

Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella

1. Sijoittamis- ja poikkeamislupa

1.1.2025 astui voimaan uusi rakentamislaki (751/2023), jonka myötä jatkossa sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä tai hakijan erikseen pyytäessä erillisellä sijoittamisluvalla. Rakentamislain 43 § mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) arvioinnista sekä olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Erillinen sijoittamislupa voi olla tarpeen, mikäli sijoittamisen edellytysten täyttyminen on epävarmaa ja rakennuspaikan soveltuvuus halutaan varmistaa ennen lopullisten lupakuvien ja tarvittavien selvitysten laatimista. Mikäli erillinen sijoittamislupa on myönteinen, voi sen jälkeen hakea rakentamislupaa rakennusvalvonnasta. Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella arvioidaan rakentamislain 45 § ja 46 § mukaan. Vähäistä suuremmat poikkeamiset rakennusjärjestyksestä, yleiskaavasta tai muusta määräyksestä voivat edellyttää myös poikkeamisluvan. Poikkeamiselle tulee aina olla erityinen syy ja sen tulee täyttää rakentamislain poikkeamisen 57 § edellytykset.

45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;*
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;*
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;*
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;*
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;*
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;*
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;*

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;

2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;

3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;

4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

57 § Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

2. Ohjeen tarkoitus

Ohjeen laatimisen päämäärä on yhtenäisen linjan muodostaminen uuden rakentamislain ja alueidenkäyttölain tulkintaan sekä selkeyttää sijoittamis- ja poikkeamislupien valmistelua. Lähtökohtaisesti haja-asutusalueen lupavalmistelulla pyritään mahdollistamaan kestävästi Sipoon kunnan kasvua ja kehitystä.

3. Lupavalmistelun tavoitteet

Lupavalmistelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa rakentamista Sipoon kylä- ja haja-asutusalueilla tasapainoisesti. Huolehdimme siitä, että kunnan kasvaessa suunnitelmamme, päätöksemme ja toimintamme ovat sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväällä pohjalla.

Lupavalmistelussa noudatetaan seuraavia tavoitteita:

1. Kunnan kasvutavoitteiden toteuttaminen kylä- ja haja-asutusalueiden osalta.
2. Laadukkaat ja myönteiset lupakäytännöt.
3. Kaavamääräysten tulkitseminen hakijan kannalta mahdollisimman myönteisesti.
4. Asiakaslähtöinen neuvonta ja asiakkaiden tarpeiden kuunteleminen.
5. Lupamenettelyjen sujuvoittaminen.

4. Suunnittelutarvealue Sipoossa

Suunnittelutarvealueesta säädetään alueidenkäyttölain 16 §. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan Sipoossa kaikkia niitä alueita, joilla ei ole asemakaavaa.

Poikkeuksena kuitenkin Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava, jossa voi pääsääntöisesti rakentaa kaavassa osoitetuille (AP-1 ja RA-alueet) rakennuspaikoille suoraan rakentamisluvalla.

5. Rakentamisen ohjaaminen kyläalueille

Ensisijaisesti uudisrakentamista pyritään ohjaamaan Sipoon yleiskaava 2025:n ja osayleiskaavojen mukaisille kyläalueille sekä niiden tuntumaan.

6. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet

Asemakaavoitettavilla alueilla rakentamista ohjataan siten, että se ei rajoita haitallisesti alueen laajempaa maankäyttöä tai aiheuta merkittävää haittaa tulevalle kaavoitukselle. Asemakaavoitettaville tarkoitetuilla alueilla sijoittamis- ja poikkeamislupahakemuksesta tulee pyytää kaavoituksen lausunto. Mikäli lausuntoa ei anneta, se ei estä asian ratkaisemista.

7. Haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaus

Hajarakentamista pyritään välttämään hyvillä ja yhtenäisillä pelto- ja metsäalueilla sekä suoalueilla ja arvokkailla kallioalueilla.

Rakentamisen edellytykset tutkitaan erityisesti melualueilla, tulvavaara-alueilla sekä arvokkailla luonto- ja kulttuurimaisema-alueilla.

Rakentamista ei sallita kaavan mukaisille ulkoilu- ja virkistysalueille tai ulkoilureittien välittömään läheisyyteen. Rakentamista ei myöskään sallita infraverkostolle varatuille alueille.

8. Kaavan mitoituksen ja emätilaperiaatteen soveltaminen

Koko kuntaa kattavassa Sipoon yleiskaava 2025:ssä sekä osayleiskaavoissa on annettu uusien rakennuspaikkojen muodostamiselle mitoitus, joka perustuu 1.7.1959 voimassa olleeseen tilajakoon ja emätilaperiaatteeseen. Mikäli uuden rakennuspaikan muodostaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle, voidaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella yleiskaavan tai osayleiskaavan mitoituksesta poiketa sijoittamisen arvioinnin yhteydessä. Kaavan mitoituksesta poikkeamisen yhteydessä tulee sijoittamislupahakemuksesta pyytää kaavoituksen lausunto.

9. Kunnallistekniikan merkitys

Mikäli rakennuspaikka on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon, katsotaan sen tukevan luvan myöntämistä.

10. Arvokkaaksi inventoidut tai suojellut rakennukset

Rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeudesta ja asuntojen lukumäärästä on mahdollista poiketa, mikäli poikkeamisen tarkoituksena on edistää arvokkaaksi inventoidun tai suojellun rakennuksen säilymistä. Vanha asuinrakennus voidaan muuttaa esimerkiksi sivuasunnoksi.

11. Korvaava rakentaminen

Olemassa olevan rakennuspaikan ylläpito ja kehittäminen on lähtökohtaisesti mahdollista.

12. Sivuasunnot

Sivuasuntona pidetään päärakennukseen liittyvää asuinrakennusta, joka pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä, piha-aluetta sekä tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasunnolla tulee olla selkeä yhteys päärakennukseen. Lähtökohtaisesti sivuasunnon ja päärakennuksen katsotaan sijaitsevan yhteisellä rakennuspaikalla, mikäli ne sijaitsevat alle 35 metrin etäisyydellä toisistaan. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetuilla alueilla, on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että sivuasunto sijoittuu sellaiseen paikkaan, että siitä ei aiheudu haittaa tulevalle asemakaavoitukselle. Sivuasuntojen rakentamismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Sivuasunnon rakentamismahdollisuudessa tulkitaan hankekohtaisesti joko yleiskaavan, osayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksiä riippuen mille kaava-alueelle rakennuspaikka sijoittuu.

13. Käyttötarkoituksen muutokset

Loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi asunnoiksi haja-asutusalueelle on pääsääntöisesti mahdollista, mikä loma-asunto täyttää tai saadaan täyttämään asuinrakennuksen vaatimukset. Jätevedet ja hulevedet tulee saada järjestettyä siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle. Tämän lisäksi tulee saada turvattua riittävän puhtaan veden saanti. Rakennuspaikalle tulee olla ympärivuoden käyttökelpoinen pääsytie. Rakennuspaikan tulee sijoittua kohtuullisen matkan päähän joukkoliikenneyhteyksistä. Etäisyys lähimmälle bussipysäkillä tulisi olla alle kolme kilometriä.

14. Yritystoimintaan liittyvä rakentaminen

Yritystoimintaa tukevaa rakentamista pyritään sallimaan. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton pienyritystoiminta sallitaan yrittäjän asumiskiinteistöllä. Yritystoiminnasta aiheutuva tarve tavanomaista suuremmille talousrakennuksille katsotaan pääsääntöisesti aiheuttavan erityisen syyn poiketa talousrakennuksen enimmäiskoosta (100 k-m²) tai talousrakennusten yhteenlasketusta enimmäismäärästä (150 k-m²).

Yritystoimintaan liittyvän talousrakennuksen enimmäiskoko on 300 k-m². Tämä ei koske maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista.

Puhtaan sijoittamisen luvat arvioidaan ja harkitaan tapauskohtaisesti.

15. Rakennuskielto ja valmisteilla olevat kaavat

Sijoittamis- tai poikkeamislupahakemuksen kohdistuessa valmisteilla olevalle kaava- tai rakennuskieltoalueelle tulee rakennushankkeesta pyytää kaavoituksen lausunto. Rakennushanke ei lähtökohtaisesti voi olla ristiriidassa valmisteilla olevan kaavan kanssa. Mikäli kaavoituksen lausunnon mukaan rakentaminen ei aiheuta haittaa voidaan pääsääntöisesti lupa myöntää.

16. Hakijamyönteinen tulkinta

Kaikessa kaavoja koskevassa ja muussakin lupaharkinnassa valitaan vaihtoehto, joka johtaa hakijan kannalta mahdollisimman myönteiseen ja lainmukaiseen lopputulokseen. Samalla on kuitenkin varmistettava, että rakentamislain mukaiset sijoittamis- ja poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

17. Linjausperiaatteiden soveltaminen

Hyväksytyjä periaatteita sovelletaan koko Sipoon kunnan alueella yhdenvertaisesti.