

SIPOON KUNTA

RAKENNUSJÄRJESTYS



Kunnanvaltuusto 11.12.2017

Helsingin hallinto-oikeus 14.12.2018

Korkein hallinto-oikeus 15.1.2020

Täydentäminen sivuasuntomääräyksellä, ehdotus, khall 16.2.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO	3
1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet	3
1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio	3
2. LUPAJÄRJESTELMÄT	3
2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus	3
2.2 Ilman lupamenettelyä rakennettava rakennelma	7
2.3 Pienehkö talousrakennus	8
3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	8
3.1 Sijoittuminen	8
3.1.1 Etäisyydet rajoista	8
3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä	8
3.1.3 Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen	9
3.1.4 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen	9
3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	9
3.2 Ympäristön hoito ja valvonta	10
3.2.1 Ympäristön hoito	10
3.2.2 Ympäristön valvonta	10
3.3 Aidat ja tukimuurit	10
3.4 Piha-alue/Pihamaa	10
3.4.1 Rakennuspaikan kuivana pito	10
3.4.2 Pihamaan korkeusasema	11
3.4.3 Liikennejärjestelyt	11
3.4.4 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot	11
3.4.5 Jäteasiat ja -suojat	11
3.5 Osoitemerkinnät	11
3.6 Eläinsuojat	11
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	12
4.1 Rakennuspaikka	12
4.2 Rakentamisen määrä	12
4.2.1 Asuinrakennukset	12
4.2.2 Talousrakennukset	12
4.2.3 Loma-asunnot	13
4.3 Käyttötarkoituksen muutokset	13
5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	13
5.1 Talousveden riittävyys	13
5.2 Vesikäymälän rakentaminen	13
5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla	14
6. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	14
6.1 Melualueet	14
6.2 Radon	14
6.3 Pilaantuneet maa-alueet	14
6.4 Voimalinja-alueet	14
7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET	15
8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	15
9. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO	16
9.1 Määräyksistä poikkeaminen	16
9.2 Voimaantulo	16

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien 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 (MRL 14 § 4 mom.).

Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa; samanaikaisesti tavoitteena on arvokaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomiointi. Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioidessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta. 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 rakentamishojeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksellä täydennetään asema- ja yleiskaavoja, mutta kaavamääräykset ovat ensisijaisesti noudatettavia. Rakennusjärjestyksen määräykset antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristövaliokunta. Valiokunnan alaisina tulosyksiköinä toimivat tekniikka- ja ympäristöosaston ympäristönsuojelu- ja rakennusvalvontayksiköt.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa. (MRL 145 §)

Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan hallintosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

Tämän luvun taulukossa on esitetty rakentamiseen liittyviä toimenpiteitä, joiden luvanvaraisuus määrätään normaalista rakennuslupavaatimuksesta poikkeavaksi taulukossa mainituilla kunnan osa-alueilla. Mikäli toimenpide liittyy suojeltuun rakennukseen tai alueeseen, tulee ottaa huomioon rakennussuojelusta aiheutuvat vaatimukset. Lisäksi toteuttamisessa on otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset sekä alueen kaavan määräykset.

Kunnan osa-alue:		Luvanvaraisuus:		
1	Asemakaava-alue	R	Rakennuslupa haettava	
2	Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue	T	Toimenpidelupa haettava	
3	Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-aluetta	I	Ilmoitus tehtävä	
		-	Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta	
Toimenpide		Kunnan osa-alue		
		1	2	3
Rakennelma / vähäinen rakennus				
Vähäinen, alle 10m ² rakennelma kohdan 2.2 mukaan		-	-	-
Pienehkö, alle 30m ² talousrakennus kohdan 2.3 mukaan		R	R/I	I
Katos, seinäpinta-alasta vähintään 30 % avoinna - pohjapinta-ala alle 30 m ² - pohjapinta-ala 30 m ² - 100m ² - pohjapinta-ala yli 100 m ²				
		T	T	I
		T	T	T
		R	R	R
Hormillinen rakennelma		R	R	R
Kioski - pohjapinta-ala alle 10 m ² - pohjapinta-ala yli 10 m ²				
		T	T	T
		R	R	R
Kuivakäymälä		T	-	-
Maakellari - pohjapinta-ala alle 10m2 - pohjapinta-ala yli 10m2				
		-	-	-
		T	T	T
Pergola		I	-	-
Venevaja		R	R	
Yleisörakennelma				
Urheilupaikka		T	T	T
Kokoontumispaikka		T	T	T
Katsomo		T	T	T
Esiintymislava		T	T	T
Yleisötelttä tai vastaava (tilapäinen)		-	-	-
Liikuteltava laite				
Asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn tai säilytykseen näitä varten		T	T	T
Vesirajalaite				
Laituri - pituus alle 15m rantaviivasta - pituus yli 15 m rantaviivasta				
		-	-	
		T	T	
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava isohko rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava		T	T	
Säilytys- tai varastointialue				
Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue		T	T	T

Kunnan osa-alue: 1 Asemakaava-alue 2 Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue 3 Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-aluetta		Luvanvaraisuus: R Rakennuslupa haettava T Toimenpidelupa haettava I Ilmoitus tehtävä - Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta	
Toimenpide	Kunnan osa-alue		
	1	2	3

Maalämpöjärjestelmä

Maahan tai vesistöön asennettava maalämpöjärjestelmä pohjavesialueen ulkopuolella	T	I	I
Maahan tai vesistöön asennettava maalämpöjärjestelmä pohjavesialueella	T	T	T

Erillislaitte

Masto - korkeus alle 15 m - korkeus 15 m..60m - korkeus yli 60 m			
	I	I	I
	T	T	T
Suurehko valaisinpylväs tai vastaava Suurehko antenni, halkaisija yli 2 m	I	I	-
	I	I	I
Tuulivoimala - korkeus alle 15m ja maksimiteho alle 15kW - korkeus yli 15m tai maksimiteho yli 15kW			
	T	T	T
Erillinen (ei rakennuksen julkisivuun asennettu) aurinkopaneeli tai – keräinjärjestelmä - kokonaispinta-ala alle 5m ² - kokonaispinta-ala yli 5m ²			
	-	-	-
Varastointisäiliö (palavien ja vaarallisten aineiden säiliöiden osalta huomi- oitava kemikaalilainsäädännön vaatimukset) - tilavuus alle 10 m ³ - tilavuus yli 10 m ³			
	T	T	T
Hiihtohissi	T	T	T
Muistomerkki	T	I	I
Kylpytynnyri - hormiton - hormillinen (hormin sijainti yli 4 metriä rakennuksista ja kiinteistörajoista)			
	-	-	-
Maanpäällinen pumppaamo/muuntamo - pohjapinta-ala alle 7m ² - pohjapinta-ala yli 7m ²			
	I	I	I
Uima-allas - tilavuus alle 30 m ³ - tilavuus yli 30 m ³			
	T	T	I

Kunnan osa-alue: 1 Asemakaava-alue 2 Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue 3 Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-aluetta		Luvanvaraisuus: R Rakennuslupa haettava T Toimenpidelupa haettava I Ilmoitus tehtävä - Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta	
Toimenpide	Kunnan osa-alue		
	1	2	3

Mainostoimenpide

(ei koske maantielain §52 mukaisia mainostoimenpiteitä)

Seinän suuntainen kiinteä teksti tai mainos rakennuksen julkisivussa, koko alle 1 m ²	-	-	-
Erillinen tai yli 0,2m seinästä ulkoneva kiinteä teksti tai mainos	T	T	T
Tilapäinen teksti tai mainos	-	-	-

Julkisivutoimenpide

Rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	T	T	I
Kattomuodon muuttaminen	T	T	T
Katteen tai sen värityksen muuttaminen	I	-	-
Ulkoverhouksen tai sen värityksen muuttaminen	I	I	-
Ikkunajaon muuttaminen	I	-	-
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	I	-	-
Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla lasilla - pientalo - rivi- tai kerrostalo			
	I	I	I
	T	T	T
Rakennuksen julkisivuun liitettävä katos	T	T	T
Rakennuksen julkisivuun liitettävä pergola	I	-	-
Kattamaton terassi - korkeus alle 0.5 metriä maanpinnasta - korkeus 0.5 .. 1.5 metriä maanpinnasta (yli 4 m rajasta) - korkeus 0.5 .. 1.5 metriä maanpinnasta (alle 4 m rajasta) - korkeus yli 1.5 metriä maanpinnasta			
	-	-	-
	I	-	-
	T	-	-
	T	T	T
Aurinkopaneeli tai -keräinjärjestelmä - aurinkopaneeli tai -keräinjärjestelmä, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, eikä se sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai Sipoonjokilaakson alueella. - muut aurinkopaneeli ja -keräinjärjestelmät			
	-	-	-
	T	T	T

Kunnan osa-alue: 1 Asemakaava-alue 2 Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue 3 Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-aluetta		Luvanvaraisuus: R Rakennuslupa haettava T Toimenpidelupa haettava I Ilmoitus tehtävä - Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta		
Toimenpide	Kunnan osa-alue			
	1	2	3	

Aita / tukimuuri

Aita - korkeus maasta mitattuna alle 1,2 m - korkeus maasta mitattuna 1,2m .. 1,5m - korkeus maasta mitattuna yli 1,5m			
	I	-	-
	T	-	-
Tukimuuri - korkeus alle 0.5 metriä - korkeus 0.5 .. 1.5 metriä (yli 4 m rajasta) - korkeus 0.5 .. 1.5 metriä (alle 4 m rajasta) - korkeus yli 1.5 metriä	T	T	I
	-	-	-
	I	-	-
	T	-	-
	T	T	T

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T
Talousvesikaivon kaivaminen tai poraaminen	T	-	-

Rakennuksen korjaus- ja muutostyö

Rakennuksen peruskorjaus - normaali peruskorjaus (mikäli kantaville tai palo-osastoille rakenteille ei tehdä muutoksia) - rakennuksessa, jossa todettu merkittävä kosteus-, home- tai muu merkittävä terveydelle haitallinen vaurio.			
	-	-	-
	R	R	R
Rivi- ja kerrostalojen merkittävä linjasaneeraus	R	R	R
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos	R	R	R
Muutos rakennuksen märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekniiseen ratkaisuun	R	R	R
Rakennuksen teknisen järjestelmän muuttaminen, millä on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen	T	T	T
Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	T	T	T
Rakennuksen lisäeristäminen	I	I	I
Asuinhuoneiston sisäinen muutostyö, joka ei sisällä yllä mainittuja korjaus- tai muutos-toimenpiteitä	-	-	-

2.2 Ilman lupamenettelyä rakennettava rakennelma

Ilman rakennuslupaa tai ilmoitusta voidaan olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen rakentaa ympäristöön soveltuva, vähäinen, erillinen, tulisijaton, yksikerroksinen pohjapinta-alaltaan alle 10 m²:n suuruinen rakennelma (esim. vaja, kasvihuone, koirankoppi, leikkimökki, huvimaja, grillikatos, grillikota, jätekatos). Asemakaava-alueella on kaavamääräykset otettava huomioon ja rakennelma sijoitettava kaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Tällaisen vähäisen rakennelman etäisyyden naapurin rajasta on asemakaava-alueella oltava vähintään 4 m ja asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella vähintään 5 m. Naapurin kirjallisella

suostumuksella vähimmäisetäisyyksistä rajaan voidaan poiketa. Ranta-alueilla tulee rakennelman etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 20 m, ellei kaavassa ole muuta määritetty. Rakennelman etäisyys asuin- ja työhuoneiden pääikkunoista kohtisuoraan mitattuna on oltava vähintään 8 m. Lisäksi on huomioitava etäisyydet liikennealueista ja teistä kohdan **3.1.2** mukaan. Jätekatoksia koskee myös kohdan **3.5.5** vaatimukset.

2.3 Pienehkö talousrakennus

Ilmoitusmenettelyä sovelletaan lupamenettelyn asemesta asemakaava-alueiden ulkopuolisella alueella olevaan asuntoon kuuluvaan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeelliseen pienehköön talousrakennukseen, joka täyttää seuraavat ehdot:

- Rakennuksen pohjapinta-ala on enintään 30 m², rakennuksen kerrosala lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen kuuluvaksi.
- Rakennus on yksikerroksinen.
- Rakennus on ympäristöön soveltuva, lähtökohtaisesti harjakattoinen.
- Rakennuksessa ei ole sauna, tulisijaa eikä savuhormia.
- Rakennuksessa ei ole rakenteita, joille on asetettu palo-osastointivaatimuksia.
- Rakennusta ei käytetä tilapäisestikään asuintilana tai eläinsuojana.
- Rakennus sijoitetaan olemassa olevaan pihapiiriin.
- Ranta-alueella rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 m. Mikäli asuinrakennus, jonka yhteyteen pienehkö talousrakennus rakennetaan, sijaitsee alle 30 m rantaviivasta voi talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta kuitenkin olla alle 30 m edellyttäen, että talousrakennus sijaitsee kauempana rantaviivasta kuin asuinrakennus.
- Rakennuksen etäisyys naapurin rajasta ja muista rakennuksista täyttää kohdan **3.1.1** vähimmäisetäisyydet.
- Rakennuksen etäisyys liikennealueista ja teistä täyttää kohdan **3.1.2** vähimmäisetäisyydet

Mikäli yksi tai useampi yllä mainituista ehdoista ei täyty, rakennukselle on haettava rakennuslupa.

3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

3.1.1 Etäisyydet rajoista

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen vähimmäisetäisyys rakennuspaikan rajasta on 5 metriä. Asemakaava-alueella vähimmäisetäisyys on 4 metriä tontin rajasta, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Vähimmäisetäisyyksistä voidaan poiketa, mikäli naapurilta saadaan kirjallinen suostumus ja palo-osastointiin liittyvät vaatimukset täyttyvät.

Myös sellaiset rakennelmat ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaisesti sekä riittävälle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista. Niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa eivätkä ne saa vaikeuttaa pelastustoimintaa tai muuta asianmukaista tienkäyttöä. Vähäisten rakennusten, rakennelmien ja laitteiden lupamenettely on esitetty tämän rakennusjärjestyksen kohdassa 2.

3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä

Rakennus on rakennettava vähintään 20 m etäisyydelle maantien lähimmän ajoradan keskilinjasta ja liikenneturvallisuuden vaarantuessa vähintään 12 m etäisyydelle yksityistien keskilinjasta.

Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi melulta suojattua, oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta. 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 ei tule pääsääntöisesti rakentaa ja maisemallisesti merkittävälle peltoalueille rakentamista tulee välttää.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reuna-vyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennettaessa tulee lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.

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

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 sopusuhtainen kokonaisuus.

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, 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 korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää luonnontilassa ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, olla vähintään 30 m. Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m rantaviivasta.

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 +3,1 metriä. 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) tai pyydettävä lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta.

3.2 Ympäristön hoito ja valvonta

3.2.1 Ympäristön hoito

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

Ympäristökuvaan olennaisesti vaikuttavien ulko- ja sisätilojen 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.

3.2.2 Ympäristön valvonta

Kunnan hallintosäännössä määrätty viranomainen valvoo maankäyttö- ja rakennuslaissa 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.

3.3 Aidat ja tukimuurit

Aitojen ja tukimuurien rakentaminen on eräissä tapauksissa luvanvaraista tai vaatii ilmoituksen. Kts. kohta 2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus, Aita/tukimuuri.

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 ilmoitukseen tai lupahakemukseen.

Ellei aita 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 0,5 m. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa olevaan kiinteään aitaan ja tukimuriin ei sovelleta etäisyysvaatimusta.

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. Ranta- aluetta ei saa aidata siten, että katkaistaan rannan suuntainen jalankulku- tai virkistysyhdytys.

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

3.4 Piha-alue/Pihamaa

3.4.1 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 omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa yleis-

seen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

3.4.2 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 pintavesi- ja pihasuunnitelma.

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

3.4.3 Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin/rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta.

3.4.4 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 suunnitellun yhteydessä selvittävä ja etäisyysvaatimukset otettava huomioon.

3.4.5 Jäteastiat ja -suojat

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

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

3.5 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 ajoliit- tymien läheisyydessä. Opastaulussa tulee olla merkittynä ainakin viereiset kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastukses- sa.

3.6 Eläinsuojat

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

Tallin tai muun vastaavan eläinsuojan etäisyyden naapurikiinteistön asuinrakennuksesta tai oleskelupihasta taikka koulusta, päiväkodista, puistosta tai muusta vastaavasta kohteesta tulee olla vähintään 50 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyys voi olla pienempi.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

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 maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, 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.

Korjaaminen ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

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

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 sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

Vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2000–2999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m². Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittävillä rakennetuilla kulttuuriympäristön alueilla (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille.

4.2.2 Talousrakennukset

Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen tai loma-asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia.

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

Loma-asuntoon liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Rakennuspaikalla saa olla yksi yksikerroksinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m². Rakennuksen kerrosalasta enintään 15 k-m² voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Saunarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, jonka kerrosala on enintään 15 k-m².

Loma-asunnon ja asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 k-m² suuruisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Ranta-alueella venevajan saa rakentaa vesirajaan tai maalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle. Rakennusvalvontaviranomainen voi harkitessaan kieltää venevajan rakentamisen mm. luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.

Ranta-alueella talousrakennuksen katettu terassi tulee sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

4.2.3 Loma-asunnot

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m².

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

Ranta-alueella loma-asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

4.3 Käyttötarkoituksen muutokset

Olemassa oleva loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäättöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen.

5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

5.1 Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla laadultaan soveltuvaa 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 jätevesien johtaminen vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon on mahdollista. Vesikäymälöistä on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla. Pohjavesialueella on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

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

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

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa 500 metriä lähemmäksi vedenottamoaa, ellei hankkeelle ole myönnetty vesilain mukaista lupaa. Lisäksi on noudatettava vesilain säännöksiä.

Toiminnasta pohjavesialueilla on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

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

6.1 Melualueet

Meluhaittojen ehkäisemiseksi vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

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

Tarvittaessa hakijan on liitettävä lupahakemukseen selvitys ja suunnitelma meluhaittojen ehkäisemisestä.

Asuinrakennusten sijoittaminen, katso kohta 3.1.

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 rakennesuunnitelmissa.

6.3 Pilaantuneet maa-alueet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja suunnitelma niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden johdosta, tulee liittää lupa-asiakirjoihin.

6.4 Voimalinja-alueet

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueella on kielletty. Riittävä etäisyys johtoalueesta tulee selvittää energiayhtiöltä; lisäksi rakennuspaikasta suurin osa tulee sijaita johto- ja

reunavyöhykkeen ulkopuolella tarkoituksenmukaisen piha-alueen muodostamiseksi. Pienjänniteverkon johtojen siirrosta on neuvoteltava sähköyhtiön kanssa.

7.ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET

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

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

Asuinrakennukseen liittyvien talousrakennusten tulee katemateriaaleiltaan ja kateväritään olla yhteneväinen päärakennuksen kanssa. Talousrakennusten seinämateriaalien ja -väriyksen tulee sopeutua päärakennukseen.

Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöön jäsentämällä ne istutuksin 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.

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 työma-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 rakentamisesta 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 jalankulun tai muun liikenteen turvallisuus heikkene työmaan vuoksi. Työmaa ei saa olla esteenä pelastustoiminnan järjestelyille.

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

Rakennustyön aikana muodostuvat hulevedet tulee imeyttää ja viivyttaa niiden kerääntymispai-kalla sekä ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja.

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

9.MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO

9.1 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti. Vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §:n mukaisesti.

9.2 Voimaantulo

Tämän rakennusjärjestyksen on Sipoon kunnan valtuusto hyväksynyt 11.12.2017 ja se tulee voimaan 1.3.2019. Helsingin hallinto-oikeus on todennut alla sulkuihin kirjatun 4.2.1 kohdan toisen kappaleen lainvastaiseksi eikä se tule voimaan.

(Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. 2000 – 2999 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 75 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan.)

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Sipoon kunnan valtuuston 20.4.2002 ja 30.5.2005 hyväksymä ja 7.5.2002, 7.10.2005 ja 21.11.2007 voimaantullut rakennusjärjestys.