

SIPOON KUNTA
R A K E N N U S J Ä R J E S T Y S



Hyväksytty kunnanvaltuustossa 08.06.2026,
Osittain voimaan kunnanvaltuuston päätöksellä pvm.2026

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 SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN 10
3.1 Sijoittuminen 10
3.1.1 Etäisyydet rajoista 10
3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä 10
3.1.3 Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen 10
3.1.4 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen 11
3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella 11
3.2 Lämmitysjärjestelmät 11
3.3 Ympäristön hoito ja valvonta 12
3.3.1 Ympäristön hoito 12
3.3.2 Ympäristön valvonta 12
3.4 Aidat ja tukimuurit 12
3.5 Piha-alue ~~/ pihamaa~~ 13
3.5.1 Pihan rakentaminen 13
3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito 13
3.5.3 Pihamaan korkeusasema 13
3.5.4 Liikennejärjestelyt 14
3.5.5 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot 14
3.5.6 Jäteastiat ja -suojat 14
3.5.7 Terassit ja parvekkeet 14
3.6 Osoitemerkinnät 14
3.7 Eläinsuojat 14
3.8 Purkaminen 15

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 15
4.1 Rakennuspaikka 15
4.2 Rakentamisen määrä 15
4.2.1 Asuinrakennukset 15
4.2.2 Talousrakennukset 16
4.2.3 Vapaa-ajan asunnot 16
4.3 Käyttötarkoituksen muutokset 17

5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN 17
5.1 Talousveden riittävyys 17
5.2 Vesikäymälän rakentaminen 17
5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla 17

6. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKEN-TAMISEN RAJOITUKSIA 18
6.1 Melualueet 18
6.2 Radon 18
6.3 Pilaantuneet maa-alueet 18
6.4 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta 19

7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET 19

8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT 19

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

MÄÄRITELMIÄ SOVELTAMISEN OSALTA

AKL - Alueidenkäyttölaki (132/1999)

RakL - Rakentamislaki (751/2023)

RKY-alue - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

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 kellarikerroksen 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.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
Valtakunnallinen valtion viranomainen (entinen ELY-keskus ja Aluehallintovirasto)

Maatila
Maatilalla tarkoitetaan tässä maataloutta harjoittavaa tilaa.

Muinaisjäännös / Muinaismuistolaki (295/1963)
Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

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

Poikkeamismenettely (RakL 57 §)
Poikkeamismenettelyllä on mahdollista hakea poikkeamista tämän rakennusjärjestyksen sekä muista 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 rakentamisluvan 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 omarantaisia rakennuspaikkoja että rakennuspaikkoja ilman omaa rantaviivaa. Näiden alueiden rakentamisessa noudatetaan alueidenkäyttölain 72 § määräyksiä. Ranta-alue tulkitaan yleisesti noin 200 metrin levyiseksi alueeksi, mutta alue voi olla myös laajempi tai suppeampi johtuen esim. maastonmuodoista.

Suunnittelutarvealue
Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. (AKL 16 §)
Sipoossa on pääkaupunkiseudun kovan rakentamispaineen takia määritetty koko kunta suunnittelutarvealueeksi.

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

1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO

1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet

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

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

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

1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristövaliokunta. Valiokunnan alaisina tulosyksikköinä toimivat Yhdyskunta ja ympäristö -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 saa tiedon hankkeen toteuttamismahdollisuudesta ennen yksityiskohtaisempaa rakennussuunnittelua.

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

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

TOIMENPITEEN LUVANVARAISUUS

Toimenpide	Luvan tarve
Rakennus / rakennelma	
Asuinrakennus, myös vapaa-ajan asuinrakennus	**Rakentamislupa**
Muu kuin asuinrakennus, ks. myös kohta 2.2 - alle 30 m² tai alle 120 m³ - vähintään 30 m² tai 120 m³	 **Ei vaadi lupaa** **Rakentamislupa**
Katos, seinäpinta-alasta vähintään 30 % avoinna - pohjapinta-ala alle 50 m² - pohjapinta-ala vähintään 50 m²	 **Ei vaadi lupaa** **Rakentamislupa**
Maanalainen rakentaminen, erillisenä - vähintään 30 m² tai 120 m³	 **Rakentamislupa**
Kasvihuone - vähintään 30 m² tai 120 m³	 **Rakentamislupa**
Kasvutunnelit - viljelyskäyttöön harvaan rakennetuilla alueilla - muuhun käyttöön ja asemakaava-alueilla sekä tiheään rakennetuilla haja-asutus-alueilla, vähintään 30 m² tai 120 m³	 **Ei vaadi lupaa** **Rakentamislupa**
Pressuhalli tai vastaava (asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla) - tilapäinen (alle 6 kk) - vähintään 50 m², pysyvä	 **Ei vaadi lupaa** **Rakentamislupa**
Yleisörakennelma - tilapäinen (alle 3 kk) - yleisörakennelma (yli 3 kk), jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä esim. hiihtohissi, siirrettävä kioski, katsomo, uima-allas	 **Ei vaadi lupaa** **Rakentamislupa**
Liikuteltava laite	
Asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan (30 m² tai suurempi) pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn tai säilytykseen näitä varten	**Rakentamislupa**
Maalämpöjärjestelmä	
Energiakaivo Maahan tai vesistöön asennettava muu maalämpöjärjestelmä pohjavesialueella Maahan tai vesistöön asennettava muu maalämpöjärjestelmä muualla HUOM! Vesistöön tai pohjavesialueelle sijoitettaessa huomioitava vesilainmukaisen luvan tarve.	**Rakentamislupa** **Rakentamislupa** **Ei vaadi lupaa**
Aurinkoenergiajärjestelmä	
Aurinkoenergiajärjestelmät - teho yli 50 kVA	 **Rakentamislupa**
Aurinkopaneeli- tai -keräinjärjestelmä, joka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennus tai alue on suojeltu tai säilytettäväksi merkitty asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, tai järjestelmä sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai on sijoitettu erilliseen rakennelmaan tai pihamaalle Sipoonjokilaakson alueella.	**Rakentamislupa**

Toimenpide	Luvan tarve
Tuulivoima	
Tuulivoimala (tuulimyllykenttä)	**Rakentamislupa**
Tuulimylly, korkeus yli 30 m (lapojen kanssa 35 m)	**Rakentamislupa**
Muu erillislaite	
Masto tai piippu - korkeus 30 m tai yli	**Rakentamislupa**
Säiliö tai siilo - vähintään 30 m² tai 120 m³ - maatilan yhteyteen sijoittuva (asemakaavoittamaton alue) HUOM! Palavien ja vaarallisten aineiden säiliöiden osalta huomioitava kemikaalilainsäädännön sekä pelastusviranomaisen vaatimukset.	**Rakentamislupa** **Ei vaadi lupaa**
Valaistu mainoslaite, vähintään 2 m² suuruinen (ei koske maantielain § 52 mukaisia mainostoimenpiteitä)	**Rakentamislupa**
Aita, ks. myös kohta 3.4 asemakaava-alueilla ja tiheään rakennetuilla haja-asutusalueilla - tonttien välinen aita sekä puistoa tms. aluetta vastaan, korkeus yli 1,5 m - katualuetta vastaan, korkeus yli 1,2 m, näkemäalueilla korkeus enintään 0,7 m - 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 m² tai - yli 40 % rantaviivan pituudesta (rantaterassi) tai - etäisyys kiinteistön rajasta alle 4 m (vaatii naapurin kirjallisen suostumuksen) HUOM! Huomioitava myös mahdollinen vesilainmukaisen luvan tarve.	**Rakentamislupa**
Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen - Jätevesijärjestelmä WC- ja harmaavesien käsittelyyn - Harmaavesijärjestelmä pohjavesi- tai ranta-alueella - Umpisäiliö	 **Rakentamislupa** **Rakentamislupa** **Ei lupaa**
Taajamakuvajärjestelyt	
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 HUOM! Materiaalin ja värityksen on noudatettava asemakaavan ja rakennustapaohjeen määräyksiä sekä soveltua rakennettuun ympäristöön.	**Ei vaadi lupaa**
Kattomuodon muuttaminen	**Rakentamislupa**
Rakennuksen julkisivuun liitettävä katos, pohja-ala 50 m² tai enemmän	**Rakentamislupa**
Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla laseilla (30 % avattavissa) HUOM! Palomääräykset huomioitava.	**Ei vaadi lupaa**
Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen	**Rakentamislupa**
Muutos rakennuksen märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekniseen ratkaisuun Vähäinen muutos märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekniseen ratkaisuun	**Rakentamislupa** **Ei vaadi lupaa**
Rivi- ja kerrostalojen merkittävä linjasaneeraus	**Rakentamislupa**
Lämpöpumpun tms. asentaminen. ks. myös kohta 3.2 - kerrostalot, jos kyseessä julkisivun olennainen muuttaminen - muu lämpöpumpun asentaminen	 **Rakentamislupa** **Ei vaadi lupaa**
Rakennuksen vaipan tai teknisen järjestelmän muuttaminen, jos sillä on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen	**Rakentamislupa**
Hormi, olemassa olevaan muuhun kuin talousrakennukseen	**Rakentamislupa**
Vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistaminen	**Rakentamislupa**
Korjaustoimenpide, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyttä tai turvallisuutta	**Rakentamislupa**
Rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin kohdistuva korjaaminen ja muuttaminen	**Rakentamislupa**
Kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön merkittävästi vaikuttava korjaaminen ja muuttaminen	**Rakentamislupa**
Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen	**Rakentamislupa**
Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos	**Rakentamislupa**
Asuinhuoneiston jakaminen tai yhdistäminen	**Rakentamislupa**
Purkaminen ks. myös kohta 3.8	
Rakennuksen tai sen osan purkaminen - asemakaava-alueella - yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin vaaditaan tai alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto - rakennuksen tai sen osan purkaminen muualla Merkittävän ja/tai huomattavan rakennelman purkaminen	 **Purkamislupa** **Purkamislupa** **Purkamisilmoitus** **Purkamisilmoitus**

2.2 Pienehkö rakennus (muu kuin asuinrakennus) ja rakennelma

Ilman rakentamislupaa voidaan rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² tai 120 m³ kokoinen rakennus, joka ei ole asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus. Rakennuksen enimmäiskoko määräytyy rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyn perusteella joko neliömetreinä tai kuutiometreinä. Tällainenkin rakennus edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Alle 10 m²:n ja alle 25 m³:n rakennus (esim. vaja, kasvihuone, leikkimökki, huvimaja) tai rakennelma (esim. koirankoppi, grillikatos, grillikota, jätekatos) ei edellisestä poiketen kuitenkaan käytä rakennusoikeutta.

Rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta on oltava vähintään 4 m ja/tai sen on sijaittava asemakaavan mukaisella rakennusalalla. Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien etäisyys rantaviivasta määräytyy voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

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

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

2.3 Toteutuksen edellytykset

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

- asema- tai yleiskaavan sekä rakennustapaohjeen määräykset
- rakennettava rakennus/rakennelma tulee sijoittua vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta, ellei rakennuspaikka sijoitu asemakaava-alueelle ja kaavassa toisin osoiteta
- paloturvallisuus
- ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset
- muinaisjäännökset
- 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 SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

3.1.1 Etäisyydet rajoista

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

Jätekatokset, ks. 3.5.6 Jäteastiat 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 uusia rakennuspaikkoja muodostettaessa. Maantien suoja-alueelle rakentaminen edellyttää Lupa- ja valvontaviraston poikkeamislupaa. Suoja-alue ulottuu moottoritiellä 50 metrin, valta- ja kantatiellä pääsääntöisesti 30 metrin ja alemmalla tieverkolla yleensä 20 metrin päähän lähimmän ajoradan keskiviivasta. Yksityistiellä rakennuksen tai rakennelman etäisyys on vähintään 12 metriä tien keskilinjasta. Erityisestä syystä rakennus tai rakennelma voidaan sijoittaa määrättyä etäisyyttä lähemmäs tien keskiviivaa. Poikkeaminen edellyttää yleisillä teillä Lupa- ja valvontaviraston 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). Lisäksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (LjMTL) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista. Edellä mainitut säädökset on huomioitava rakentamisen yhteydessä.

3.1.3 Maiseman ja luonnonympäristön huomioon ottaminen

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

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

3.1.4 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakentamisen on pääosin noudatettava alueella käytettyä rakennustapaa ja rakennusten sijoittelua. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen 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, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

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

3.1.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

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

Vähintään 20 m levyisellä rantavyöhykkeellä rakennuskohde on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan rantamaisema ja rantakalliot säilyttäen. Lupaa vaativan rakennuksen tai rakennuskohteen (rakennelman) etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja rakennelmien etäisyys rantaviivasta määräytyy voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

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

3.2 Lämmitysjärjestelmät

Maalämpöjärjestelmät
Energiakaivon poraaminen tai maalämpöpiirin asentaminen pohjavesialueelle tai alle 500 m etäisyydelle pohjaveden virtaussuunnassa pohjavedenottamon yläpuolelle tai lämpöpiirin asentaminen vesistöön edellyttää rakentamisluvan lisäksi, ennen rakentamisluvan myöntämistä, vesilainmukaisen luvan tarpeen arvioinnin sekä tarvittaessa vesilainmukaisen luvan. Vesistöön sijoitettava lämpöjärjestelmä edellyttää lisäksi vesialueen omistajan luvan.

Maalämpöjärjestelmässä käytettävä maalämpöneste ei saa olla haitallinen pohja- ja pintavesille.

Energiakaivojen porauksessa syntyvä kiviaines sekä vesien ja kiintoaineiden muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle.

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

- lämpöpumppu tms. sopeutetaan rakennukseen yhteneväisellä tavalla siten, ettei se heikennä taajamakuvaa.

- suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä lämpöpumppua tms. ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle tai muutoin näkyvälle paikalle; kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa tulee kuitenkin pyytää museon kannanotto ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

3.3.1 Ympäristön hoito

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

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

3.3.2 Ympäristön valvonta

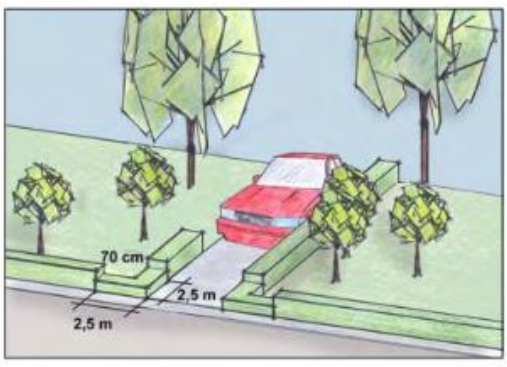
Kunnan hallintosäännössä määrätty viranomainen valvoo rakentamislaissa tarkoitettua rakennetun ympäristön siisteyttä ja rakennusten sekä rakennelmien kuntoa muun muassa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

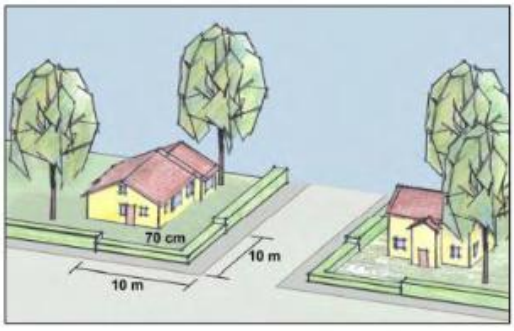
Katselmuksen ajankohdista ja alueista ilmoitetaan kiinteistönomistajille ja -haltijoille viranomaisen päättämällä tavalla.

3.4 Aidat ja tukimuurit

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

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





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

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

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

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

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

3.5 Piha-alue

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 rakennuspaikalla) alle 5 metrin etäisyydellä rakennuksen seinästä sekä puut, joiden rungon halkaisija on metrin korkeudelta mitattuna enintään 10 cm voi kaataa ilman lupaa.
Asemakaava-alueella myös huonokuntoiset ja vaaraa tai haittaa aiheuttavat puut voi kaataa ilman maisematyölupaa edellyttäen, että niiden kaatamiselle saadaan kunnan arviointi ja puoltava lausunto.

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

3.5.1 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat rakennuspaikan 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 rakennuspaikalla omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä tai viivytettävä omalla tontilla. Mikäli rakennuspaikan maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Rakennuspaikalle on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla rakennuspaikalla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu.
Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tai viivästetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä kunnan yleiseen hulevesijärjestelmään.
Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle eikä jalkakäytävälle. Rakennuspaikkojen väliset rajaojat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää. Kunnan avo-ojia ei saa täyttää.

3.5.3 Pihamaan korkeusasema

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista 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 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

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 -suojia 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. Useamman kuin kahden asunnon kokonaisuuden jäteastia tulee sijoittaa erilliseen katokseen tai erilliseen suojarakennukseen. Jäteastian suoja-aitaus, -istutus tai jätekatos ei saa vaikeuttaa tai estää jäteastioiden tyhjennystä. Lisäksi on noudatettava alueellisia jätehuoltomääräyksiä jätteen keräyspaikasta ja jäteastian sijoittamisesta.

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 kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennusta käyttöönotettaessa.

3.7 Eläinsuojat

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

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

Ilman rakentamislupaa voi rakennuspaikalle rakentaa alle 30 m² kokoisen eläinsuojan. Tällainenkin rakennus edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta, ja sen on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Eläinsuojan rakentamisessa on huomioitava myös kunnan Ympäristövalvonnan, Ympäristöterveydenhuollon ja Eläinsuojelulain määräykset ja vaatimukset.

3.8 Purkaminen

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

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

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

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

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

4.1 Rakennuspaikka

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

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

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

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

4.2 Rakentamisen määrä

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

4.2.1 Asuinrakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m² tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Rakennuksen pääasiallisen

käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se, ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus, palomääräykset ja soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

~~Vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Sivuasunnon voi toteuttaa myös kiinteästi pääasunnon yhteyteen eli kaksiasuntoisena pientalona. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella rakennuspaikan tulee kuitenkin olla vähintään 5 000 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 merkittäville 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. Talousrakennusten on sijoituttava samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

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

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

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

Ranta-alueella venevajan saa rakentaa vesirajaan tai maalle, ellei 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.

Luvasta vapautettujenkin rakennusten rakentaminen edellyttää ja käyttää rakennusoikeutta, ja niiden on noudettava rakentamiselle asetettuja määräyksiä ja vaatimuksia sekä kaavojen merkintöjä ja määräyksiä.

4.2.3 Vapaa-ajan asunnot

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

Vapaa-ajan asunto tulee olla yksiasuntoinen ja se saa olla enintään I½ -kerroksinen. Vapaa-ajan asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan vapaa-ajan asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain teknisiä ja varastotiloja.

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

4.3 Käyttötarkoituksen muutokset

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

5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

5.1 Talousveden riittävyys

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

5.2 Vesikäymälän rakentaminen

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

5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla

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

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

Energiakaivon poraaminen tai maalämpöpiirin asentaminen pohjavesialueelle tai alle 500 m etäisyydelle pohjaveden virtaussuunnassa pohjavedenottamon yläpuolelle edellyttää rakentamisluvan lisäksi, ennen rakentamisluvan myöntämistä, vesilainmukaisen luvan tarpeen arvioinnin sekä tarvittaessa vesilainmukaisen luvan. Vesistöön sijoitettava lämpöjärjestelmä edellyttää lisäksi vesialueen omistajan luvan.

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

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

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

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

Asemakaava-alueilla vähintään viidelle moottoriajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet ja niiden ajoyhteydet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat on päällystettävä öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin tai muuhun soveltuvaan hulevesijärjestelmään.
Moottoriajoneuvojen ja veneiden pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

Toiminnasta pohjavesialueilla on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

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

6.1 Melualueet

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

- rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti riittävän etäälle melulähteestä
- talousrakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-aluetta 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.

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.
Rakennettaessa melualueella hakijan on liitettävä lupahakemukseen meluselvitys ja ääneneristyssuunnitelma meluhaittojen ehkäisemisestä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa ääneneristävyyden riittävyys on tarvittaessa todennettava melumittauksella.

6.2 Radon

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

6.3 Pilaantuneet maa-alueet

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

6.4 Etäisyys voimajohtoalueesta ja maakaasulinjasta

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

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

7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET

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

Asemakaavan AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon jokaista rakennusoikeuden alkavaa 150 k-m^2 kohden; asemapiirroksessa on osoitettava rakennuspaikan soveltuvuus ja riittävät pihatilat useamman asunnon ratkaisulle.

Asuinrakennukseen liittyvien talousrakennusten tulee katemateriaaleiltaan ja -väriltään olla yhteneväisiä päärakennuksen kanssa. Talousrakennusten ulkoseinämateriaalien 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 sijoituttava rakennusalalle, ellei kaavassa muuta määrätä.

Asemakaavassa saattaa olla osa piha-alueesta 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 teettämisuhalla 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 jalankulun 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 varaamaan rakennustyön ajaksi riittävän alueen rakennuspaikan välittömästä läheisyydestä työskentely-, varastointi-, pysäköinti- tai lastausalueeksi.

Rakennustyön aikana muodostuvat hulevedet tulee imeyttää ja viivyttää 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.

Energiakaivojen poraus, ks. kohta 3.2.

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 08.06.2026 ja se tulee voimaan osittain – sivuasuntomääräys on asiakirjasta poistettu – kunnanvaltuuston päätöksellä pvm. 2026.

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.