alueen ulkopuolella 2500 m² tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1000 m². Rakennuspaikkojen koko on pienempi kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä, jossa rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² tai 2500 m². Rakentamislain 45 §:n mukaan rakennuspaikan tulee olla vähintään 1000 m². Rakennusjärjestyksellä on mahdollista osoittaa rakennuspaikka tätä suuremmaksi, vaikka pienemmäksi sitä ei saa sillä osoittaa. Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tulee huomioida, että Sipoossa monilla asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla yhdyskuntarakenne täyttää jo tilastollisen taajaman kriteerit. Kunnalle voi lauseta vastuita järjestää esimerkiksi keskitetty vesihuolto tällaisille alueille. Yleiskaavoissa on edellytetty isompia kokoja rakennuspaikalle. Lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksellä ei voi osoittaa enemmän rakentamista kuin kaavalla. Tulee huomioida jälleen yleiskaavan uudistaminen ja se, että mikäli siinä ei osoiteta rakennuspaikkojen kokoa, tulee rakennusjärjestys ohjaamaan rakentamisen määrää suuressa osassa kuntaa.

Vastine A:

Mitä pienempi rakennuspaikan koko, sitä enemmän haasteita suunnittelemattomalla alueella (mm. rakennusoikeuden määrä, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, hulevesien johtaminen, liikenneverkko ja yhteydet). Erityisesti asemakaavojen lievealueilla tämä voisi johtaa tiiviiseen, suunnittelemattomaan rakentamiseen, joka tekisi myöhemmästä asemakaavan laattimisesta haasteellisen tai mahdottoman ja lisäksi rakentamisen vaikutukset joka tapauksessa kantautuisivat näistä myös asemakaava-alueille. **Edellä kirjattuun perustuen pitäydään voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määritellyissä rakennuspaikkojen vähimmäiskoossa: ”rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²; mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²”.**

Vastine B:

Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentamislain mukainen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 1 000 m² (RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella). Vähimmäiskoon määrittely tätä suuremmaksi kuuluu kunnan harkintavaltaan. Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m²). **Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pitäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m² tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1 000 m²).**

Lausunto:

Käyttötarkoituksen muutos /

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määrätty: ”Olemassa oleva loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis- tai sijoittelulupaa ennen rakentamislupaa, jollei rakennuspaikka sijaitse alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tai asemakaavassa vapaa-ajan asumiseen”. Yleiskaava ja osayleiskaavat on laadittu eri tarkkuustasoilla ja yleiskaavassa ei ole osoitettu muusta asuinrakentamisesta erillisiä vapaa-ajan asumisen alueita. Määräyksen muotoilun takia sen ulkopuolelle jää myös muutamat kaavoittamattomat alueet, joihin kuuluu myös ranta-alueita. Erityisesti ranta-alueilta, joita ei ole tarkemmin osoitettu vakituiseen asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen, tulee tutkia käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset. Lain 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. Perustelujen mukaan kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta. ELY-keskus toteaa, että rakennusjärjestysluonnoksen lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi kyseisen määräyksen vaikutukset, eli muun muassa se, kuinka suurta määrää rakennuksia määräys koskee. Rakennusjärjestyksen aineistoa tulee tältä osin täydentää ja määräyksen muotoilua muuttaa.

Rakennusjärjestysluonnokseen ei ole liitetty selvityksiä, jotka osoittaisivat, että rakennuspaikan koon, sivuasuntojen ja käyttötarkoituksen osalta määräysten vaikutus on tutkittu. ELY-keskus muistuttaa, että suunnittelemattomalla asuinrakentamisella voi olla ennalta

näkemättömiä vaikutuksia kunnalle ja alueen asukkaille. Esimerkiksi suunnittelematon tiivis rakentuminen on johtanut tekeillä olevan Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan alueella siihen, ettei riittävälle katuyhteydelle ole jäänyt tilaa.

Asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta poikettaessa muuntamalla asunto vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi, tulee hakea ensin poikkeamislupa; RakL 18 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Professori Ekroos: Rakentamislaki 18 §, säännöksen mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamislain 18 § ei voi tulla sovellettavaksi yleis- tai asemakaava-alueilla.

Edellä kirjattuun perustuen muutetaan rakennusjärjestyksen kirjausta: Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.

Lausunto:

Yleistä/

Kohdassa 2.3 sanotaan, että luvasta vapautetun toimenpiteen toteutuksessa tulee ottaa huomioon asema- tai osayleiskaava. Parempi muotoilu on asema- tai yleiskaava. Myös muut oikeusvaikutteiset yleiskaavat kuin osayleiskaavat tulee ottaa huomioon. ELY-keskus katsoo hyväksi, että on määrätty, että vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. ELY-keskus esittää määräyksen tiukentamista, esimerkiksi kieltämällä rakentaminen vyöhykkeelle. Rakentamislain selitysteoksessa (Rakentamislaki, Kirsi Martinkauppi, 2024) on katsottu, että rakennusjärjestyksissä voidaan suojavyöhykkeellä rajoittaa rantarakentamista. Samoin on katsottu, että tämän tyyppinen rajoitus koskee myös lupakynnyksen alittavia rakennuksia.

Vastine:

Termi osayleiskaava muutetaan tässä kohdassa lausunnon mukaisesti muotoon yleiskaava.

Lupakynnyksen alittavien rakennusten rajoittamisesta todetaan vastineena seuraavaa: Saariston ja rannikon osayleiskaavassa, joka kattaa valtaosan Sipoon laajoista ranta-alueista, viitataan pääosin rakennusjärjestykseen rakennusten etäisyysmääräysten (rantaviiva) osalta. Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu etäisyysmääräys ainoastaan lupaa vaativan rakennuksen osalta. Professori Martti Häkkäsen oikeudellisessa asiantuntijalausunnossa todetaan, että lain korjaussarjan myötä ”se, mistä rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrätä, kytkeytyy aivan ratkaisevasti RakL 42.1. §:n lupakynnykseen”; etäisyysmääräykset voivat siis koskea lupakynnyksen ylittävien rakennusten sijoittamista. Ympäristövaliokunnan mietinnössä on todettu, että kunta ei saa kieltää tai rajoittaa lupakynnyksen alapuolelle jäävien rakennuskohteiden rakentamista rakennusjärjestyksellä millään perusteella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan viittausmääräys rakennusten etäisyyksien osalta rakennusjärjestykseen

*tarkoittaa, että voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan siihen saakka kunnes uusi rakennusjärjestys on saatettu voimaan tai enimmillään siirtymäajan umpeutumiseen saakka. Siirtymäajan umpeutumisen jälkeen (31.12.2026 jälkeen) RakL 28 §:n säännöksestä johtuu, että osayleiskaavan viittausmääräyksiä rakennusjärjestykseen, koskien etäisyysmääräyksiä, ei voitane enää soveltaa”, toteaa Häkkänen. **Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Vesihuolto /

Kohdassa 4.1. on määritelty rakennuspaikan koko. Mikäli rakennuspaikan tonttikoko on pieni, voi riittävien suojaetäisyyksien toteuttaminen kiinteistökohtaisten vesihuoltojärjestelmien välille olla vaikeaa tai jopa mahdotonta. Tällaisilla tiiviillä alueilla kiinteistökohtaista jätevesihuoltoa ei välttämättä pystytä järjestämään asianmukaisesti, jolloin kunnalle saattaa muodostua vesihuollon järjestämisvelvollisuus ja sen myötä tarve vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseen. Kohdan 5 alkuun ELY-keskus ehdottaa lisättäväksi maininnan kiinteistön liittämisestä vesihuoltoverkostoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. "Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, ellei liittämismahdollisuudesta myönnetä vapautusta. " Kohdassa 5.1. Talousveden riittävyys todetaan "Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla laadultaan tarkoitukseen soveltuvaa talousvettä." Kohdassa olisi hyvä käyttää vesihuoltolain kanssa yhtenevää termistöä. ELY-keskus ehdottaa kohdan muutettavaksi muotoon "...tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä".

Vastine:

Kohdassa 5.1. talousveden riittävyyden osalta muutetaan kirjaus lausunnon mukaan yhteneväiseksi vesihuoltolain termistön kanssa "... rakennuspaikalla tulee olla riittävästi saatavilla terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä".

Lausunto:

Pohjavesi /

Rakentamislain mukaan maalämpöpiirit eivät suoraan vaadi rakentamislupaa. Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin. ELY-keskus katsoo, että pohjavesialueille sijoitettavilla maalämpöpiireillä on vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin, joten maalämpöpiireille tulisi edellyttää rakentamislupaa pohjavesialueilla. Vaihtoehtoisesti ELY-keskus kehottaa harkitsemaan maalämpöpiirien kieltämistä pohjavesialueilla. Sipoon rakennusjärjestysluonnoksen mukaan energiakaivot on pohjavesialueilla kielletty.

Vastine:

Lausunnon mukaisesti täydennetään luvanvaraisuustaulukkaan myös maalämpöpiirin rakentaminen pohjavesialueella rakentamisluvan vaativaksi toimenpiteeksi.

Lausunto:

Hulevedet ja tulvariski /

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa ”3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella” todetaan merivesitulvan huomioon ottamisen osalta, että ”... Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +3,1 metriä.” Kansallisen ohjeistuksen mukaisesti alin suositeltava rakentamiskorkeus perustuu vuonna 2100 tapahtuvaan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvaan tulvatapahtumaan, jonka korkeustaso on Sipoon rannikkoalueella N2000 +2,9 metriä. Harvinaisen tulvatapahtuman lisäksi tulee varautua myös aaltoiluun, jonka korkeus määräytyy mm. avoimen ulapan pituuden sekä rannan suunnan, kaltevuuden ja peitteisyyden perusteella. Aaltoiluvara tulee muuttuvien olosuhteiden vuoksi määrittää rakennuspaikkakohtaisesti. Edellä mainittu meritulvaa koskeva määräys voidaan kirjata esimerkiksi muodossa ”Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,9 metriä, mihin on lisättävä asiantuntijan rakennuspaikkakohtaisesti määrittämä aaltoiluvara.”

Kohdassa ”3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito” on käsitelty hulevesien johtamista varsin suppeasti. Kyseisen kohdan määräyksiä on syytä laajentaa niin, että sade- ja sulamisvesien käsittelyn, viivytyksen ja johtamisen periaatteet tulevat kuvatuksi riittävän selkeästi niin, että hulevesistä ei aiheudu laadullista tai määrällistä kuormitusta naapurikiinteistöille, kunnan hulevesijärjestelmään tai alapuoliseen vesistöön.

Vastine:

Lisätään meritulvaa koskeva määräys: ”Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,9 metriä, mihin on lisättävä asiantuntijan rakennuspaikkakohtaisesti määrittämä aaltoiluvara.” Lisäksi laajennetaan kohtaa 3.5.2 lausunnon mukaisesti.

Lausunto:

Sulfaattimaat (ELY)/

Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ollut mainintaa happamista sulfaattimaista ja niiden huomioimisesta rakentamisessa. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sulfaattimaiden lisäämistä rakennusjärjestykseen tulisi harkita.

Vastine:

Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.

Lausunto:

Melu (ELY)/

Kohtaa 6.1 Melualueet ehdotetaan täydennettävän siten, että meluntorjunnan mitoituksessa on huomioitava sekä rakennusajankohtana vallitseva äänitaso että arvioitu äänitaso seuraavan 20 vuoden aikana. Lentomelun huomioimiseksi ELY-keskus suosittelee lisättävän, että lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys tulisi olla vähintään 35 dB. Lisäksi ehdotetaan purkamistyöhön liittyvän määräyksen lisäämistä, sillä purkamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siitä aiheutuvien melu, värinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Työskentelyajasta on tarpeen mainita viitaten kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Häiritsevää melua aiheuttava työnteko tulee ajoittaa Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti ajankohtiin. Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa, eikä niistä aiheudu meluhaittaa ympäristölle.

Vastine:

*Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. **Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Liikenne /

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL) (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050503>) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Etenkin ko. lain säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista. Hulevesien johtamista koskien tulee rakennusjärjestyksestä tulla ilmi, että tienpitoviranomainen suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Hulevesien johtamisesta maanteiden sivuosiin on tapauskohtaisesti mahdollista sopia tienpitoviranomaisen kanssa. Mikäli sopimukseen ei päästä, on kunnan ympäristöviranomaisella mahdollisuus päättää vesien johtamisesta kuuluttuaan ensin asiassa tienpitäjää. Lisäksi ELY-keskus haluaa muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa on eri alueidenkäyttölain mukaisista rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta naapurina (alueidenkäyttölaki 133 §). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta.

Vastine:

Lausunnossa esitettyjä määräyksiä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi liittää rakennusjärjestykseen; lausunnossa esitetyt asiat otetaan kuitenkin huomioon rakentamislupaprosessin yhteydessä. Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.

Lausunto:

Ilmasto ja kiertotalous /

Kuntien rakennusjärjestysten päivitystöissä on tärkeä huomioida nykyistä paremmin sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista että ilmastonmuutoksen hillintää. Kyseisessä uudistustyössä ilmastokestävyyttä on syytä vielä vahvistaa etenkin, kun KUUMA-seudun ilmasto-ohjelman mukaisesti kunta tavoittelee hiilineutraaliutta. Tavoitteiden kanssa linjassa olevalla rakennusjärjestyksellä edistetään ja lisätään kestäväää liikkumista, viherrakennetta ja kestäväää rakentamista sekä sopeudutaan ilmastonmuutokseen. Pyrkimys säilyttää mahdollisimman suuri osa piha-alueesta viherpeitteisenä (§3.5) on hyvä, mutta ilmastokestävyuden edistämiseksi sitä on hyvä tarkentaa. Ilmastokestävyuden kannalta olisi tärkeää säilyttää ensisijaisesti olemassa olevaa kasvillisuutta ja etenkin suuria puita ja määräyksellä on hyvä ohjata tähän. Määräyksessä voidaan esimerkiksi edellyttää: Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien. Kiertotalouden edistämiseksi on esirakentamisen ja rakentamisen yhteydessä hyvä mainita, että purkamisessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja jätelain etusijajärjestystä, jonka mukaisesti purkumateriaalien ja maamassojen syntyä ensisijaisesti estetään ja toissijaisesti pyritään kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti. Myös pihamaan korkeusasemat on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja massojen kaivuuta ja

siirtelyä on syytä välttää ilmastokestävyyden edistämiseksi. Pihamaan korkeusasemaa koskevalla määräyksellä on hyvä ohjata tähän. Pyöräpaikkojen määrää ja laatua on syytä ohjata. Tämä tarkoittaa pyöräpaikkojen määrän sekä pyöräpaikkojen helppokulkuisuuden, runkolukituksen ja säältä suojaamisen ohjaamista rakennusjärjestyksessä. Lisäksi ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ELY-keskus suosittaa seuraavia täydennyksiä:

- Edellytys haitallisten vieraslajien leviämisen estämisestä ja niiden poistamisesta esirakentamisvaiheessa
- Rakentamisessa tulee hyödyntää alueen rakentamisessa muodostuvia massoja sekä suosia vähähiilisiä ja laadukkaita materiaaleja.

Vastine:

*Kunta harkitsi määräyksen lisäämistä, mutta ei katsonut tarkoituksenmukaiseksi. **Lausunto ei aiheuta tältä osin muutosta rakennusjärjestykseen.***

Lausunto:

Muita huomioita /

Viittaukset ELY-keskukseen on syytä muuttaa yleisemmälle tasolle. Valtion aluehallintouudistuksen myötä valtion viranomaistahojen nimet muuttuvat vuoden 2026 alusta.

Vastine:

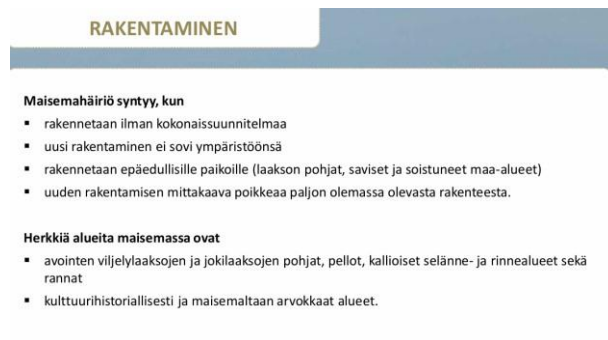
Muutetaan viittaus ELY-keskuksen osalta terminä yleisemmälle tasolle.

MIELIPITEET

1.

Mielipide (käännös)

Saariston arvokkain ”piirre” on selvitysten mukaan ympäristö ja maisema. Siksi on hämmästyttävää, että etenkin tietyt poliitikot aktiivisesti purkavat sääntöjä, jotka säätelevät rakentamista rannoillamme ja joiden tarkoitus on erityisesti ollut maiseman suojeleminen, ja sen sijaan aktiivisesti vaikeuttavat viihtyisän ympäristön säilyttämistä. Kaikki kiinteistönomistajat eivät käsitä, millainen merkitys juuri heidän rakennusprojektillaan on ympäristölle. Siksi tarvitaan sääntöjä. Minä ja monet muut saaristossa ja sisävesillä liikkuvat seuraamme huolestuneina, kuinka rantoja käytetään hyväksi ja muutetaan saavuttamattomiksi (tietääkseni mil-lään muulla maalla ei ole yhtä olematonta rantojen suojelua kuin Suomella) samalla, kun maisemahäiriöt ovat yhä tavallisempia. [Häiriöitä aiheuttavat muutokset maisemassa](#)



Mielestäni on kohtuutonta, että eduskunta yhtäkkiä julistaa laillisesti päätetyt säännöt mitätöimiksi ja tekee rakentamisesta sääntelemätöntä. Tämä koskee etenkin saariston ja rannikon osayleiskaava-aluetta, jossa osa määräyksistä viittaa rakennusjärjestykseen. Nyt eduskunta on päättänyt, että rakennusjärjestys EI saa ottaa kantaa esim. luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten vähimmäisetäisyyteen rantaviivasta eikä muutoinkaan niiden mukauttamisesta ympäristöön. Uusien kaavojen laatiminen pienempien rakennusten rantarakentamisen sääntelyä varten on kohtuutonta. Se, että tietyt kansanedusajat ovat ylpeitä heikennyksestä, on täysin käsittämätöntä, mutta viittaa lyhytnäköisyyteen. 30 m² kokoisella rakennuksella voi olla merkittävä vaikutus maisemaan, lähiympäristöön ja viihtyisyyteen pitkälti tulevaisuuteen. Nyt tehtäviä virheitä ei voida koskaan korjata. Kunnan rakennusjärjestyksen tulee pyrkiä estämään haittoja, jotka aiheutuvat tästä lähes laittomasta tilanteesta. Uuden lain säännöt 30 m² kokoisten talojen rakentamisesta ilman rakentamislupaa ovat saaneet vaikutteita Ruotsin pienistä apurakennuksista, eli ”attefallshuseista” tai ”bolundareista”, mutta Ruotsin järjestelmässä nämä rakennukset vaativat vähintään rakentamisilmoituksen ja noudattavat tiukempia sääntöjä, esim. rantojen suojelusääntöjä. Esimerkkejä 30 m² kokoisista ”mökeistä” esim. täällä: [Stensund stuga med loft 30 kvm - Baseco](#). Myös Suomessa myydään 30 m² kokoisia täysin asuttavia vuokrataloja rannoille.

Vastine:

Rakennusjärjestykseen ei voi kirjata määräyksiä vastoin lakia.

Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.

Mielipide:

Yksi maisemahäiriöistä, jota ei valitettavasti ole sisällytetty rakennusjärjestykseen, on liioiteltu valaistus. Rakennus, joka päiväsaikaan sulautuu maisemaan hyvin, voi iltaisin olla merkittävä häiriötekijä. Toivon, että rakennusjärjestykseen sisällytetään sääntöjä siitä, ettei tavallisten talojen julkisivujen valaistus olisi sallittua. Talonrakentajat varustavat asuintalonsa ja talousrakennuksensa lukemattomilla uplight-downlight-valaisimilla riesaksi asti valaisemaan

aivan tavallisia seiniä niin, että talot näyttävät illan pimetessä lähes itsevalaisevilta. Usein nämä valaistut seinät näkyvät vain ympäristöön eikä talon asukkaalle, ja vaikutus ympäristöön on jopa silmiinpistävää kuin julkisivun väri tai katon muoto. Erityisesti saaristossa valaistus voi olla suuri häiriötekijä, kun kymmenet lamput peilautuvat vedestä ja enemmän tai vähemmän riistävät maiseman ohikulkijoilta ja naapureilta. (Tarpeeton valosaaste pitäisi kieltää lailla!)

Vastine:

*Rakennusvalvonta yhtyy mielipiteen jättäjän näkemykseen ja pyrkii ohjaamaan rakentajia maltilliseen ulkovalaistukseen rannan läheisyydessä. Valaistustyöt eivät kuitenkaan ole luvanvaraisia, joten ohjausvaikutus jää vähäiseksi. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Rakennusjärjestyksen ohjausryhmällä on varmasti hyvät aikeet puhuessaan sallimisesta ja joustavuudesta. Yhteisten sääntöjen noudattaminen on kaikesta huolimatta viihtyisän ympäristön edellytys. Säännöt, joita ei valvota, johtavat tilanteeseen, jossa vahvimmat voivat vapaasti poiketa säännöistä ilman suurempaa riskiä seuraamuksista. Jotkut kunnat ovat jo tiedottaneet, että ne tulevat seuraamaan tarkasti, että ilman rakentamislupaa rakennettavat rakennukset (alle 30 m²) noudattavat sääntöjä, kun taas Sipoon kunta ei ainakaan aiemmin ole aktiivisesti ryhtynyt luvattoman rakentamisen vastaisiin toimenpiteisiin. Monelle on lisäksi muodostunut käsitys, että ”maan tapa” on, että saa tehdä kuten haluaa ja rakentaa myös sellaisille paikoille, joita on varattu muulle käytölle kuin rakentamiselle. Uudet pientalot eivät Suomessa saa olla asuntoja – mikä tietyn tulkinnan mukaan tarkoittaa, ettei niissä saa olla kiinteää liettä! Haluan muistuttaa, että KHO on omaksunut toisenlaisen linjan ja tulkinnut, että keittiövarustus voi yleisesti olla merkki asumuksesta. Tarkoittaako joustavuus, että poliitikoiden ”30 m² rantasauna” voi käytännössä tarkoittaa pientä kylää, jossa on jopa 35 m² kokoisia vuokramökkejä?

Kannatan rakennusvalvontapäällikön ehdotusta muuttaa tekstiä siten kuin se esitettiin rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksessa 12.12.2024:

-Rakennusjärjestyksen tavoitteet -kappaleeseen (1.1) täydennetään: ”Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisuutta, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta.”

Vastine:

*Rakennus- ja ympäristö valiokunta on kokouksessaan 12.12.2024 päättänyt rakennusjärjestysluonnoksen mukaisesta muotoilusta. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Rakentaminen muuttaa ympäristöä määrittelemättömän pitkäksi ajaksi. Rakentamisesta aiheutuvia ympäristöhaittoja ei voi korjata (hallituksella on tehtävänänsä seurata kehitystä – hallitus ei voi korjata haittoja). Uudella rakentamislailalla halutaan antaa rakentajille vapaat kädet, mutta vapauden mukana tulee myös vastuu – säilyttää ympäristö viihtyisänä. Valitettavasti kaikki eivät ymmärrä, millainen vaikutus omalla hankkeella voi olla ympäristöön (ja jotkut

väittävät, että kauneus on katsojan silmissä), ja siksi tarvitaan lakeja ja ohjeita, joilla varmistetaan hyvä lopputulos hyväksi todetulla mallilla. Uuden rakentamislain mahdollistama rakentaminen on suuri riski, kun vaihtelevan määrän pienempiä rakennuksia saa rakentaa ilman rakentamislupaa tai jopa ilman rakentamislupaa ja ilman, että naapureita tai maise-mavaikutuksia tarvitsee huomioida. Yhdessä suurien suojakatosten ja lasitettujen terassien kanssa lopputulos voi olla katastrofaalinen ympäristölle. Rakentamislain 17 § muutettiin il-meisesti takaamaan maanomistajien mahdollisuus tehdä kuten haluavat. Voi toki olla haus-kaa, kun saa tehdä niin kuin haluaa, mutta aina ei ole yhtä hauskaa, kun myös naapuri saa tehdä kuten hän haluaa.

-Toteutuksen edellytykset -kappaleeseen (2.3) lisätään ”Rakentamisella ei saa olla vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperin-töön tai ympäristönäkökohtiin”.

On käsittämätöntä, miksei rakennusvaliokunta voi tukea tätä vaatimusta. Haluavatko nykyi-set päättäjät todella, että alueidenkäyttöä, maisemaa, kulttuuriperintöä ja ympäristöä saa vapaasti turmella? Sellaisessa tilanteessa, jossa viranomainen ei etukäteen voi tarkastaa ra-kennussuunnitelmia, on rakennuttajan itse huolehdittava, että rakentaminen ei aiheuta hai-tallisia seurauksia (erityisesti ympäristölle. Rakentajan voidaan antaa tehdä itselleen karhun-palvelus, mutta muuta yhteiskuntaa on suojeltava tyhmyyksiltä!)

-Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen (3.1.3) sekä Rakentamisen sijoittumi-nen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella (3.1.5) kappaleessa korostetaan tarpeetto-man maaston muokkauksen sekä jyrkkiä leikkauksien/ pengerryksien välttämistä ja raken-nuksen sovittamista olemassa oleviin maaston muotoihin Lisäksi ”puusto ja muu kasvilli-suus” lisätään rantakaistaleen säilyttävään määritelmään: ...kahdenkymmenen metrin levyi-sellä rantakaistaleella rantamaisema, puusto ja muu kasvillisuus sekä rantakalliot on pyrit-tävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.”

-Piha-alueen rakentamisen suunnittelussa (3.5) korostetaan puiden ja viheralueiden säilyttä-mistä ja lisäämistä.”

Lehdissä on tuotu esiin, että esim. Lappeenranta aikoo sisällyttää rakennusjärjestykseensä sääntöjä, joiden tarkoitus on säilyttää rantamaisema estämällä rakentaminen ihan vesira-jassa. Se on hyvä – rantakiinteistön arvo ei riipu siitä, kuinka lähelle vesirajaa saa rakentaa saunan. Muutaman metrin etäisyys rantaan ei vaikuta saunakokemukseen (vaikkakin mah-dollisesti kiinteistönomistajan egoon). Mielestäni Sipoon tulisi tehdä samoin, vaikka suurin osa rannoista on jo rakennettuja ja luonnollisuutta ei ole enää kovin paljon jäljellä rannikolla ja useilla saarilla.

Älkää niittäkö kaikkea kasvullisuutta, kasvillisuuden ”läpi” näkee aivan mainiosti ja etualan kasvusto tuo myös syvyyttä kauniimpaan maisemaan.

Vastine:

Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu etäisyysmääräys ainoastaan lupaa vaativan raken-nuksen osalta. Professori Martti Häkkäsen oikeudellisessa asiantuntijalausunnossa tode-taan, että lain korjaussarjan myötä ”se, mistä rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrä-tä, kytkeytyy aivan ratkaisevasti RakL 42.1. §:n lupakynnykseen”; etäisyysmääräykset voivat siis koskea lupakynnyksen ylittävien rakennusten sijoittamista. Ympäristövaliokunnan mietin-nössä on todettu, että kunta ei saa kieltää tai rajoittaa lupakynnyksen alapuolelle jäävien ra-

kennuskohteiden rakentamista rakennusjärjestyksellä millään perusteella. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on aluevarausmerkinnän määräyksessä viitattu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen etäisyyden osalta. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Muita kommentteja luonnostekstistä (luonnosteksti laatikossa tai kursivoituna):

Naapureiden kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen, hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

”Nödvändigt” pitäisi olla ”onödigt”. Toivon, että viranomaisilla on myötämielinen suhtautuminen naapureihin ja että he huomioivat myös vaikutukset naapureiden viihtyvyyteen, vaikka kyse ei olisikaan aivan rajanaapureista.

Vastine:

Suomenkielisessä versiossa teksti on otettu suoraan laista: ”rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.”

Tarkistetaan ruotsinnos.

Mielipide:

Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa; samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomioon ottaminen. Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta, sipoolaisuutta: sipoolaisuus näkyy mm. mahdollistavina ja joustavina määräyksinä, maiseman, luonnon ja saariston erityispiirteiden huomioon ottamisena sekä useamman sukupolven asumisen tukemisena.

Rakennusjärjestyksen laatimisessa tulee koko ajan pitää mielessä tavoite ja seuraukset. Sen ei pitäisi sisältää säännöksiä, jotka ovat tavoitteen kannalta epäolennaisia tai suorastaan ristiriitaisia. Yllä olevassa kappaleessa painotetaan maisemaa, luontoa, viihtyisyyttä, paikallista kiinnittymistä ja Sipoon erityispiirteitä. Olkoon tämä Sipoossa rakentamisen johtotähtenä!

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Kunnan tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää täydentäviä rakennustapaohjeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

On epäselvää, mitä tarkoitetaan kohdalla ”keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä”. Yleisesti ottaen rakennusjärjestyksellä ei voida keventää laissa säädettyjä määräyksiä ja menettelyjä. Rakennusjärjestyksellä voidaan ainoastaan antaa määräyksiä (ja kuvata menettelytapaa). Niitä voidaan mahdollisesti keventää myöhemmässä vaiheessa. Rakentamislaki on jo itsessään tehnyt rakennusjärjestyksestä aiempaa sallivamman (hampaattomamman).

Vastine:

Kunnan tavoitteena on rakentamista koskevien määräyksien ja menettelyjen keventäminen lain mahdollistamissa rajoissa. **Mielipide ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen.**

Toimenpide	Luvan tarve
Rakennus / rakennelma	
Asuinrakennus, myös vapaa-ajan asuinrakennus	Rakentamislupa
Muu kuin asuinrakennus - alle 30 m ² tai alle 120 m ³ - vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa

Mielipide:

Rakennus, joka on 30 m² tai 120 m² tai suurempi, toisin sanoen toinen ehdoista täyttyä, vaatii rakentamisluvan. Näin ollen molempien ehtojen, alle 30 m² ja alle 120 m², tulee täyttyä, jottei rakentamislupaa vaadittaisi.

Vastine:

Lupakynnyksen alaraja määritellään rakennusoikeuden määrittelyn mukaan. Jos rakennusoikeus on määritelty kerrosneliömetreinä, kuten Sipoossa toistaiseksi aina, lupakynnys määritellään samoin. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Kasvutunnelit - viljelyskäyttöön harvaan rakennetuilla alueilla - muuhun käyttöön ja asemakaava-alueilla sekä tiheään rakennetuilla haja-asutusalueilla, vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
---	----------------------------------

Onko tiheään rakennettu haja-asutusalue määritelty jossain? Onko tosiaan tarkoitus, että ilman rakentamislupaa saisi rakentaa niin suuren kasvutunnelin kuin mahdollista? Kasvutunneli voi olla erittäin suuri ja tuskin eroaa perinteisestä kasvihuoneesta maiseman kannalta, ks. esim. www.peltosirkuntila.fi/kasvutunnelit

Vastine:

Kasvutunnelin voi rakentaa ilman lupaa viljelyskäyttöön ilman lupaa haja-asutusalueilla. Tiheään rakennettua haja-asutusaluetta ei ole määritelty; rakennusvalvonta määrittelee tapauskohtaisesti. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Pressuhalli tai vastaava (asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla) - Tilapäinen (alle 6 kk) - Vähintään 50 m ² , pysyvä	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
--	----------------------------------

Miksi pressuhalli voi olla 50 m², kun muissa tapauksissa raja on 30 m²? Yllä oleva ohjeistus ei huomioi, että pressuhalli voi olla kuinka suuri vain, jos se pystytetään korkeintaan 6

kuukaudeksi. Teksti ”vähintään 50 m², pysyvä” on epäselvä: päteekö se, jos molemmat ehdot täyttyvät vai vain jos toinen ehdoista täyttyy? Tekstiä tulee täydentää joko sanalla ”ja” tai ”tai”. Ehdotan, että pinta-ala 50 m² muutetaan 30 m² yhtenäisyyden vuoksi.

Mikä on ”undertryckshall”? Oletettavasti pitäisi olla ”övertryckshall”.

Vastine:

Pressuhalleja voi rakentaa ainoastaan asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille. Tilapäinen (alle 6 kk) ei vaadi lupaa koosta riippumatta. 50 m² kokomäärittelyssä pressuhallit rinnastettiin katoksiin.

Tarkistetaan ruotsinnos.

Mielipide:

Aurinkopaneeli tai -keräinjärjestelmä, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennus tai alue on suojeltu tai säilytettäväksi merkitty asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, tai järjestelmä sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai Sipoonjokilaakson alueella.	Rakentamislupa
---	-----------------------

Ei ole perusteltua vaatia rakentamislupaa aurinkopaneelin tai aurinkokeräimen asentamiseen Sipoonjokilaakson alueella tavallisen omakotitalon tai esim. autotallin katolle. Kiinnittää sen sijaan enemmän huomiota siihen, että uudisrakennukset sopivat maisemaan.

Vastine:

*Sama rajoitus on myös nykyisessä rakennusjärjestyksessä. **Poistetaan luvitustarve rakennuksen katolle asennettavilta järjestelmiltä Sipoonjokilaakson alueella.***

Mielipide:

Aita, ks. myös kohta 3.4 asemakaava-alueilla ja tiivistä rakennetuilla haja-asutusalueilla - tonttien välinen ja sisäinen aita sekä puistoa tms. aluetta vastaan, korkeus yli 1,5 m - katualuetta vastaan, korkeus yli 1,2 m, yli 0,7 m korkeissa aidoissa huomioidava näkemäalueet, ks. myös kohta 3.4 - teollisuus-, liike- ja varastotonttien välinen aita, korkeus yli 2,5 m	Rakentamislupa Rakentamislupa Rakentamislupa
---	---

Onko tiiviisti rakennettu haja-asutusalue määritelty?

Vastine:

*Tiheään rakennettua haja-asutusaluetta ei ole määritelty; rakennusvalvonta määrittelee ta-pauskohtaisesti. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Laituri, aallonmurtaja ja/tai rantaterassi tai muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava isohko rakennelma - pituus yli 15 m rantaviivasta tai - pinta-ala yli 30 m ² tai	Rakentamislupa
--	-----------------------

- yli 40 % rantaviivan pituudesta (rantaterassi) tai - etäisyys kiinteistön rajasta vähintään 5 m (naapurin kirjallisella suostumuksella vähemmän)	
--	--

Teksti ei ole looginen, pitäisi lukea: - etäisyys kiinteistön rajasta on alle 5 m. Voisi myös mainita, että toimenpide saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan (ELY-keskukselta?).

Vastine:

Tekstiä korjataan ja etäisyysvaatimusta muutetaan johdonmukaiseksi muiden etäisyysvaatimusten kanssa: etäisyys kiinteistön rajasta alle 4 m (vaatii naapurin kirjallisen suostumuksen). Huomioitava myös mahdollinen vesiluvan tarve.

Mielipide:

Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla lasilla (30 % avattavissa), palomääräykset huomioitava	Ei vaadi lupaa
--	-----------------------

Miksi terassin täytyy olla olemassa oleva? Parvekkeen olemassa oleminen on perusteltua, sillä parveke vaatii (ehkä?) turvallisuussyistä rakentamislupaa, mutta katetun terassin (tai jopa 50 m² suuren, jos sitä kutsuu katokseksi) voi kai rakentaa ilman rakentamislupaa samassa yhteydessä, kun terassin lasittaa? Näin saa mainion 50 m² kokoisen ulko-oleskelutilan ilman rakentamislupaa. Tämä on huomattavasti suurempi kuin alle 30 m² kokoinen rakennus, jonka saa rakentaa ilman rakentamislupaa. Entä onko sallittua rakentaa kaksi tai useampi rakentamisluvasta vapautettu rakennus, joista jokainen on kooltaan 30 m² ja yhdistää ne 50 m² kokoisella lasihuoneella? Siitä muodostuu melko suuri asunto.

Vastine:

*Katettu terassi (vrt. katos) itsessään saattaa tarvita rakentamislupaa, mutta terassin lasittaminen ei. Alle 50 m² ja siihen lasituksen saa tuki rakentaa ilman lupaa. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Lämpöpumpun asentaminen. ks. myös kohta 3.2 - kerrostalot - muu lämpöpumpun asentaminen,	Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
---	--

Mielestäni ”flervåningshus” on parempi ilmaisu kuin ”höghus”.

Vastine:

*Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus – ja työtiloista (1008/2027) käytetään termiä asuinkerrostalo (suomeksi) ja flervåningsbostadshus (ruotsiksi). **Vaihdetaan ruotsinkieliseen versioon termiksi flervåningshus.***

Mielipide:

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2500 m². Mikäli

rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 1 000 m².

Tontti on erittäin pieni ja aiheuttaa todennäköisesti ongelmia jatkossa sekä tontin omistajalle että naapureille.

Rakennusjärjestys ei voi mennä voimassa olevien kaavojen edelle. Siksi nämä rakennuspaikkojen minimimitoitukset eivät voi koskea ainakaan saariston ja rannikon osayleiskaava-alueita.

Vastine A:

Mitä pienempi rakennuspaikan koko, sitä enemmän haasteita suunnittelemattomalla alueella (mm. rakennusoikeuden määrä, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, hulevesien johtaminen, liikenneverkko ja yhteydet). Erityisesti asemakaavojen lievealueilla tämä voisi johtaa tiiviiseen, suunnittelemattomaan rakentamiseen, joka tekisi myöhemmästä asemakaavan laatimisesta haasteellisen tai mahdottoman ja lisäksi rakentamisen vaikutukset joka tapauksessa kantautuisivat näistä myös asemakaava-alueille. **Edellä kirjattuun perustuen pitäydytään voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määritellyissä rakennuspaikkojen vähimmäiskoossa:** ”rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²; mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²”.

Kaavat ovat aina joka tapauksessa rakennusjärjestystä vahvempia.

Vastine B:

Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m²).

Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pidäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m² tai jos liitetään vesihuoltoverkkoon 1 000 m²).

Kaavat ovat aina joka tapauksessa rakennusjärjestystä vahvempia.

Mielipide:

Ilman rakentamislupaa voidaan rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² **tai** 120 m³ kokoinen rakennus, joka ei ole asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus.

Pitäisi lukea: pienempi kuin 30 m² **ja** 120 m².

Vastine:

Lupakynnyksen alaraja määritellään rakennusoikeuden määrittelyn mukaan. Jos rakennusoikeus on määriteltä kerrosneliömetreinä, kuten Sipoossa toistaiseksi aina, lupakynnys määritellään samoin. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.**

Mielipide:

Kuka tarkistaa, onko rakennus asunto, jos se on kooltaan yli 30 m²? Tai että onko se asuinrakennus?

Tällainen rakennus edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä asemakaava-alueilla kaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta on oltava vähintään 4 m ja/tai sen on sijaittava asemakaavan mukaisella rakennusalueella. Alle 10 m²:n ja alle 25 m³:n rakennus (esim. vaja, kasvihuone, leikkimökki, huvimaja) tai rakennelma (esim. koirankoppi, grillikatos, grillikota, jätekatos) ei edellisestä poiketen kuitenkaan käytä rakennusoikeutta.

Eduskuntamme on säätänyt lakeja, joita ei voi valvoa. On selvää, että Suomen hallitus tavoittelee runsasta sääntöjen vastaista rakentamista, koska on päätetty, ettei alle 30 m² kokoiset rakennukset tarvitse lupia tai edes ilmoitusta. Lyhyellä tähtäimellä tämä voi helpottaa tietynlaista rakentamista, mutta pitkällä tähtäimellä tällä voi olla tuhoisia seurauksia. Jos on asetettu määräyksiä, tulee niitä myös noudattaa. Kuinka Sipoon kunta tulee valvomaan, että rakentaminen on lähelläkään sitä, mitä laki sallii? Mitä kunta tulee tekemään sääntöjen vastaisille rakennuksille, joita todennäköisesti tulee ilmestymään kuin sieninä sateella? Tietyn kunnat (esim. Kerava) ovat ilmoittaneet, että tätä ei tulla katsomaan läpi sormien, mutta Sipoo on yleisesti ottaen ”sallinut” pimeään rakentamisen kautta aikojen (mikä ei ole millään tavalla puolusteltavissa). Kuinka tullaan reagoimaan nyt, kun rakentamisen odotetaan lisääntyvän ja kukaan ei pysy kärryillä?

Vastine:

*Lakia on noudatettava silloinkin, kun sen noudattamista ei valvota. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on noudattaa lakeja ja määräyksiä. Lainlaatija on halunnut siirtää merkittävän osan aiemmin lupamenettelyllä tehdystä valvonnasta jälkivalvontaan. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Sen lisäksi, että täytyy noudattaa kaavamääräyksiä asemakaava-alueella, tulee niitä noudattaa myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Vastine:

Rakennusjärjestystä muutetaan niin, että mainitaan yleiskaavojenkin määräykset noudatettaviksi.

Mielipide:

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä erityisesti maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää.

Esimerkiksi rantarakentaminen, joka muuttaa maisemaa, muuttaa ympäristön ominaispiirteitä. Silti osa antaa ymmärtää, ettei pienen rakennuksen/pienen rakennuksen (30 m² voi olla melko suuri rakennus) rakentamista rantaviivaan voi ollenkaan säännöstellä. En ole löytänyt lainkohtaa, joka estäisi kuntaa päättämästä, että rantaviivan ympäristö pitää säilyttää. Tällä mahdollistettaisiin suurien saunarakennusten ”naamioiminen” ja voitaisiin säilyttää

olemassa olevia, miljoonia vuosia vanhoja kallioita, mikä on käytännössä katsoen välttämätöntä ottaen huomioon vaatimus ”säilyttää maisema ja ympäristö”.

Vastine:

*Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on aluevarausmerkinnän määräyksessä viitattu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen etäisyyden osalta. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennettaessa tulee lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen sekä korkeusasemaan; jyrkkiä leikkauksia/pengerryksiä tulee välttää ja rakennus sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.

Vaatimus on sitova (”on säästettävä”), mutta kuka valvoo, että sitä noudatetaan? Uskon, että yksittäiset rakennuttajat eivät kiinnitä erityistä huomiota näihin vaatimuksiin ainakaan, jos ne ovat vain lakonista tekstiä kuten rakennusjärjestyksessä. Ehdotan, että kunta laatii ”rakennustapaohjeet” haja-asutusalueille ja saaristoon, vaikka ne eivät olisikaan sitovia. Maisema on saariston arvokkain ominaisuus, jos tutkimuksia on uskomisen. Maisemaa on vuosikymmenten saatossa suojeltu suhteellisen tiukan lupapolitiikan ja rakennusjärjestyksen avulla. Säilyttäkäämme saariston kaunis ja *luonnollinen* maisema.

Milloin alueen arvo muodostuu yhtenäisestä rakennustavasta, kuten esim. tiiviisti rakennetuilla, yhtenäisillä alueilla, perinteisillä kyläalueilla tai avoimella maisema-alueella, tulee rakentamisen soveltua noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Hyvää tekstiä, mutta noudatetaanko sitä? Ehdot ovat sitovia – mutta niitä tulee myös noudattaa. Viime vuosien aikana rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt lupia rakentamiselle, joka poikkeaa merkittävästi esim. värin (mustat talot eivät ole tyyppillisiä Sipoolle), koon (useita satoja neliömetrejä suuria omakotitaloja pienten mökkien keskelle) ja julkisivun (suuret ”lasilaatikot” eivät ole tyyppillisiä Sipoolle”) osalta.

*Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen sekä korkeusasemaan; jyrkkiä leikkauksia/pengerryksiä tulee välttää ja rakennus sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin. **Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.***

Tahto suojella maisemaa on hyvä. Kuka valvoo? Onko seuraamuksia, kun tuoreet omakotiasukkaat rullaavat tekonurmimaton aivan rantaan saakka (näitä näkee ainakin Tuusulanjärven rannalla)?

*Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. **Lupaa vaativan** rakennuksen etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.*

Kukaan ei kärsi siitä, että sauna on muutaman metrin päässä rannasta, vaikka tietyt poliitikot nyt riemuitsevatkin, että ”rantarakentamisesta tulee mahdollista”, puhumattakaan määräämättömien pienten ”extramökkien”, vierasmökkien, yms. sijoittamisesta, jotka muutaman vuoden päästä voivat reunustaa rantaa ja häiritä luonnollista maisemaa. Sauna on edelleen rantasauna, vaikka se olisi 15–20 metrin päässä, ja aivan yhtä mukava kuin maisemahäirikösauna aivan rannassa. Rakentamislain 17 § mukaan rakennusjärjestys voi koskea rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, mutta rakennusjärjestyksen tavoitteiden ja ympäristöön sopeutumista koskevien vaatimusten mukaisesti on syytä säännellä myös pienempien rakennusten rakentamista rannoille, tai ehkä oikeammin sanottuna: suojella rantoja maisemaa turmelevalta hyväksikäytöltä.

Ehdotus lisäyksestä kohtaan 3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella: Suuria, peilimäisiä julkisivuja ja ikkunapintoja ei voida sallia rantavivassa, jos on riski, että ne vaikuttavat ympäristöön häiritsevästi, esim. häiriten vastarannan kiinteistöjä.

Vastine:

*Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa luvanvaraista rakentamista luvitusvaiheessa ja rakennettua ympäristöä yleisen edun kannalta. Hankkeeseen ryhtyvät ja heidän suunnittelijansa vastaavat rakennusten suunnittelusta. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

Lämpöpumpun sijoittaminen ei vaadi rakentamislupaa edellytyksellä, että

- *pumppu sopeutetaan rakennukseen yhtenevällä tavalla siten, ettei heikennä taajamakuva*
- *suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä pumppua ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle.*

Miten on mahdollista säädellä lämpöpumpun sijoittamista, mutta ei yhden tai useamman talon?

Vastine:

*Lämpöpumpun asentamista pientaloihin ei katsota niin merkittäväksi julkisivumuutokseksi, että se vaatisi luvitusta. Kerrostaloissa ja vastaavissa lupaa edellytetään kirjatuin edellytyksin. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide.

*Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on **pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä** ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.*

Hyvä tavoite, mutta seurataanko sitä? Mikään ei estä kiinteistönomistajia levittämästä hiekkaa tai asfaltoimasta koko piha-aluetta.

Vastine:

*Kiinteistön omistaja on velvollinen noudattamaan lakia ja määräyksiä, vaikka niitä ei valvota. Hulevedet on hallittava omalla kiinteistöllä. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

*Terassien ja parvekkeiden lasittamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen julkisivujen ilmeeseen kokonaisuutena ja lasitusten on sopeuduttava rakennuksen arkkitehtuuriin. Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennusten terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta seinärakenteesta on avattavissa eikä lasitus ole **julkisivunomainen** edellytyksellä, että terassit ja parvekkeet on osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla.*

Mikä on julkisivunomainen lasitus?

Vastine:

*Lasituksen tulee olla parvekelasituksen kaltainen, esim. seinärakenne, jossa on ikkunoita, ei ole tarkoitettu lasitus, vaikka siinä olisikin avattavia ikkunoita yli 30 % seinäpinta-alasta, vrt. lasiverannat. **Mielipide ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.***

Mielipide:

*Osoitemerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa myös pimeällä. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen **välittömään** läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.*

”Omedelbara” sanan ”omedelbar” sijaan.

Vastine:

Tarkistetaan ruotsinnos.

Mielipide:

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2500 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 1 000 m².

Asemakaava-alueen ulkopuolella 2 500 m² kokoinen rakennuspaikka on erittäin pieni ja todennäköisesti aiheuttaa myöhemmin ongelmia kiinteistön omistajalle ja etenkin naapureille, sillä toiminnalla on liian pienellä tontilla taipumus vähitellen levittäytyä viereisille kiinteistöille. 1 000 m² kokoinen tontti on ehdottomasti liian pieni, jos se ei sijaitse yleisten alueiden läheisyydessä, jotka tarjoavat leikkipuiston, vieraspysäköintiä, urheilumahdollisuuksia, lumenpoistoa yms. 250 m² rakennusoikeudella on lähes mahdotonta sijoittaa talo järkevällä tavalla edes tasan 1 000 m² kokoiselle tontille. Käytännössä on varmaa, että kyseisen kiinteistön omistaja tulee ajan myötä haluamaan suuremman tontin. Ei ole harvinaista, että tällaisissa tapauksissa naapurikiinteistöä otetaan laittomasti haltuun.

Vastine A:

*Mitä pienempi rakennuspaikan koko, sitä enemmän haasteita suunnittelemattomalla alueella (mm. rakennusoikeuden määrä, kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, hulevesien johtaminen, liikenneverkko ja yhteydet). Erityisesti asemakaavojen lievealueilla tämä voisi johtaa tiiviiseen, suunnittelemattomaan rakentamiseen, joka tekisi myöhemmästä asemakaavan laatimisesta haasteellisen tai mahdottoman ja lisäksi rakentamisen vaikutukset joka tapauksessa kantautuisivat näistä myös asemakaava-alueille. **Edellä kirjattuun perustuen pitäydytään voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määritellyissä rakennuspaikkojen***

vähimmäiskoossa: ”rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m²; mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m²”.

Vastine B:

Rakentamislaki mahdollistaa pienemmän rakennuspaikkakoon kuin maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollisti. Sipoon kunta haluaa jättää harkinnan muodostettavan rakennuspaikan koon osalta maanomistajalle – kuitenkin edellyttäen suurempaa rakennuspaikan kokoa niissä tapauksissa, joissa rakennuksia ei liitetä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon.

Mikäli rakennuspaikan kokoa ei määriteltäisi rakennusjärjestyksessä, vähimmäiskoko olisi lain mukainen (1 000 m²).

Edellä kirjattuun perustuen lausunto ei aiheuta muutosta rakennusjärjestykseen eli pitäydytään luonnokseen kirjatussa rakennuspaikan vähimmäiskoossa (2 500 m² tai jos liitytään vesihuoltoverkkoon 1 000 m²).



**Selvitys
rakennusjärjestysuudistuksen
vaikutuksista, sivuasunnot**

**Sipoon kunta /
Kaavoitusyksikkö**

12.9.2025

Johdanto

Sipoon rakennusjärjestyksen uudistuksessa on ehdotettu sivuasuntojen salliminen. Sivuasunto määritellään tässä vaikutustenarvioinnissa siten, että kyseessä on omakotitalo, joka sijaitsee samassa pihapiirissä nykyisen asuinrakennuksen kanssa ja sivuasunnon rakentamista varten ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja. Yhden vakituiseen asumiseen tarkoitetun erillispientalon (omakotilaon) asukasmääräksi on Sipoossa arvioinneissa käytetty 2,5 asukasta, jota on myös tässä arvioinnissa käytetty sivuasunnon laskennallisena asukasmääränä.

Selvityksen on laadittu Sipoon kunnan kaavoitusyksikön asiantuntijoiden toimesta.

Lähtötilanne

Lähes koko Sipoon kunta on yleiskaavoitettu, luukunottamatta yksittäisiä alueita Etelä-Sipoossa. Lähtökohtaisesti sivuasuntojen rakentaminen on mahdollistettu, tai annettu määräyksiä, joiden perusteella rakentamisen ja rakennusten määrää on ohjattu yleiskaavoissa niillä alueilla, joita ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Sivuasuntojen salliminen rakennusjärjestyksessä vaikuttaa näin ollen suoraan Talman osayleiskaavaan, Saariston- ja rannikon osayleiskaavaan sekä niihin alueisiin, joita ei ole asema- tai yleiskaavoitettu. Vaikutukset on arvioitu näiden osayleiskaavojen alueilta huomioiden osayleiskaavan mahdollistama kokonaisuus. Lisäksi yleiskaavoittamattomat alueet (mm. Sipoonranta, Majvik sekä Hitä) on arvioitu omana kokonaisuutena.

Nykytilanteessa rekisteritietojen perusteella Sipoossa on noin 140 rakennusta, joihin on lisätty merkintä siitä, että kyseessä on sivuasunto. Rekisterijärjestelmän teknisten puutteiden takia ei tieto kuitenkin ole luotettava, arvion mukaan todellinen lukumäärä on noin 200–300 sivuasuntoa. Viimeisen kymmenvuoden aikana on keskimäärin toteutunut alle 10 kappaletta sivuasuntoa, mutta rakennusrekisterin puutteiden takia lukua ei voida vahvistaa. Arvion mukaan kuitenkin noin 10 kappaletta sivuasuntoa vuodessa on hyvin lähellä todellista toteumaa.

Talman osayleiskaava

Talman osayleiskaavan osalta sivuasunnon salliminen rakennusjärjestyksessä vaikuttaa seuraaviin kaavamääräyksiin (verrattuna tilanteeseen, jolloin kyseinen yleiskaava on laadittu):

M -maa- ja metsätalousvaltainen alue; MT-maatalousalue; MY- maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja; MU-maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta; MA-maisemallisesti arvokas peltoalue.

Yllä mainittujen kaavamerkintöjen alueella on karttatarkastelun pohjalta sijaitsevan noin 80–100 nykyistä rakennuspaikkaa. Osayleiskaavan yhteydessä ei erikseen olla arvioitu kuinka monta uutta rakennuspaikkaa voisi yllä oleville kaavamerkinnöillä muodostua. Voidaan kuitenkin arvioida, että kokonaisuudessaan kyseisille alueille toteutuisi noin 30 uutta rakennuspaikkaa, jolloin kokonaislukumäärä rakennuspaikkaa, joille sivuasunnon rakentaminen voisi olla mahdollista, olisi noin 110–130. Arvio perustuu karttatarkasteluun sekä asiantuntija-arvioon. Vastaava määrä rakennuspaikkoja tarkoittaisi noin 275–325 asukasta, sivuasunnon myötä 550–650 asukasta. On kuitenkin kohtuullista arvioida, että lopullinen asukasmäärä jää tätä arvioita alemmaksi myös pitkällä aikavälillä, eteenkin mikäli sivuasunnot vähentävät painetta uudisrakentamista muutoin. On syytä huomioida, että muualla Sipoossa, missä sivuasunnon rakentaminen on lähtökohtaisesti ollut sallittua kymmeniä vuosia, on sivuasuntojen rakentamisen määrä ollut melko maltillista.

Rakentaminen ilman asemakaavaa (Talman osayleiskaavan alueella) edellyttää sijoittamislupaa alueilla, joilla asemakaavoitusta ei olla edelletty.

Talman osayleiskaava toteutuneena on arvioitu mahdollistaman noin asumisen noin 10 000 asukkaalle. Talman (osayleiskaavan) väkiluku on nykytilanteessa noin 1 300.

Vaikutukset on arvioitu niiltä osin, kuin sivuasunnon sallimisella on katsottu olevan todennäköisimmät vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön

M-, MT-, MY-, MU- ja MA-alueet sijaitsevat suurilta osin etäältä osayleiskaavan asemakaavoitettavista alueista. Rakentamisen määrä on kuitenkin maltillinen verrattuna yleiskaavan kokonaisasukasmäärään. Sivuasunto voivat myös aluekohtaisesti johtaa alueiden tiivistymiseen, jotka voidaan pitää yleiskaavan tavoitteiden ja tarkoituksen edistämisen kannalta kannattavana. Huomioiden yleiskaavan tavoitteet, tarkoitus ja rakenne, sivuasunnon rakentamisen sallimisen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön on neutraali.

Vaikutukset liikenteeseen

M-, MT-, MY-, MU- ja MA-alueet sijaitsevat suurilta osin etäältä osayleiskaavan asemakaavoitettavista alueista. Lähtökohtaisesti voidaan arvioida, että Talman osayleiskaavan kyseiset alueet tulevat tukeutumaan yksityisautoiluun. Toisaalta myös sivuasuntojen mahdollistama maltillinen väestökasvu, eteenkin sen tiivistävä vaikutus, voi luoda paremmat edellytykset myös bussiliikenteen järjestämiseen. Sivuasunnon myötä liikennemäärien kasvu olisi hyvin maltillinen, eikä vaikutuksia liikennejärjestelmän toimivuuteen arvioida syntyvän. Talman osayleiskaavaan eräistä keskeisistä tavoitteista on luoda edellytykset lähijunaliikenteelle ja juna-aseman rakentamiselle. Maltillinen lisäkasvu voidaan pitää myönteisenä vaikutuksena lähijunaliikenteen käynnistämisen kannalta lisäämällä aseman vaikutusalueen asukasmäärää. Yleiskaavaan kokonaisratkaisuun huomioiden, sivuasuntojen rakentamisen sallimisella ei ole vaikutuksia liikenteeseen tai maltillisen vähäiset myönteiset vaikutukset.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja talouteen

Vaikutukset työpaikkoihin, palveluihin ja elinkeinotoimintaan arvioidaan vähäisiksi. Sivuasunnon tuomalla paikallisella maltillisella väestönlisäyksellä voi olla vähäisiä myönteisiä vaikutuksia paikallisten palveluiden ja työpaikkojen syntymiseen. Talman osayleiskaavan toteuduttua asukkaat tulevat tukeutumaan Talman tulevan keskustan palveluihin ja sitä ennen Nikkilän sekä Keravan olevassa oleviin palveluihin. Taloudelliset hyödylliset vaikutukset realisoituvat kunnalle lisääntyneinä verotuloina. Kuluja kunnalle muodostuu palveluiden järjestämisestä, lähtökohtaisesti koulukuljetuksista. Koulukuljetusten vaikutukseen lieventävä asiana voidaan pitää sitä, että sivuasunnot sijoittuvat jo rakennetun rakennuspaikan yhteyteen ja näin olleen osittain tiivistää jo rakennettuja haja-astusluontoisia alueita. Huomioiden Talman osayleiskaavan kokonaisuus, taloudelliset vaikutukset arvioidaan olevan vähäisen kielteiset tai vähäisen myönteiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Sivuasunnot tulee lähtökohtaisesti toteuttaa olevan rakennuspaikan kanssa samaan sisäpiiriin, jolloin myötä syntyvät tyypilliset kielteiset vaikutukset minimoidaan. Sivuasunto voi myös vähentää tarvetta uuden rakennuspaikan rakentamiselle, jolloin jo rakennetun pihapiiriin rakentaminen tähän verrattuna voi johtaa vähäisiin myönteisiin vaikutuksiin luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan olevan vähäisesti myönteiset tai neutraalit.

Vaikutukset ilmastoon

Huomioiden alueiden sijainti osayleiskaavan mukaisessa rakenteessa sivuasunnot voidaan arvioida lisäävän yksityisautoilua, eteenkin Talman osayleiskaavan pohjoisimmilla alueilla. Maltillinen mahdollinen väestönkasvu voi vähäisesti parantaa joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä eteenkin Talman osayleiskaavan etelä- ja keskiosissa. Saman pihapiiriin hyödyntäminen rakentamiseen arvioidaan olevan vähäisiä myönteisiä vaikutuksia ilmastoon siltä osin, kuin se vähentää uudisrakentamista muualla. Myönteiset vaikutukset arvioidaan korostuvan, mikäli pää- ja sivuasunto hyödyntää samoja teknisiä ratkaisuja, jolloin luonnonvarojen käyttöä voidaan vähentää.

Saariston- ja rannikon osayleiskaavan

Saariston- ja rannikon osayleiskaavan osalta sivuasunnon salliminen rakennusjärjestyksessä vaikuttaa seuraaviin kaavamääräyksiin (verrattuna tilanteeseen, jolloin yleiskaava on laadittu):

AP-pientalovaltainen asuinalue; AP-1-pientalovaltainen asuinalue rantavyöhykkeellä.

Yllä mainitut kaavamerkinnot sijaitsevat mantereen puolella ja/tai tieyhteyden päässä, lukuun ottamatta.

Saariston ja rannikon osayleiskaavan manneralueilla (Gumbostrandista Kitön saarelle) asuu nykytilanteessa väestörekisteritietojen perusteella noin 890 henkilöä. Saaristossa (ml. Löparö) asuu arviolta noin 80 henkilö. AP- ja AP-1-alueilla ei nykytilanteessa lähtökohtaisesti sijaitse osayleiskaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, mutta osa rakennuspaikoista on näillä alueilla rekisteröity vapaa-ajankäyttöön.

Osayleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain 72 § tarkoittamalla tavalla, joten AP- ja AP-1-alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Sivusaatuja rakentamismahdollisuuksia on tutkittu paikkatietopohjaisesti. Paikkatietoanalyysin perusteilla mahdollisia kiinteistöjä, jotka täyttävät rakennusjärjestyksessä esitetyt ehdot, olisi seuraavasti AP- ja AP-1-alueilla:

Rakennuspaikkoja yhteensä	789
Kiinteistöjä rakennuspaikalla (1-6 rakp/kiint)	665
Rakennuspaikkoja AP alueilla	158
AP sivuasuntoja (rakp >=5000)	66

AP sivasunnot (rakp ≥3000)	115
AP sivasunnot (rakp ≥2000)	133
Rakennuspaikkoja AP-1 alueilla	575
AP-1 sivasunnot (rakp ≥5000)	329
AP-1 sivasunnot (rakp ≥3000)	451
AP-1 sivasunnot (rakp ≥2000)	483

Suurin osa kyseisistä rakennuspaikoista sijaitsee mantereen puolelle, tieyhteyksien varrelle sekä Sipoon veden toiminta-alueella, on Sipoon veden vesihuoltoverkoston läheisyydessä tai sijaitsee vesiosuuskuntien toiminta-alueella. Saaristossa sijaitseva määrä kyseisiä rakennuspaikkoja, joilla ei ole tieyhteyttä tai mahdollisuutta liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon on kuitenkin vähäistä suurempi.

Yhteensä 444 noin rakennuspaikkaa mahdollistaisi sivasunnon rakentamisen, joka arvion mukaan tarkoittaisi noin 1 100 uutta asukasta. Laskennallinen asukasmäärä ilman sivasunnot on noin 2000 ja mahdolliset sivasunnot mukaan lukien noin 3 000.

Vaiikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön

YKR-aineistojen perusteella yhdyskuntarakenne suurimmalla osalla kyseisiä potentiaalisia sivasunnot sijaitsee taajama-alueella (Kalkkiranta ja Kalkkirannantien varrella sijaitsevat alueet sekä Gumbostrandin lähialueet). Muut alueet, joilla kyseisiä AP- ja AP-1-alueiden rakennuspaikkoja sijaitsee, on luokiteltu maaseuduksi. Suurin osa taajama-alueiden luokittelun ulkopuolella sijaitsevat rakennuspaikat sijaitsevat taajama-alueiksi luokiteltujen alueiden vieressä. Jo muodostuneilla taajama-alueilla sivasunnoilla arvioidaan oleva tiivistävä myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Tiivistävä yhdyskuntarakenne voi osittain myös tukea laajempaa Sipoonranta-Söderkulla-kehittämisyöhykettä, tukemalla Uuden Porvoontien tulevaisuuden joukkoliikeraikaisuja. Laajemmat maaseutuluokituksen alaiset alueet sijaitsevat jo muodostuneiden taajama-alueiden vieressä, jolloin myös yhdyskuntarakenteen hajauttavat vaikutukset ovat vähäisemmät, mutta korkeintaan neutraalit tai vähäisen kielteiset. Saaristossa sijaitsevat maaseutualueet eivät niiden vähäisen määrän takia vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen, mutta niiden erityisluonne huomioiden vaikutukset arvioidaan vähäistä enempää kielteisiksi.

Tiivistävän yhdyskuntarakenteen kautta elinympäristöön tapahtuu muutoksia. Kyseiset alueet ovat kauttaaltaan pientaloaleuita. Huomioiden sivasunnot kytkeytyvyys olemassa olevaan rakennuspaikkaan, vaikutukset arvioidaan neutraaliksi tai vähäisen

kielteiseksi. Saariston erityisluonne sekä vähäinen asukaslisäys potentiaali huomioiden voidaan vaikutukset arvioida vähäistä enempää myönteisiksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne luo paremmat edellytykset joukkoliikenteen järjestämiseen. Nykytilanteessa vakituisia bussivuoroja kulkee Gumbostrandiin, Kalkkirantaan sekä Kitöseen. Nykytilanteessa ja myös sivuasuntojen mahdollistaman lisärakentamisen myötä liikkuminen tukeutuu lähinnä yksityisautoiluun. Sivuasuntojen lisäämä liikenne tulee ensisijaisesti vaikuttamaan Gumbontien, Hitåntien sekä Kalkkirannantien liikennemäärin (Gumbontie ja Kalkkirannantie ovat valtion ylläpitämiä maanteita ja Hitåntie yksityistie). Liikenteen lisäämisvaikutukset ovat kuitenkin yleisesti ottaen maltilliset. Kalkkirannantien lisääntynyt liikenne arvioidaan olevan hyvin vähäistä, eikä lisääntynyt liikenne vaikuta liikennejärjestelmään toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Gumbontielle sekä Hitåntielle kohdistuva lisäliikenne ei nykytilanteeseen verrattuna johda merkittävään muutokseen. Gumbontielle kohdistuu nykytilanteessa paine toimivuuden- ja turvallisuudenparantamispaine. Lisärakentaminen sivuasuntojen myötä lisää toisaalta tarvetta edistää Gumbontien toimivuus- ja turvallisuusparannuksia. Liikenteelliset vaikutukset arvioidaan vähäisen kielteisinä ja liikenneparannushankkeiden jälkeen neutraaleina.

Yleisesti todettakoon, että liikennevaikutuksen ovat korkeintaan vähäisen kielteisiä tai neutraaleja sivuasuntojen seuraaman lisäliikenteen takia.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja talouteen

Alueilla sijaitsee vähäisesti lähipalveluita nykytilanteessa, joista merkittävimpanä lähipalveluna Sipoon kunnan osalta on ruotsinkielinen Gumbostrands skola. Sivuasunnot ei arvioida vaikuttavan merkittävästi palveluiden määrään tai laatuun lähialueilla, mutta voi luoda edellytykset nykypalveluiden säilymiselle. Myös mahdollisen sivuasuntojen tuoman asukasmäärän myötä tulee alueen asukkaat lähinnä tukeutua Söderkullan, ja vähäisesti Sipoonrannan palveluihin, kuten myös nykytilanteessa. Työpaikka ja elinkeinotoimintaan vaikutukset eivät ole merkittäviä mutta voi luoda edellytykset nykyisten työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan säilymiseen sekä luoda edellytyksiä uusien työpaikkojen syntymiselle. Taloudelliset vaikutukset muodostuvat lähinnä koulukuljetuksista, lisääntyneinä verotuloina sekä mahdollista infrainvestoinneista. Rannikon, jossa suurin osa AP- ja AP-1-alueista sijaitsee, on laajamittaisesti jo Sipoon mahdollisuus liittyä Sipoon veden vesihuoltoverkkoon, eikä lisäinvestointeja arvioida syntyvän lisärakentamisen takia. Suoraan johdettavia parannuksia liikenneinfraan ei arvioida syntyvän sivuasuntojen myötä. Suurimmat taloudelliset vaikutukset muodostuvat näin olleen lisäverotuloista sekä palveluiden järjestämisestä (koulukuljetukset). Taloudelliset vaikutukset arvioidaan olevan vähäisen kielteiset tai vähäisen myönteiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Sivuasunnot tulee lähtökohtaisesti toteuttaa olevan rakennuspaikan kanssa samaan sisäpiiriin, jolloin myötä syntyvät tyypilliset kielteiset vaikutukset minimoidaan. Sivuasunto voi myös vähentää tarvetta uuden rakennuspaikan rakentamiselle, jolloin jo rakennetun pihapiiriin rakentamin tähän verrattuna voi johtaa vähäisiin myönteisiin vaikutuksiin

luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan olevan vähäisesti myönteiset tai neutraalit

Vaikutukset ilmastoon

Huomioiden alueiden sijainti osayleiskaavan mukaisessa rakenteessa sivuasunnot voidaan arvioida lisäävän yksityisautoilua. Maltillinen mahdollinen väestönkasvu voi vähäisesti parantaa joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Saman pihapiirin hyödyntäminen rakentamiseen arvioidaan olevan vähäisiä myönteisiä vaikutuksia ilmastoon siltä osin, kuin se vähentää uudisrakentamista muualla. Myönteiset vaikutukset arvioidaan korostuvan, mikäli pää- ja sivuasunto hyödyntää samoja teknisiä ratkaisuja, jolloin luonnonvarojen käyttöä voidaan vähentää.

Yleiskaavoittamattomat alueet

Yleiskaavoittamattomat alueet ovat hyvin harvasti asuttuja haja-asutusalueita, joiden asukasmäärä on nykytilanteessa vähäinen ja uusien rakennuspaikkojen muodostuminen on odotettavissa olevan hyvin vähäistä. Sipoon kunta on kokonaisuudessaan AKL:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta, joten uuden rakennuspaikan muodostaminen edellyttää näin ollen sijoittamisilupaa. Sivuastuntojen rakentamisen mahdollistaminen ei arvioida olla vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, elinympäristöön tai liikenteeseen. Sivuasunnoilla voi olla vähäisiä myönteisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön varsinkin, mikäli sivuasunnon rakentaminen vähentää tarvetta uudelle rakennuspaikalle muualla. Ilmastovaikutukset ovat myöskin vähäiset huomioiden potentiaalisen rakentamisen määrä, vaikkakin pääsääntöisesti kyseiset alueet tukeutuvat yksityisautoiluun.

Yhteenveto ja epävarmuustekijät

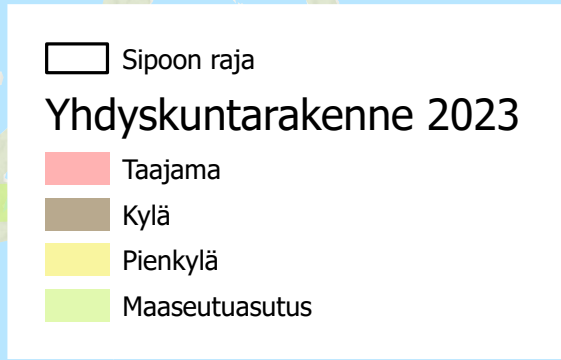
Saariston- ja rannikon osayleiskaavaan sivuasuntojen salliminen rakennusjärjestyksessä johtaa tämän tarkastelun perusteella suurimpiin vaikutuksiin. Muilla alueilla, huomioiden nykytilanne sekä kaavojen mahdollistama tilanne, ovat vaikutukset hyvin vähäisiä. Saariston- ja rannikon osayleiskaava-alueella kaavan mahdollista asukasmäärä voisi laskennallisesta kasvaa merkittävä määrä verrattuna siihen, mitä kaava mahdollistaa ilman sivuasuntoja.

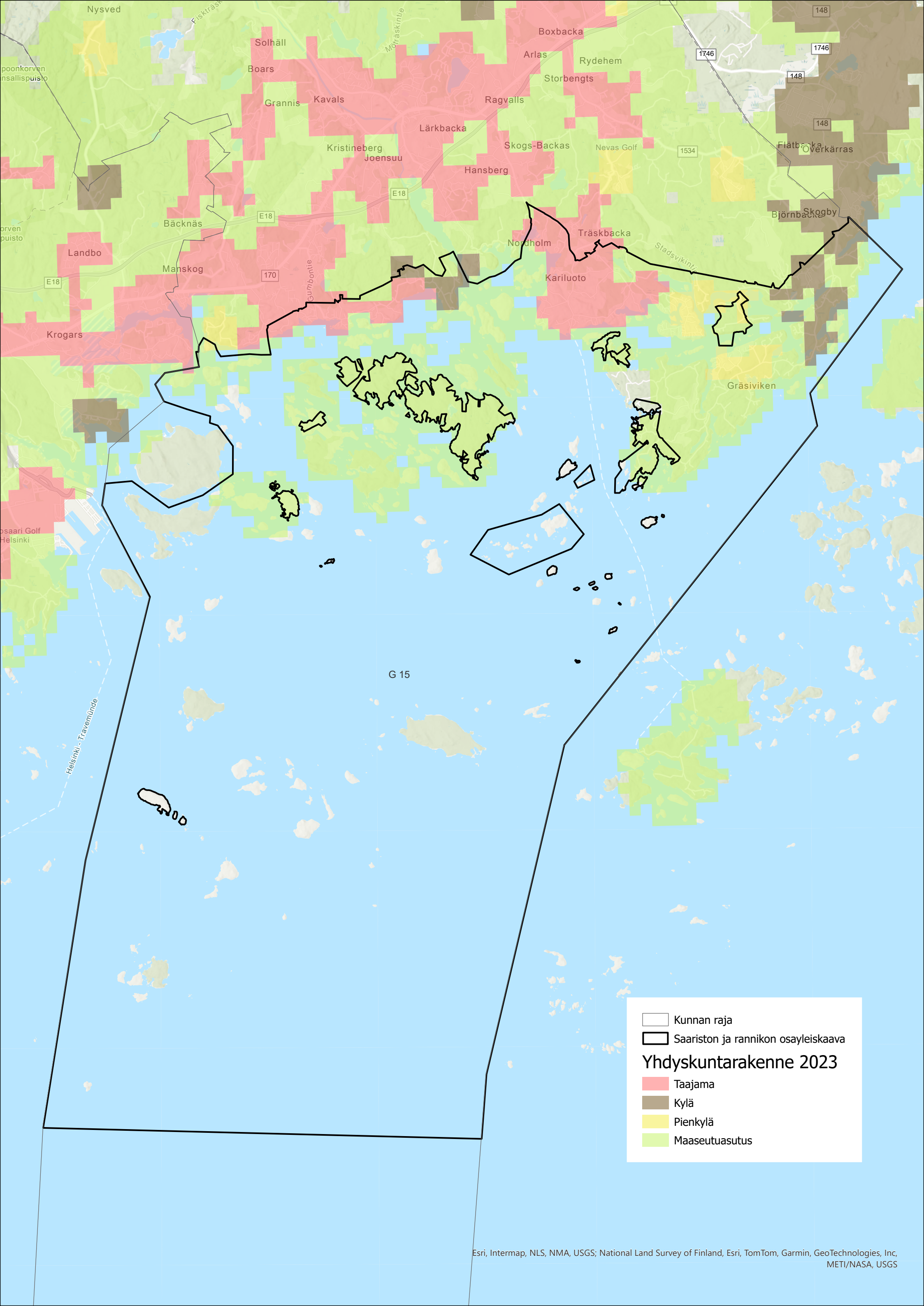
Sivuasunnoilla on kuitenkin katsottava olevan myönteisiä vaikutuksia verrattuna perinteiseen uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Sivuasunnoilla on lähtökohtaisesti yhdyskuntarakennetta enemmän tiivistävämpi vaikutus Sipoon tapauksessa verrattuna sen mahdollisiin yhdyskuntarakennetta hajauttaviin vaikutuksiin. Hyödyntämällä samoja teknisiä ratkaisuja ja tonttiliittymiä pääarakennuksen kanssa voi myös syntyä myönteisiä vaikutuksia, joita ei uudella rakennuspaikalla perinteisesti saavuteta.

Suurin epävarmuustekijä liittyy eteenkin sivuasuntojen toteuttamiseen. Vaikkakin Sipoossa on laajasti mahdollistettu, on niiden toteuttaminen käytännössä ollut suhteisen vähäistä. Tämä korostuu varsinkin Saariston- ja Rannikon osayleiskaavan osalta, jossa laskennallisesti asukasmäärä voisi kasvaa huomattavasti. On kohtuullista olettaa, että käytännössä myös pitkällä aikavälillä saariston ja rannikon potentiaali sivuasuntojen suhteen jäisi merkittävästi toteuttamatta. Saariston- ja Rannikon osayleiskaava mahdollistaa vielä noin kaksinkertaisen määrän asukkaita 15 vuotta sen voimaantulon jälkeen. Sivuasuntoa ei myöskään voida pitää yhtä houkuttelevana vaihtoehtona perinteiselle omakotitalolle, joka vaikuttaa arvion mukaan merkittävästi niiden toteutumismäärään. Toisaalta asumispreferenssit voivat ajan myötä muuttua ja sivuasuntojen houkuttelevuus voi näin ollen myös kasvaa. Vaikkakin kaikki laskennallisesti mahdolliset sivuasunnot toteutuisivat, huomioiden nykyinen kiinnostus Sipoossa

toteuttaa sivuasuntoja (noin 10 vuodessa), kestäisi kaikkien toteutuminen arvioilta noin 45-90 vuotta (5-10 sivuasuntoa vuodessa toteutusvauhdilla).

Arvioinnit on laadittu huomioiden rakennusjärjestyksen tehtävä ja tarkoitus ja niiden taso on yleispiirteinen. Yhteenvedona voidaan todeta, epävarmuustekijät huomioiden, että vaikutukset sivuasuntojen suhteen ovat luultavasti vähäiset, eteenkin kun huomioidaan Sipoo kokoisuutena ja toteutusajan jakaantuminen useille vuosikymmenille.





Kunnan raja

Saariston ja rannikon osayleiskaava

Yhdyskuntarakenne 2023

Taajama

Kylä

Pienkylä

Maaseutuasutus



SIPOON KUNTA RAKENNUSJÄRJESTYS



Hyväksytty kunnanvaltuustossa pvm

SISÄLLYSLUETTELO

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO	5
1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet.....	5
1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio	5
2. HANKKEEN LUVANVARAISUUS	5
2.1 Toimenpiteen luvanvaraisuus	5
2.2 Pienehkö rakennus (muu kuin asuinrakennus) ja rakennelma	8
2.3 Toteutuksen edellytykset	9
3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	10
3.1 Sijoittuminen	10
3.1.1 Etäisyydet rajoista	10
3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä	10
3.1.3 Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen	10
3.1.4 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen	10
3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	11
3.2 Lämmitysjärjestelmät	11
3.3 Ympäristön hoito ja valvonta	12
3.3.1 Ympäristön hoito	12
3.3.2 Ympäristön valvonta	12
3.4 Aidat ja tukimuurit	12
3.5 Piha-alue / pihamaa	13
3.5.1 Pihan rakentaminen	13
3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito	13
3.5.3 Pihamaan korkeusasema	13
3.5.4 Liikennejärjestelyt	14
3.5.5 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot	14
3.5.6 Jäteastiat ja -suojat	14
3.5.7 Terrassit ja parvekkeet	14
3.6 Osoitemerkinnät	14
3.7 Eläinsuojat	14
3.8 Purkaminen	15
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	15
4.1 Rakennuspaikka	15
4.2 Rakentamisen määrä	15
4.2.1 Asuinrakennukset	15
4.2.2 Talousrakennukset	16
4.2.3 Vapaa-ajan asunnot	16
4.3 Käyttötarkoituksen muutokset	16
5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	17
5.1 Talusveden riittävyys	17
5.2 Vesikäymälän rakentaminen	17
5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla	17
6. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	18
6.1 Melualueet	18
6.2 Radon	18
6.3 Pilaantuneet maa-alueet	18
6.4 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta	18
7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET	19
8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	19

9. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO	20
9.1 Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen	20
9.2 Rakennusjärjestyksen voimaantulo	20

MÄÄRITELMIÄ SOVELTAMISEN OSALTA

AKL - Alueidenkäyttölaki (132/1999)

RakL - Rakentamislaki (751/2023)

RKY-alue - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

ELY-keskus - Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemapiirros

Asemapiirros vaaditaan rakentamisen lupakäsittelyssä. Asemapiirroksessa kuvataan rakennuspaikka ja suunniteltu rakentaminen.

Autokatos

Autotallia kevyempi rakennelma, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30 % tulee olla avointa. Autokatoksessa ei tyypillisesti ole ovea.

e-luku

Tehokkuusluku on asemakaavoihin liittyvä määre; tehokkuusluku määrittää kerrosalan suhteen tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Haja-asutusalue

Haja-asutusalueella tarkoitetaan tässä asemakaavan ulkopuolisia alueita.

Kerrokset

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella.

Kellarikerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella.

Ullakko on pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellari-kerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, myös puolilämpimät tilat (esim. viherhuone).

Kerrosalaan lasketaan korkeudeltaan yli 160 cm korkeat tilat.

Kokonaiskerrosalalla tarkoitetaan tontille tai rakennuspaikalle rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Maatila

Maatilalla tarkoitetaan tässä maataloutta harjoittavaa ja maatalouden perustukea saavaa tilaa.

Naapurin kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeellista. Viranomaisen määrittelee kuultavat naapurit sekä kuulemistarpeen.

Poikkeamismenettely (RakL 57 §)

Poikkeamismenettelyllä on mahdollista hakea poikkeamista tämän rakennusjärjestyksen sekä muiden rakentamislain mukaisista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai rajoituksista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Vähäisestä poikkeamisesta voidaan päättää rakennusluvan yhteydessä ilman poikkeamisluvan hakemista. Vähäisyyden arviointi kuuluu viranomaisille.

Rakentamislupa

Lähes kaikkeen rakentamiseen tarvitaan rakentamislupa (tai muu viranomaisen hyväksyntä). Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai laajentamiseen sekä myös käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen.

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan mukaisesta tontista että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

Ranta-alue

Ranta-alueella tarkoitetaan tässä vesistön läheisyydessä sijaitsevaa aluetta, jolle sijoittuu sekä omantaisiakin rakennuspaikkoja että rakennuspaikkoja ilman omaa rantaviivaa. Näiden alueiden rakentamisessa noudatetaan alueidenkäyttölain 72 § määräyksiä. Ranta-alue tulkitaan yleisesti noin 200 metrin levyiseksi alueeksi, mutta alue voi olla myös laajempi tai suppeampi johtuen esim. maastonmuodoista.

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. (AKL 16 §)

Sipoossa on pääkaupunkiseudun kovan rakentamispaineen takia määritetty koko kunta suunnittelutarvealueeksi.

Talousrakennus

Talousrakennuksia ovat mm. sauna, autotalli, ajoneuvosuoja, varasto, aitta sekä maatalouden tuotanto- ja varastorakennukset.

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet

Rakentamislain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Sipoon kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa; samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomioon ottaminen. Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta, sipoolaisuutta: sipoolaisuus näkyy mm. mahdollistavina ja joustavina määräyksinä, maiseman, luonnon ja saariston erityispiirteiden huomioon ottamisena sekä useamman sukupolven asumisen tukemisena.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Kunnan tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää täydentäviä rakennustapaohjeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristövaliokunta. Valiokunnan alaisina tuloksyksikköinä toimivat Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan Rakennusvalvonta- ja Ympäristövalvontayksiköt sekä Haja-asutusalueiden rakentamisen luvat -yksikkö.

Rakennusvalvonnan ja Haja-asutusalueiden rakentamisen luvat -yksikön viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Sipoon kunnan hallintosäännössä.

2. HANKKEEN LUVANVARAISUUS

2.1 Toimenpiteen luvanvaraisuus

Rakentamisluvan, purkamisilmoituksen ja -luvan, maisematyöluvan sekä sijoittamisluvan ja poikkeamisluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen, joka on rakennus- ja ympäristövaliokunta tai toimintasäännössä mainittu viranhaltija.

Sijoittamislupa sisältyy rakentamislupaan, mutta hakija voi myös hakea kunnalta erillistä sijoittamislupaa ennen rakentamisluvan hakemista. Tällöin hakija voi saada tiedon hankkeen toteutettavuudesta ennen yksityiskohtaisempaa rakennussuunnittelua.

Tämän luvun taulukossa on esitetty rakentamiseen liittyviä toimenpiteitä ja niiden luvanvaraisuutta. Mikäli toimenpide liittyy suojeltuun rakennukseen tai kaavassa suojeltuun alueeseen, ja toimenpiteellä on vaikutusta rakennuksen / alueen suojeluarvoihin, tulee hakea rakentamislupa (RakL 42 §); suojelluissa rakennuksissa ominaispiirteiden muuttaminen vaatii myös museon lausunnon.

Toteuttamisessa on aina otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset sekä alueen kaavan merkinnät ja määräykset.

TOIMENPITEEN LUVANVARAISUUS

Toimenpide	Luvan tarve
Rakennus / rakennelma	
Asuinrakennus, myös vapaa-ajan asuinrakennus	Rakentamislupa
Muu kuin asuinrakennus, ks. myös kohta 2.2 - alle 30 m ² tai alle 120 m ³ - vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
Katos, seinäpinta-alasta vähintään 30 % avoinna - pohjapinta-ala alle 50 m ² - pohjapinta-ala vähintään 50 m ²	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
Maanalainen rakentaminen, erillisenä - vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Rakentamislupa
Kasvihuone - vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Rakentamislupa
Kasvutunnelit - viljelyskäyttöön harvaan rakennetuilla alueilla - muuhun käyttöön ja asemakaava-alueilla sekä tiheään rakennetuilla haja-asutus-alueilla, vähintään 30 m ² tai 120 m ³	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
Pressuhalli tai vastaava (asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla) - Tilapäinen (alle 6 kk) - Vähintään 50 m ² , pysyvä	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
Yleisörakennelma - tilapäinen (alle 3 kk) - yleisörakennelma (yli 3 kk), jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä esim. hiihtohissi, siirrettävä kioski, katsomo, uima-allas	Ei vaadi lupaa Rakentamislupa
Liikuteltava laite	
Asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan (30 m ² tai suurempi) pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn tai säilytykseen näitä varten	Rakentamislupa
Maalämpöjärjestelmä	
Energiakaivo Maahan tai vesistöön asennettava muu maalämpöjärjestelmä pohjavesialueella Maahan tai vesistöön asennettava muu maalämpöjärjestelmä muualla - vesistöön tai pohjavesialueelle sijoitettaessa huomiotava vesiluvan tarve	Rakentamislupa Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
Aurinkoenergiajärjestelmä	
Aurinkoenergiajärjestelmät - teho yli 50 kVA	Rakentamislupa
Aurinkopaneeli- tai -keräinjärjestelmä, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennus tai alue on suojeltu tai säilytettäväksi merkitty asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, tai järjestelmä sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai on sijoitettu erilliseen rakennelmaan tai pihamaalle Sipoonjokilaakson alueella.	Rakentamislupa

Toimenpide	Luvan tarve
Tuulivoima	
- Tuulivoimala (tuulimyllykenttä)	Rakentamislupa
- Tuulimylly, korkeus yli 30 m (lapojen kanssa 35 m)	Rakentamislupa
Muu erillislaite	
Masto tai piippu - korkeus 30 m tai yli	Rakentamislupa
Säiliö tai siilo - vähintään 30 m ² tai 120 m ³ - Maatilan yhteyteen sijoittuva (asemakaavoittamaton alue) Palavien ja vaarallisten aineiden säiliöiden osalta huomioitava kemikaalilainsäädännön sekä pelastusviranomaisen vaatimukset.	Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
Valaistu mainoslaitte, vähintään 2 m ² suuruinen (ei koske maantielain § 52 mukaisia mainostoimenpiteitä)	Rakentamislupa
Aita, ks. myös kohta 3.4 asemakaava-alueilla ja tiivistä rakennetuilla haja-asutusalueilla - tonttien välinen ja sisäinen aita sekä puistoa tms. aluetta vastaan, korkeus yli 1,5 m - katualuetta vastaan, korkeus yli 1,2 m, näkemäalueilla korkeus enintään 0,7 m, ks. myös kohta 3.4 - teollisuus-, liike- ja varastotonttien välinen aita, korkeus yli 2,5 m	Rakentamislupa Rakentamislupa Rakentamislupa
Tukimuuri, ks. myös kohta 3.4 - korkeus yli 1,0 metriä	Rakentamislupa
Laituri, aallonmurtaja ja/tai rantaterassi tai muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava isohko rakennelma - pituus yli 15 m rantaviivasta tai - pinta-ala yli 30 m ² tai - yli 40 % rantaviivan pituudesta (rantaterassi) tai - etäisyys kiinteistön rajasta alle 4 m (vaatii naapurin kirjallisen suostumuksen) Huomioitava myös mahdollinen vesiluvan tarve	Rakentamislupa
Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen - Jätevesijärjestelmä WC- ja harmaavesien käsittelyyn - Harmaavesijärjestelmä pohjavesi- tai ranta-alueella	Rakentamislupa Rakentamislupa
Taajamakuvarjestelyt	
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Esim. pysäköintialue, varastointikenttä, kaatopaikka, golfkenttä, koirapuisto	Rakentamislupa
Louhinta, kaivaminen, täyttämisen tai muu vastaava maisemaa muuttava toimenpide asemakaava-alueella (myös yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin vaaditaan)	Maisematyölupa
Puiden kaataminen ks. myös kohta 3.5 - asemakaava-alueella - yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin vaaditaan tai alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto	Maisematyölupa Maisematyölupa

Toimenpide	Luvan tarve
Julkisivu- ja korjaustoimenpide	
Rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	Rakentamislupa
Julkisivuväriin, katemateriaalin ja -väriin muuttaminen Materiaalin ja värityksen on noudatettava asemakaavan ja rakennustapaohjeen määräyksiä sekä soveltua rakennettuun ympäristöön	Ei vaadi lupaa
Kattomuodon muuttaminen	Rakentamislupa
Rakennuksen julkisivuun liitettävä katos, pohja-ala 50 m ² tai enemmän	Rakentamislupa
Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla lasilla (30 % avattavissa), palomääräykset huomioitava	Ei vaadi lupaa
Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen	Rakentamislupa
Muutos rakennuksen märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekniseen ratkaisuun	Rakentamislupa
Vähäinen muutos märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekniseen ratkaisuun	Ei vaadi lupaa
Rivi- ja kerrostalojen merkittävä linjasaneeraus	Rakentamislupa
Lämpöpumpun tms. asentaminen. ks. myös kohta 3.2 - kerrostalot, jos kyseessä julkisivun olennainen muuttaminen - muu lämpöpumpun asentaminen	Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
Rakennuksen vaipan tai teknisen järjestelmän muuttaminen, jolla on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen	Rakentamislupa
Hormi, olemassa olevaan muuhun kuin talousrakennukseen	Rakentamislupa
Vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistaminen	Rakentamislupa
Korjaustoimenpide, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyttä tai turvallisuutta	Rakentamislupa
Rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin kohdistuva korjaaminen ja muuttaminen	Rakentamislupa
Kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön merkittävästi vaikuttava korjaaminen ja muuttaminen	Rakentamislupa
Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen	Rakentamislupa
Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos	Rakentamislupa
Asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen	Rakentamislupa
Purkaminen ks. myös kohta 3.8	
Rakennuksen tai sen osan purkaminen - asemakaava-alueella - yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin vaaditaan tai alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto - rakennuksen tai sen osan purkaminen muualla	Purkamislupa Purkamislupa Purkamisilmoitus
Merkittävän ja/tai huomattavan rakennelman purkaminen	Purkamisilmoitus

2.2 Pienehkö rakennus (muu kuin asuinrakennus) ja rakennelma

Ilman rakentamislupaa voidaan rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² tai 120 m³ kokoinen rakennus, joka ei ole asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus. Rakennuksen enimmäiskoko määräytyy rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyn perusteella joko neliömetreinä tai kuutiometreinä.

Tällainen rakennus edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä.

Alle 10 m²:n ja alle 25 m³:n rakennus (esim. vaja, kasvihuone, leikkimökki, huvimaja) tai rakennelma (esim. koirankoppi, grillikatos, grillikota, jätekatos) ei edellisestä poiketen kuitenkaan käytä rakennusoikeutta.

Rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta on oltava vähintään 4 m ja/tai sen on sijaittava asemakaavan mukaisella rakennusalueella.

Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyydestä rajaan voidaan poiketa, mutta ei kaavamukaisesta rakennusalueen rajasta. Poikkeaminen vaatii kuitenkin aina vähäisen poikkeamisen rakentamislupaan yhteydessä tai, milloin rakentamislupaa ei tarvita, erillisen poikkeamislupaan asemakaava-alueella. Haja-asutusalueella erillistä poikkeamista ei vaadita. Rakennuksen/rakennelman etäisyys asuin- ja työhuoneiden pääikkunoista kohtisuoraan mitattuna on oltava vähintään 8 m. Lisäksi on huomioitava palomääräykset sekä etäisyydet liikennealueista ja teistä kohdan 3.1.2 mukaan. Jätekatoksia koskee myös kohdan 3.5.6 vaatimukset.

Rakennuksen / rakennelmien etäisyyden teistä ja liikennealueista on täytettävä kohdan 3.1.2 vähimmäisetäisyydet.

2.3 Toteutuksen edellytykset

Vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, tulee sen toteutuksessa ottaa mm. huomioon:

- asema- tai yleiskaavan sekä rakennustapaohjeen määräykset
- rakennettava rakennus/rakennelma tulee sijoittua vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta, ellei rakennuspaikka sijoitu kaava-alueelle ja kaavassa toisin osoiteta
- paloturvallisuus
- ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset
- rakennettu ympäristö
- teknisten vaatimusten toteutuminen.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että hanke toteutetaan riittäviin suunnitelmiin perustuen.

Mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei noudateta voi rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön haltijan muuttamaan tai purkamaan tehdyn toimenpiteen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §).

3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

3.1.1 Etäisyydet rajoista

Rakennuksen, rakennelman ja katoksen vähimmäisetäisyys rakennuspaikan rajasta on 4 metriä, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Vähimmäisetäisyyksistä, paitsi asemakaavan mukaisesta rakennusalueen rajasta, voidaan tapauskohtaisesti poiketa, mikäli naapurilta saadaan kirjallinen suostumus ja paloturvallisuuteen liittyvät vaatimukset täyttyvät. Poikkeaminen vaatii kuitenkin aina vähäisen poikkeamisen rakentamisluvan yhteydessä tai, milloin rakentamislupaa ei tarvita, erillisen poikkeamisluvan asemakaava-alueella; haja-asutusalueella erillistä poikkeamista ei vaadita. Asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä on kuitenkin aina oltava vähintään 8 m rakentamatonta tilaa, eikä poikkeaminen saa haitata naapurin mahdollista tulevaa rakentamista. Edellä mainittuja vähimmäisetäisyyksiä tulee noudattaa, vaikka hanke ei olisi luvanvarainen.

Jätekatokset, ks. 3.5.6 Jäteasiat ja -suojat.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä

Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa tieluokan edellyttämälle etäisyydelle tien keskilinjasta ja riittävälle etäisyydelle rautatiestä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluntorjuntaan uusien rakennuspaikkojen muodostettaessa. Maantien suoja-alueelle rakentaminen edellyttää ko. valtionviraston poikkeamislupaa. Suoja-alue ulottuu moottoritillä 50 metrin, valta- ja kantatiellä pääsääntöisesti 30 metrin ja alemmalla tieverkolla yleensä 20 metrin päähän lähimmän ajoradan keskiviivasta. Yksityistieillä etäisyys on vähintään 12 metriä tien keskilinjasta. Erityisestä syystä rakennus voidaan sijoittaa määrättyä etäisyyttä lähemmäs tien keskiviivaa. Poikkeaminen edellyttää yleisillä teillä ko. valtionviraston puoltavaa lausuntoa ja yksityisillä teillä tiekunnan lupaa.

Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi melulta suojattua, oleskeluun tarkoitettua piha-alueita. Lisäksi rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, että ne eivät vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

3.1.3 Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä erityisesti maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää.

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennettaessa tulee lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriyteen sekä korkeusasemaan; jyrkkiä leikkauksia/pengerryksiä tulee välttää ja rakennus sovitaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.

3.1.4 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on pääosin noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopuuntunut kokonaisuus.

Milloin alueen arvo muodostuu yhtenäisestä rakennustavasta, kuten esim. tiiviisti rakennetuilla, yhteisillä alueilla, perinteisillä kyläalueilla tai avoimilla maisema-alueilla, rakentamisen tulee soveltua noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Sipoonjokilaakson avoimella maisema-alueella on lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja rakennusryhmien sijoitteluun ja niiden maisemassa muodostamaan kokonaiskuvaan.

3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen sekä korkeusasemaan; jyrkkiä leikkauksia/pengerryksiä tulee välttää ja rakennus sovitaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Vähintään kahdenkymmenen metrin levyisellä rantakaistaleella rantamaisema sekä rantakalliot on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Lupaa vaativan rakennuksen tai rakennuskohteen (rakennelman) etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Vesistöjen ja rannikon läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Rannikon läheisyydessä suosituskorkeus on N2000 +2,9 metriä, mihin on lisättävä asiantuntijan rakennuspaikkakohtaisesti määrittämä aaltoiluvara. Keravanjoen ja Sipoonjoen ranta-alueella rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellä mainittu tulvakorkeus (HW1/100a). Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta. Määräystä suosituskorkeudesta ei sovelleta luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeiden osalta.

3.2 Lämmitysjärjestelmät

Maalämpöjärjestelmät

Energiakaivoa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle eikä alle 500 metrin suojaetäisyydelle vedenottamosta. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä maalämpöneste ei saa olla haitallinen pohja- ja pintavesille. Maalämpökaivojen porauksessa syntyvä kiviaines sekä vesien ja kiintoaineiden muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Maalämpöpiirien toteutus vesistöön tai pohjavesialueelle edellyttää vesilupatarpeen arvioinnin, sekä tarvittaessa vesiluvan. Vesistöön sijoitettava maalämpöjärjestelmä edellyttää lisäksi vesialueen omistajan luvan.

Lämpöpumput ym. vastaavat tekniset laitteet

Lämpöpumpun tms. sijoittaminen rakennuksen julkisivuun muissa kuin kerrostaloissa ja julkisissa rakennuksissa ei vaadi rakentamislupaa. Kerrostaloissa ja julkisissa rakennuksissa lupaa ei kuitenkaan vaadita, jos

- lämpöpumppu tms. sopeutetaan rakennukseen yhteneväisellä tavalla siten, ettei se heikennä taajamakuva.
- suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä lämpöpumppua tms. ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle tai muutoin näkyvälle paikalle; kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa tulee kuitenkin pyytää museon kannanotto ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

3.3.1 Ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Ympäristökuvaan olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen ja kompostointi- tai jäteastioiden ympärille on istutettava näkösuoja tai rakennettava aitaus. Suoja-, veneensäilytys- ym. rakenteiden on oltava kooltaan ja ulkonäöltään sellaisia, etteivät ne häiritse kohtuuttomasti naapuria tai rumenna ympäristökuva.

3.3.2 Ympäristön valvonta

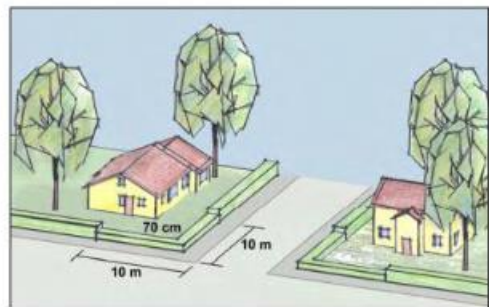
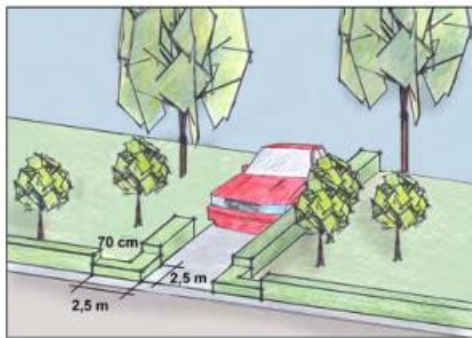
Kunnan hallintosäännössä määrätty viranomainen valvoo rakentamislaisissa tarkoitettua rakennetun ympäristön siisteyttä ja rakennusten sekä rakennelmien kuntoa muun muassa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista ilmoitetaan kiinteistönomistajille ja -haltijoille viranomaisen päättämällä tavalla.

3.4 Aidat ja tukimuurit

Aitojen ja tukimuurien rakentaminen on eräissä tapauksissa luvanvaraista, ks. kohta 2.1 Toimenpiteen luvanvaraisuus, Aita / Tukimuuri. Aidan korkeus määritellään aina maanpinnasta ja aidan korkeimmasta kohdasta. Tukimuurin korkeus määritetään maanpinnasta ja tukimuurin korkeimmalta kohdalta.

Risteyksissä ja tonttiliittymien näkemäalueilla aidan korkeus saa olla enintään 70 cm oheisen piirroksen mukaisesti.



Aitojen ja tukimuurien tulee liittyä pihapiiriin ja ne on sijoitettava piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukaisesti. Niiden tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Rakennettaessa aita tai tukimuuri rajalle siitä on aina sovittava kirjallisesti naapurikiinteistön omistajan kanssa ja sopimus tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Ellei aitaa tai tukimuuria rakenneta yhteisestä sopimuksesta rajalle, se on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle puolelle ja sen tulee olla huollettavissa omalta tontilta tai rakennuspaikalta; etäisyys rajasta vähintään korkeutensa verran. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa olevaan kiinteään aidan ja tukimuurin etäisyysvaatimus rajasta on 50 cm.

Aita tai tukimuuri on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle eikä katu- tai tiealueen kunnossapidolle. Aita tai tukimuuri ei saa estää pelastustoimintaa onnettomuuden sattuessa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä, että rakennuspaikan tai sen osan ympärille on rakennettava suoja-aita tai istutettava puu- ja pensasistutuksia tai tiivis pensasaita.

3.5 Piha-alue / pihamaa

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Puiden kaataminen asemakaava-alueella vaatii maisematyöluvan. Kuitenkin puut, jotka sijaitsevat (omalla tontilla) alle 5 metrin etäisyydellä rakennuksen seinästä sekä puut, joiden rungon halkaisija on metrin korkeudelta mitattuna enintään 10 cm voi kaataa ilman lupaa.

Asemakaava-alueella myös huonokuntoiset ja vaaraa tai haittaa aiheuttavat puut voi kaataa ilman maisematyölupaa edellyttäen, että niiden kaatamiselle saadaan kunnan arviointi ja puoltava lausunto.

Yleiskaava-alueilla puiden kaataminen vaatii maisematyöluvan, jos kaavassa on niin edellytetty; esim. puiden kaataminen saattaa vaatia maisematyöluvan silloinkin, kun ne kaadetaan rakennettaessa rakennusta, joka ei vaadi rakentamislupaa.

3.5.1 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säästää ensisijaisesti mahdollisimman viherpeitteisinä. Käsiteltävät piha-alueen osat tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia sekä viherrakentamista.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen.

Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä tai viivytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tai viivästetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä kunnan yleiseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle eikä jalkakäytävälle. Tonttien väliset rajaojat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää. Kunnan avo-ojia ei saa täyttää.

3.5.3 Pihamaan korkeusasema

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin / rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Tarvittaessa rakennuspaikasta tulee esittää korkeus- ja pohjatutkimustiedot ja pintavaaitukseen perustuva pinta-vesi- ja pihasuunnitelma.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Maanpinnan korkeusasemien olennainen muuttaminen vaatii rakentamis- tai maisematyöluvan. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että tontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

3.5.4 Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin / rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Asemakaava-alueilla pientalotonteille sallitaan yksi katuliittymä, jonka leveys on enintään 4,5 m sekä lisäksi erillinen jalankulkuliittymä, enintään 1,5 m. Liittymän sijainnin määrittelee ensisijaisesti kunnan Katu- ja viheralueet -yksikkö. Piha-alueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ajoneuvot on mahdollista kääntää omalla tontilla. Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta. Yksityisille teille liittymän rakentaminen edellyttää tiekunnan lupaa.

3.5.5 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot

Tontilla / rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat ilmajohdot, maanalaiset johdot, kaapelit, maalämpökaivot ja -piirit ja muut rakenteet sekä tällaisten tilavaraukset on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja etäisyysvaatimukset otettava huomioon.

3.5.6 Jäteastiat ja -suojat

Jätekatoksia ja -suoja rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siisteyteen, hygieniaan ja paloturvallisuuteen. Paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja pelastusviranomaisen antamia ohjeita jäteastioiden ja -suojiin sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava.

Asemakaava-alueella yhden tai kahden asunnon rakennuspaikan jäteastia tulee suojata aitauksella, istutuksilla tai sijoittaa erilliseen katokseen. Useamman kuin kahden asunnon kokonaisuuden jäteastia tulee sijoittaa erilliseen katokseen tai erilliseen suojarakennukseen.

3.5.7 Terassit ja parvekkeet

Terassien ja parvekkeiden lasittamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen julkisivujen ilmeeseen kokonaisuutena ja lasitusten on sopeuduttava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennusten terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta seinärakenteesta on avattavissa eikä lasitus ole julkisivunomainen edellytyksellä, että terassit ja parvekkeet on osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla.

3.6 Osoitemerkinnät

Osoitemerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa myös pimeällä. Milloin rakennus ei rajoitu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Asemakaava-alueella rakennusten osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Osoitemerkintöjen lisäksi useamman rakennuksen ryhmissä tulee olla tontin opastaulut ajoliittymien läheisyydessä. Opastaulussa tulee olla merkittynä ainakin viereiset kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennusta käyttöönotettaessa.

3.7 Eläinsuojat

Alle 2 ha:n kiinteistöille ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa.

Tallin tai muun vastaavan eläinsuojan etäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyys voi olla pienempi.

Ilman rakentamislupaa voi rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² kokoisen eläinsuojan. Eläinsuojan rakentamisessa on huomioitava kunnan ympäristövalvonnan, Ympäristöterveydenhuollon ja Eläinsuojelulain määräykset ja vaatimukset.

3.8 Purkaminen

Rakennuksen purkaminen vaatii aina joko purkamisluvan tai purkamisilmoituksen tekemisen, merkittävän ja/tai huomattavan rakennelman purkaminen purkamisilmoituksen, ks. kohdan 2.1. taulukko.

Purkamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siitä aiheutuvien melu-, värinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen. Häiritsevää melua aiheuttava työnteko tulee ajoittaa Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisiin ajankohtiin.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Sipoossa suunnittelutarvealuetta ovat kaikki ne alueet, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai rakentamista suoraan ohjaavaa osayleiskaavaa. (AKL 16 §)

Siltä osin, kuin luvun 4 määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, noudatetaan yleiskaavaa.

4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2 500 m². Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koko voi olla pienempi, kuitenkin vähintään 1 000 m².

Korjaamista ja vähäistä lisärakentamista saa kuitenkin tehdä sen estämättä, mitä edellä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Muinaismuistolain (295/1963) nojalla Museovirastolta alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto silloin, kun rakentaminen saattaa koskettaa muinaisjäännöistä.

4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, vähintään kuitenkin 250 k-m².

4.2.1 Asuinrakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m² tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se, ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus, palomääräykset ja soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan ranta-alueisen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5000 m².

Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitettun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä

tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan.

Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma- ja vama-alueet) eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille.

4.2.2 Talousrakennukset

Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen tai vapaa-ajan asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia käytössä olevan rakennusoikeuden mahdollistaessa. Talousrakennusten on sijoitettava samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Maatalouden tai tilaa vaativan yritystoiminnan tarkoituksiin talousrakennuksen kerrosala voi olla suurempi. Vapaa-ajan asuntoon liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa käytössä olevan rakennusoikeuden mahdollistaessa yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m². Rakennuksen kerrosalasta enintään 50 % voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Saunarakennuksessa ei saa olla keittiötä/keittoalaa. Saunarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, jonka kerrosala on enintään 15 k-m².

Vapaa-ajan asunnon ja asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 k-m² suuruisen vierasmajan. Vierasmajalla ei saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Ranta-alueella venevajan saa rakentaa vesirajaan tai maalle, jollei kaavasta muuta johdu.

Ranta-alueella talousrakennuksen katettu terassi tulee sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena; katetun terassin enimmäiskoko on 50 % rakennuksen kerrosalasta.

4.2.3 Vapaa-ajan asunnot

Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m².

Vapaa-ajan asunto tulee olla yksiasuntoinen ja se saa olla enintään 1½ -kerroksinen. Vapaa-ajan asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan vapaa-ajan asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain teknisiä ja varastotiloja.

Ranta-alueella vapaa-ajan asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena; katetun terassin enimmäiskoko on 50 % rakennuksen kerrosalasta.

4.3 Käyttötarkoituksen muutokset

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa, paitsi jos rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella tai alueella, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa osoitettu vakituiseen asumiseen.

5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

5.1 Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten rakennuspaikalla tulee olla riittävästi saatavilla terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Lupahakemuksessa on tarvittaessa selvitettävä riittävän, laadultaan ja määrältään soveltuvan talousveden saanti.

5.2 Vesikäymälän rakentaminen

Vesikäymälän rakentaminen saarella olevalle lomarakennuspaikalle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä, sallitaan ainoastaan, jos jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Vesikäymälöistä on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pohjavesialueella on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan.

Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Energiakaivoa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle eikä 500 metrin suojaetäisyydelle vedenottamosta. Maa- lämpöpiirien toteutus pohjavesialueelle tai vesistöön edellyttää vesilupatarpeen arvioinnin sekä tarvittaessa vesiluvan.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laatua vaarantaville aineille, on sijoitettava katettuun, tiiviiseen suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin suurimman yksittäisen astian tai säiliössä varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjaveden laatua vaarantavia aineita siten, että ne vaarantavat pohjaveden laatua.

Rakentaminen, rakennusten perustaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta siten, että kellarin lattiapinnan korko on vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolella.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineita. Rakentajalta voidaan tarvittaessa vaatia selvitystä suojakerroksen riittävyydestä ja täyttömaiden puhtautudesta.

Pohjavesialueilla, mikäli kyseessä on muu kuin pientalo tai vaikutuksiltaan vastaava kohde tai maatila, moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja pintavedet on käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Asemakaava-alueilla vähintään viidelle moottoriajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet ja niiden ajo-yhteydet sekä jäteastoiden sijoituspaikat ja muut vastaavat on päällystettävä öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin tai muuhun soveltuvaan hulevesijärjestelmään.

Moottoriajoneuvojen ja veneiden pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

Toiminnasta pohjavesialueilla on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

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

6.1 Melualueet

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden:

- rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti riittävän etäälle melulähteestä
- talousrakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-alueella melulta suojautuva vaikutus
- asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on otettava huomioon melulähteen suunta
- oleskelupiha on suojattava liikennemelulta ensisijaisesti rakennusten avulla
- asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin melulähteen suuntaan.

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa melualueella hakijan on liitettävä lupahakemukseen meluselvitys ja ääneneristys-suunnitelma meluhaittojen ehkäisemisestä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa ääneneristävyyden riittävyys on tarvittaessa todennettava melumittauksella.

6.2 Radon

Rakennushankkeen suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi on esitettävä erityissuunnitelmissa.

6.3 Pilaantuneet maa-alueet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tutkittava rakennuspaikan maaperä, jos sen tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen. Tehty selvitys ja suunnitelma niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

6.4 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueella on kielletty. Hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää riittävä etäisyys johtoalueesta energiayhtiöltä; lisäksi rakennuspaikasta suurin osa tulee sijaita johto- ja reunavyöhykkeen ulkopuolella tarkoituksenmukaisen piha-alueen muodostamiseksi. Pienjänniteverkon johtojen siirrosta on neuvoteltava sähköyhtiön kanssa.

Suunniteltaessa rakentamista maakaasulinjojen läheisyyteen on otettava huomioon ao. lainsäädännöstä ja ohjeista johtuvat rajoitukset.

7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET

Mikäli asemakaavassa ei asiasta erikseen muuta määrätä, täydennetään asemakaavaa seuraavilla lisämääräyksillä:

Asemakaavan AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon jokaista rakennus-oikeuden alkavaa 150 k-m² kohden; asemapiirroksessa on osoitettava rakennuspaikan soveltuvuus ja riittävät pihatilat useamman asunnon ratkaisulle.

Asuinrakennukseen liittyvien talousrakennusten tulee katemateriaaleiltaan ja -väriltään olla yhteneväisiä päärakennuksen kanssa. Talousrakennusten ulkoseinämaterialien ja -väriyksen tulee sopeutua päärakennukseen.

Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön jäsentämällä ne istutuksiin ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin. Rakentamisessa tulee lisäksi ottaa huomioon, mitä hulevesien johtamisesta muualla tässä rakennusjärjestyksessä on määrätty.

Asemakaava-alueella ei saa muodostaa ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavaa alle 700 m² tonttia.

Rakenteiden ulottumiseen katualueelle tai yleiselle alueelle on aina saatava alueen haltijan lupa.

Asemakaava-alueella katosten on sijoitettava rakennusosalalle, ellei kaavassa muuta määrätä.

Asemakaavassa saattaa olla osa piha-alueesta olla määrätty istutettavaksi (istutettava alueen osa). Tämän alueen istutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota; pelkkä kylvetty nurmi ei ole riittävä.

8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista kyltti, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja rakennushankkeen yhteystiedot.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa teettämishallalla tai uhkasakolla edellyttää merkittävien luonnonarvojen tai maisemallisesti tärkeiden tontinosien palauttamista rakentamista edeltäneeseen tilaan ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään tasoon.

Rakennustyömaa tulee aidata tai muuten eristää ympäristöstään siten, että putoaminen kaivantoihin, pääsy rakenteisiin tai työmaa-ajoneuvojen ajoreiteille on estetty. Rakentajan tulee huolehtia, ettei jalkakulun tai muun liikenteen turvallisuus heikkene työmaan vuoksi. Työmaa ei saa olla esteenä pelastustoiminnan järjestelyille.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojatuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi niin harkitessaan määrätä rakennushankkeeseen ryhtyvän varaan rakennustyön ajaksi riittävän alueen rakennuspaikan välittömästä läheisyydestä työskentely-, varastointi-, pysäköinti- tai lastausalueeksi.

Rakennustyön aikana muodostuvat hulevedet tulee imeyttää ja viivyttaa niiden kerääntymispaikalla sekä ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja. Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Maalämpökaivojen poraus, ks. kohta 3.4.

Rakennustöiden aikana jätteet tulee käsitellä ja säilyttää siten, että niistä ei aiheudu ympäristön roskaantumista.

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

9. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO

9.1 Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa RakL 57 §:n mukaisesti. Vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakentamisluvan yhteydessä RakL 59 §:n mukaisesti.

9.2 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämän rakennusjärjestyksen on Sipoon kunnanvaltuusto hyväksynyt **pvm. 2025** ja se tulee voimaan **pvm. 2025**.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Sipoon kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymä ja 01.03.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Ennen 01.01.2025 jätettyihin lupahakemuksiin sovelletaan kuitenkin aiempaa 01.03.2019 voimaantullutta rakennusjärjestystä.