



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	9
2.3 Toteutuksen edellytykset	9
3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	9
3.1 Sijoittuminen.....	9
3.1.1 Etäisyydet rajoista	9
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	11
3.3.1 Ympäristön hoito	11
3.3.2 Ympäristön valvonta.....	11
3.4 Aidat ja tukimuurit	12
3.5 Piha-alue / pihamaa	12
3.5.1 Pihan rakentaminen	12
3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito	13
3.5.3 Pihamaan korkeusasema.....	13
3.5.4 Liikennejärjestelyt	13
3.5.5 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot	13
3.5.6 Jäteastiat ja -suojat.....	13
3.5.7 Terrassit ja parvekkeet.....	13
3.6 Osoitemerkinnät	14
3.7 Eläinsuojat.....	14
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	14
4.1 Rakennuspaikka	14
4.2 Rakentamisen määrä	14
4.2.1 Asuinrakennukset	14
4.2.2 Talousrakennukset	15
4.2.3 Vapaa-ajan asunnot.....	15
4.3 Käyttötarkoituksen muutokset	15
5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	16
5.1 Talousveden riittävyys	16
5.2 Vesikäymälän rakentaminen.....	16
5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla	16
6. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	17
6.1 Melualueet.....	17
6.2 Radon	17
6.3 Pilaantuneet maa-alueet	17
6.4 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta	17
7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET	17
8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT	18

9. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO	19
9.1 Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen	19
9.2 Rakennusjärjestyksen voimaantulo	19

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 omavaraisia 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.

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 alueeseen, tulee ottaa huomioon suojelusta aiheutuvat vaatimukset.

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 - 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
Kioski - vähintään 30 m ² tai 120 m ³	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 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 - vesistöön tai pohjavesialueelle sijoitettaessa huomioitava vesiluvan tarve	Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
Aurinkoenergiajärjestelmä	
Aurinkoenergiajärjestelmät, jotka ovat liikekeskusten, teollisuusrakennusten ja muiden laajempien rakennusten katoilla	Rakentamislupa
Muut 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 Sipoonjoki-laakson 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 sillo - 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 neliömetrin 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, yli 0,7 m korkeissa aidoissa huomioitava näkemäalueet, 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 vähintään 5 m (naapurin kirjallisella suostumuksella vähemmän)	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, täyttäminen 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
Julkisivuvärin, katemateriaalin ja -värin muuttaminen Materiaalin ja väriytyksen 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 yli	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 asentaminen. ks. myös kohta 3.2 - kerrostalot - muu lämpöpumpun asentaminen	Rakentamislupa Ei vaadi lupaa
Rakennuksen tai teknisen järjestelmän muuttaminen, jolla on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen	Rakentamislupa
Hormi, olemassa olevaan asuinrakennukseen	Rakentamislupa
Vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen	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 - Esim. kattomuodon muuttaminen asemakaava-alueella	Rakentamislupa
Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen	Rakentamislupa
Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos	Rakentamislupa
Asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen	Rakentamislupa
Purkaminen	
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

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.

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.

Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyydestä raja voidaan poiketa, mutta ei kaavamukaisesta rakennusalueen rajasta. Rakennuksen/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. Jätekatosia 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 osayleiskaavan 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 SIIJOITTUMINEN 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. Asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä on kuitenkin aina oltava vähintään 8 m rakentamatonta tilaa, eikä poikkeaminen ei saa haitata naapurin mahdollista tulevaa rakentamista.

Edellä mainittua vähimmäisetäisyyttä tulee noudattaa, vaikka hanke ei olisi luvvanvarainen. 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 ELY-keskuksen poikkeamislupaa. Suoja-alue ulottuu moottoritieillä 50 metrin, valta- ja kantatieillä pääsääntöisesti 30 metrin ja alemmalla tieverkolla yleensä 20 metrin päähän lähimmän ajoradan keskiviivasta. Yksityistiellä etäisyys on vähintään 12 metriä tien keskilinjasta. Erityisestä syystä rakennus voidaan sijoittaa määrättyä etäisyyttä lähemmäs tien keskiviivaa. Poikkeaminen edellyttää yleisillä teillä ELY-keskuksen puoltavaa lausuntoa ja yksityisillä teillä tiekunnan lupaa.

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 metsäsaarekoiden tuntumaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä erityisesti maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää.

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kaukusarvoja 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 sovitaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa liittää sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.

MAHDOLLISET MYÖHEMMIN LISÄTTÄVÄ PIIRROS

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 sopu suhtainen kokonaisuus.

Milloin alueen arvo muodostuu yhtenäisestä rakennustavasta, kuten esim. tiiviisti rakennetuilla, yhtenäisillä alueilla, perinteisillä kyläalueilla tai avoimilla maisema-alueilla, rakentamisen tulee soveltua noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen 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 väriytykseen 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 m.

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). Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen 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 karkea 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

Lämpöpumpun sijoittaminen ei vaadi rakentamislupaa edellytyksellä, että

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

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

3.3.1 Ympäristön hoito

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

Ympäristökuvaan olennaisesti vaikuttavien ulkoarastojen 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 ympäristökuvaa.

3.3.2 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.

3.4 Aidat ja tukimuurit

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

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

MAHDOLLISESTI MYÖHEMMIN LISÄTTÄVÄ PIIRROS

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 tukimuri rajalle siitä on aina sovittava kirjallisesti naapurikiinteistön omistajan kanssa ja sopimus tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

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 korkeutensa verran. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa olevaan kiinteään aidan ja tukimuurin etäisyysvaatimus rajasta on 50 cm.

Aita tai tukimuri on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle eikä katu- tai tiealueen kunnossapidolle. Aita tai tukimuri 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.

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.

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 rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

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 voidaan rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² eläinsuoja. Eläinsuojan rakentamisessa on huomioitava Ympäristöterveydenhuollon ja Eläinsuojelulain määräykset ja vaatimukset.

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 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.

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 asema-kaavan 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, palomääräykset ja soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle 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 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.

4.2.2 Talousrakennukset

Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen tai vapaa-ajan asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia käytössä olevan rakennusoikeuden mahdollistaessa.

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 kerrosaltaan enintään 30 k-m² suuruisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin eikä sillä 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 yksiasuntainen 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 varasto- ja teknisiä tiloja.

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 oleva vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis- tai sijoittelulupaa ennen rakentamislupaa, jollei rakennuspaikka sijaitse alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tai asemakaavassa vapaa-ajanasumiseen.

5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

5.1 Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla laadultaan tar-
koitukseen soveltuvaa talousvettä. Lupahakemuksessa on tarvittaessa selvitettävä riittävän, laadul-
taan ja määrältään soveltuvan talousveden saanti.

5.2 Vesikäymälän rakentaminen

Vesikäymälän rakentaminen saarsa olevalla lomarakennuspaikalla, 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 rakenta-
mista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä
vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

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

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laatua vaaranta-
ville aineille, on sijoitettava katettuun, tiiviiseen suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi
kuin suurimman yksittäisen astian tai säiliössä varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustet-
tava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä. Alu-
eella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjaveden laatua vaa-
rantavia 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. Ra-
kentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Kellarikerrokset ovat sallittuja,
jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta siten, että kellarin lattiapinnan korko on vä-
hintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolella.

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyt-
töjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia. Raken-
tajalta voidaan tarvittaessa vaatia selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtau-
desta.

Pohjavesialueilla, mikäli kyseessä on muu kuin pientalo tai vaikutuksiltaan vastaava kohde tai maatila,
moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä lä-
päisemättömiä ja pintavedet on käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaan-
tumisen 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 hulevesiviemä-
riin 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 muualla 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 rakennesuunnitelmissa.

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 rakennusoikeuden 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 -värityksen 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.

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 suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi niin harkitessaan määrätä rakennushankkeeseen ryhtyvän varamaan 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.