

SIPOON KUNTA

# RAKENNUSJÄRJESTYS

---



RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖVALIOKUNTA  
LUONNOS 18.5.2016

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet .....	3
1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio .....	3
<b>2. LUPAJÄRJESTELMÄT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus .....	3
2.2 Ilman lupamenettelyä rakennettava rakennelma.....	7
2.3 Pienehkö talusrakennus .....	7
<b>3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN .....</b>	<b>8</b>
3.1 Sijoittuminen .....	8
3.1.1 Etäisyydet rajoista .....	8
3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä.....	8
3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	8
3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö .....	8
3.2.2 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen .....	9
3.3 Ympäristön hoito ja valvonta.....	9
3.3.1 Ympäristön hoito .....	9
3.3.2 Ympäristön valvonta.....	9
3.4 Aidat ja tukimuurit.....	9
3.5 Piha-alue/Pihamaa.....	10
3.5.1 Rakennuspaikan kuivana pito .....	10
3.5.2 Pihamaan korkeusasema.....	10
3.5.3 Liikennejärjestelyt .....	10
3.5.4 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot .....	10
3.5.5 Jäteastiat ja -suojat.....	10
3.6 Osoitmerkinnät.....	11
3.7 Eläinsuojat .....	11
<b>4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA .....</b>	<b>11</b>
4.1 Rakennuspaikka .....	11
4.2 Rakentamisen määrä/ Ranta-alueiden ulkopuoliset alueet .....	11
4.2.1 Asuinrakennukset .....	11
4.2.2 Talusrakennukset .....	12
4.2.3 Sivuasuunnot .....	12
4.2.4 Loma-asunnot.....	12
4.3 Rakentamisen määrä / Ranta-alueet .....	12
4.3.1 Asuinrakennukset .....	12
4.3.2 Loma-asunnot.....	13
4.3.3 Talusrakennukset .....	13
4.3.4 Sivuasuunnot .....	13
4.3.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella.....	13
<b>5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN .....</b>	<b>14</b>
5.1 Talousveden riittävyys .....	14
5.2 Vesikäymälän rakentaminen .....	14
5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla .....	14
<b>6. RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA .....</b>	<b>14</b>
6.1 Melualueet .....	14
6.2 Radon.....	15
6.3 Pilaantuneet maa-alueet .....	15
6.4 Voimalinja-alueet.....	15
<b>7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET.....</b>	<b>15</b>
<b>8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Määräyksistä POIKKEAMINEN ja voimaantulo .....</b>	<b>16</b>
9.1 Määräyksistä poikkeaminen .....	16
9.2 Voimaantulo .....	16

# 1. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEET JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO

## 1.1 Rakennusjärjestyksen tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Sipoon kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

Sipoon kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentamista ja ylläpitoa; samanaikaisesti tavoitteena on arvokaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomiointi. Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioidessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta. Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta, sipoolaisuutta: sipoolaisuus näkyy mm. mahdollistavina ja joustavina määräyksinä, maiseman, luonnon ja saariston erityispiirteiden huomioon ottamisena sekä useamman sukupolven asumisen tukemisena.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää täydentäviä rakentamishjeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät pääasiassa yleispiirteisiä kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

## 1.2 Rakennusvalvonnan organisaatio

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

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

Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan hallintosäännössä.

# 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

## 2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

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

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

<b>Kunnan osa-alue:</b>		<b>Luvanvaraisuus:</b>		
1 Asemakaava-alue		R Rakennuslupa haettava		
2 Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue		T Toimenpidelupa haettava		
3 Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-aluetta		I Ilmoitus tehtävä - Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta		
<b>Toimenpide</b>	<b>Kunnan osa-alue</b>			
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>Erillislaitte</b>				
Masto				
- korkeus alle 15 m		I	I	I
- korkeus 15 m..60m		T	T	T
- korkeus yli 60 m		R	R	R
Suurehko valaisinpylväs tai vastaava		I	I	-
Suurehko antenni, halkaisija yli 2 m		I	I	I
Tuulivoimala				
- korkeus alle 15m ja maksimiteho alle 15kW		T	T	T
- korkeus yli 15m tai maksimiteho yli 15kW		R	R	R
Erillinen (ei rakennuksen julkisivuun asennettu) aurinkopaneeli tai – keräinjärjestelmä				
- kokonaispinta-ala alle 5m <sup>2</sup>		-	-	-
- kokonaispinta-ala yli 5m <sup>2</sup>		T	T	T
Varastointisäiliö (palavien ja vaarallisten aineiden säiliöiden osalta huomi- oitava pelastuslaitoksen vaatimukset)				
- tilavuus , alle 10 m <sup>3</sup>		-	-	-
- tilavuus , yli 10 m <sup>3</sup>		T	T	T
Hiihtohissi		T	T	T
Muistomerkki		T	I	I
Kylpytynnyri				
- hormiton		-	-	-
- hormillinen (hormin sijainti yli 4 metriä rakennuksista ja kiinteistörajoista)		-	-	-
Maanpäällinen pumppaamo/muuntamo				
- pohjapinta-ala alle 7m <sup>2</sup>		I	I	I
- pohjapinta-ala yli 7m <sup>2</sup>		R	R	R
Uima-allas				
- tilavuus alle 30 m <sup>3</sup>		-	-	-
- tilavuus yli 30 m <sup>3</sup>		T	T	I
<b>Mainostoimenpide</b> (ei koske maantielain §52 mukaisia mainostoimenpiteitä)				
Seinän suuntainen kiinteä teksti tai mainos rakennuksen julkisivussa, koko alle 1 m <sup>2</sup>		-	-	-
Erillinen tai yli 0,2m seinästä ulkoneva kiinteä teksti tai mainos		T	T	T
Tilapäinen teksti tai mainos		-	-	-

<b>Kunnan osa-alue:</b>		<b>Luvanvaraisuus:</b>		
1 Asemakaava-alue		R Rakennuslupa haettava		
2 Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue		T Toimenpidelupa haettava		
3 Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-aluetta		I Ilmoitus tehtävä		
		- Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta		
<b>Toimenpide</b>	<b>Kunnan osa-alue</b>			
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>Julkisivutoimenpide</b>				
Rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	T	T	I	
Kattomuodon muuttaminen	T	T	T	
Katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	I	-	-	
Ulkoverhouksen tai sen väriytyksen muuttaminen	I	I	-	
Ikkunajaon muuttaminen	I	-	-	
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	I	-	-	
Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla laseilla				
- pientalo	-	I	-	
- rivi- tai kerrostalo	T	T	T	
Rakennuksen julkisivuun liitettävä katos	T	T	T	
Rakennuksen julkisivuun liitettävä pergola	I	-	-	
Kattamaton terassi				
- korkeus alle 0.5 metriä maanpinnasta	-	-	-	
- korkeus 0.5 .. 1.5 metriä maanpinnasta (yli 4 m rajasta)	I	-	-	
- korkeus 0.5 .. 1.5 metriä maanpinnasta (alle 4 m rajasta)	T	-	-	
- korkeus yli 1.5 metriä maanpinnasta	T	T	T	
Aurinkopaneeli tai –keräinjärjestelmä				
- ulkoseinälle tai vesikatolle ei katteen suuntaisesti asennettava järjestelmä, kokonaispinta-ala alle 5m <sup>2</sup>	-	-	-	
- vesikatolle lappeen suuntaisesti asennettava järjestelmä, kokonaispinta-ala alle 30m <sup>2</sup>	-	-	-	
- järjestelmät, jotka ylittävät yllä mainitut pinta-alarajat	T	T	T	
<b>Aita / tukimuuri</b>				
Aita				
- korkeus maasta mitattuna alle 1,2 m	I	-	-	
- korkeus maasta mitattuna 1,2m .. 1,5m	T	-	-	
- korkeus maasta mitattuna yli 1,5m	T	T	I	
Tukimuuri				
- korkeus alle 0.5 metriä	-	-	-	
- korkeus 0.5 .. 1.5 metriä (yli 4 m rajasta)	I	-	-	
- korkeus 0.5 .. 1.5 metriä (alle 4 m rajasta)	T	-	-	
- korkeus yli 1.5 metriä	T	T	T	

<b>Kunnan osa-alue:</b>		<b>Luvanvaraisuus:</b>		
1 Asemakaava-alue		R	Rakennuslupa haettava	
2 Ranta-alue, ranta-asemakaava-alue		T	Toimenpidelupa haettava	
3 Asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueen ulkopuolinen alue, joka ei ole ranta-alueita		I	Ilmoitus tehtävä	
		-	Ei vaadi lupaa tai ilmoitusta	
<b>Toimenpide</b>		<b>Kunnan osa-alue</b>		
<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>				
Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen		T	T	T
Talovesikaivon kaivaminen tai poraaminen		T	-	-
<b>Rakennuksen korjaus- ja muutostyö</b>				
Rakennuksen peruskorjaus				
- normaali peruskorjaus		-	-	-
- rakennuksessa, jossa todettu merkittävä kosteus- tai homevaurio		R	R	R
Rivi- ja kerrostalojen merkittävä linjasaneeraus		R	R	R
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos		R	R	R
Muutos rakennuksen märkätilaan, kantavaan rakenteeseen tai palotekni- seen ratkaisuun		R	R	R
Rakennuksen teknisen järjestelmän muuttaminen, millä on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen		T	T	T
Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen		T	T	T
Rakennuksen lisäeristäminen		I	I	I
Asuinhuoneiston sisäinen muutostyö, joka ei sisällä yllä mainittuja korjaus- tai muutos-toimenpiteitä		-	-	-

## 2.2 Ilman lupamenettelyä rakennettava rakennelma

**Ilman rakennuslupaa tai ilmoitusta** voidaan olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen rakentaa ympäristöön soveltuva, vähäinen, erillinen, tulisijaton, yksikerroksinen pohjapinta-alaltaan alle 10 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennelma (esim. vaja, kasvihuone, koirankoppi, leikkimökki, huvimaja, grillikatos, grillikota, jätekatos). Asemakaava-alueella on kaavamääräykset otettava huomioon ja rakennelma sijoitettava kaavan mukaiselle rakennusalalle.

Tällaisen vähäisen rakennelman etäisyyden naapurin rajasta on asemakaava-alueella oltava vähintään 4 m ja asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella vähintään 5 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyyksistä rajaan voidaan poiketa. Ranta-alueilla tulee rakennelman etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 20 m, ellei kaavassa ole muuta määritetty. Rakennelman etäisyys asuin- ja työhuoneiden pääikkunoista kohtisuoraan mitattuna on oltava vähintään 8 m. Lisäksi on huomioitava etäisyydet liikennealueista ja teistä kohdan **3.1.2** mukaan. Jätekatoksia koskee myös kohdan **3.5.5** vaatimukset.

## 2.3 Pienehkö talousrakennus

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

- Rakennuksen pohjapinta-ala on enintään 30 m<sup>2</sup>, ranta-alueella enintään 15 m<sup>2</sup>; rakennuksen kerrosala lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeuteen kuuluvaksi.
- Rakennus on yksikerroksinen.

- Rakennus on ympäristöön soveltuva, lähtökohtaisesti harjakattoinen.
- Rakennuksessa ei ole saunaa, tulisijaa eikä savuhormia.
- Rakennuksessa ei ole rakenteita, jolle on asetettu palo-osastointivaatimuksia.
- Rakennusta ei käytetä tilapäisestikään asuintilana tai eläinsuojana.
- Rakennus sijoitetaan olemassa olevaan pihapiiriin.
- Ranta-alueella rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 50 m. Mikäli asuinrakennus, jonka yhteyteen pienehkö talousrakennus rakennetaan, sijaitsee alle 50 m rantaviivasta voi talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta kuitenkin olla alle 50 m edellyttäen että talousrakennus sijaitsee kauempana rantaviivasta kuin asuinrakennus.
- Rakennuksen etäisyys naapurin rajasta ja muista rakennuksista täyttää kohdan **3.1.1** vähimmäisetäisyydet.
- Rakennuksen etäisyys liikennealueista ja teistä täyttää kohdan **3.1.2** vähimmäisetäisyydet

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

### **3. HYVÄ RAKENNUSTAPA, RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

#### **3.1 Sijoittuminen**

##### **3.1.1 Etäisyydet rajoista**

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

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

##### **3.1.2 Etäisyys liikennealueesta ja tiestä**

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

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

#### **3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan**

##### **3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö**

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille ei tule pääsääntöisesti rakentaa ja maisemallisesti merkittävälle peltoalueille rakentamista tulee välttää.



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

### **3.2.2 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 sopuuhainen kokonaisuus.

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

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

## **3.3 Ympäristön hoito ja valvonta**

### **3.3.1 Ympäristön hoito**

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai ruumenna 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 naapurua tai ruumenna ympäristökuvaa.

### **3.3.2 Ympäristön valvonta**

Kunnan hallintosäännössä määrätty viranomaisen 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 tai vaatii ilmoituksen. Kts. kohta 2.1 Toimenpiteen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus, Aita/tukimuri.

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 ilmoitukseen tai lupahakemukseen.

Ellei aita tai tukimuria rakenneta yhteisestä sopimuksesta rajalle, se on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle puolelle ja sen tulee olla huollettavissa omalta tontilta tai rakennuspaikalta.

kalta; etäisyys rajasta vähintään 0,5 m. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa olevaan kiinteään aitaan ja tukimuuriin ei sovelleta etäisyysvaatimusta.

Aita tai tukimuuri on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle eikä katu- tai tiealueen kunnossapidolle. Aita tai tukimuuri ei saa estää pelastustoimintaa onnettomuuden sattuessa. Ranta-aluetta ei saa aidata siten, että katkaistaan rannan suuntainen jalankulku- tai virkistysyhteys.

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**

#### **3.5.1 Rakennuspaikan kuivana pito**

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen.

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

#### **3.5.2 Pihamaan korkeusasema**

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

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

#### **3.5.3 Liikennejärjestelyt**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä tontin/rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

#### **3.5.4 Maanalaiset johdot, rakenteet ja ilmajohdot**

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

#### **3.5.5 Jäteastiat ja -suojat**

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

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

### 3.6 Osoitemerkinnot

Osoitemerkinnot on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa. 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.

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 asuinrakennuksesta tai oleskelupihasta taikka koulusta, päiväkodista, puistosta tai muusta vastaavasta kohteesta tulee olla vähintään 50 m. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyys voi olla pienempi.

## 4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

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

### 4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.

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

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

### 4.2 Rakentamisen määrä/ Ranta-alueiden ulkopuoliset alueet

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, vähintään kuitenkin 200 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1 Asuinrakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>, tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se, ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

#### 4.2.2 Talousrakennukset

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

Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Maatalouden tarkoituksiin talousrakennuksen kerrosala voi olla suurempi.

Loma-asuntoon liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla saa olla yksi yksikerroksinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalasta enintään 15 k-m<sup>2</sup> voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Saunarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, jonka kerrosala on enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asunnon ja asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

#### 4.2.3 Sivuasunnot

Vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Tätä pienemmälle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan.

#### 4.2.4 Loma-asunnot

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

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

### 4.3 Rakentamisen määrä / Ranta-alueet

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

#### 4.3.1 Asuinrakennukset

Meren, järven tai Sipoon- ja Keravanjoen ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen 1½- tai 1/1-kerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Mikäli rakennus maasto, maisema ja rakennuksen etäisyys rannasta huomioon ottaen soveltuu rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan mukaan erityisen hyvin maisemaan, voi se olla tätä suurempi, kuitenkin enintään luvun 4.2.1 mukainen. Muiden ranta-alueiden osalta asuinrakennuksen koko määräytyy luvun 4.2.1 mukaisesti.

Meren, järven tai Sipoon- ja Keravanjoen pääuoman ranta-alueella ei sallita sivuasuntoa. Muiden ranta-alueiden osalta sivuasunto määräytyy luvun 4.2.3 mukaisesti.

#### 4.3.2 Loma-asunnot

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asunnon tulee olla yksiasuntoinen ja se saa olla enintään 1½-kerroksinen. Loma-asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan loma-asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja. Loma-asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

#### 4.3.3 Talousrakennukset

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

Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Maatalouden tarkoituksiin talousrakennuksen kerrosala voi olla suurempi.

Loma-asuntoon liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla saa olla yksi yksikerroksinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalasta enintään 15 k-m<sup>2</sup> voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Saunarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, jonka kerrosala on enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Venevajan, jonka kerrosala on enintään 50 k-m<sup>2</sup>, rakentaminen sallitaan vain vakituisen asunnon yhteyteen tai elinkeinon harjoittamisen tarvetta varten; tällöin venevaja voi sijaita myös vesirajassa tai vesialueella. Rakennusvalvontaviranomainen voi harkitessaan kieltää venevajan rakentamisen mm. luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.

Loma-asunnon ja asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin loma-asunnon tai pysyvän asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Talousrakennuksen katettu terassi tulee sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

#### 4.3.4 Sivuasunnot

Vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Tätä pienemmälle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuuntoon saa rakentaa kellarin. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan

#### 4.3.5 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väryykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää luonnontilassa ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden meren, järven tai Siipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevista vaatimuksista ei

muuta johdu, olla vähintään 50 m. Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m rantaviivasta.

Rakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on otettava huomioon aaltoiluvara. Korkeusasemasta voidaan poiketa venevajan ja arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta.

## **5. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN**

### **5.1 Talousveden riittävyys**

Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Lupahakemuksessa on tarvittaessa selvitettävä riittävän, laadultaan ja määrältään soveltuvan talousveden saanti.

### **5.2 Vesikäymälän rakentaminen**

Vesikäymälän rakentaminen saassa olevalle rakennuspaikalle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä, on loma-asumiseen tarkoitetuissa rakennuksissa kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen näihin voidaan, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa toisin määrätä, kuitenkin hyväksyä, jos jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon.

Vesikäymälöistä on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

### **5.3 Rakentaminen pohjavesialueilla**

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

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

Pohjavesialueilla, mikäli kyseessä on muu kuin pientalo tai vaikutuksiltaan vastaa kohde, moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja näiltä alueilta vedet on käsiteltävä hallitusti.

Maalämpöjärjestelmää ei tule pääsääntöisesti sijoittaa 500 m lähemmäs pohjavedenottamoita.

Toiminnasta pohjavesialueilla on määrätty myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

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

### **6.1 Melualueet**

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

- rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti riittävän etäälle melulähteestä
- talusrakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että niillä on piha-alueella melulta suojaava vaikutus
- asuinhuoneiston tilaratkaisuissa on otettava huomioon melulähteen suunta

- oleskelupiha on suojattava liikennemelulta ensisijaisesti rakennusten avulla
- asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin melulähteen suuntaan.

Tarvittaessa hakijan on liitettävä lupahakemukseen selvitys ja suunnitelma meluhaittojen ehkäisemisestä.

Asuinrakennusten sijoittaminen, katso kohta 3.1.

## 6.2 Radon

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

## 6.3 Pilaantuneet maa-alueet

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

## 6.4 Voimalinja-alueet

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

# 7. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT LISÄMÄÄRÄYKSET

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

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

Asuinrakennukseen liittyvien talousrakennusten tulee katemateriaaleiltaan ja kateväriiltään olla yhteneväinen päärakennuksen kanssa. Talousrakennusten seinämateriaalien ja -väriytyksen 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 m<sup>2</sup> tonttia.

Mikäli asemakaava sallii rakentamisen tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,2 m:n syvyyteen saakka 0,9 m ja maanpinnasta 1,2 m syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,5 m.
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 0,6 m verran. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän. Ylityksen tulee olla vähintään 2,4 m:n korkeudella maanpinnasta.
- tekniset laitteet ja muut vastaavat 0,6 m.
- ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 0,6 m vapaata tilaa. Rakenteiden ulottumiseen katualueelle tai yleiselle alueelle on aina saatava alueen haltijan lupa.

## **8. RAKENNUSTYÖNAIKAISET JÄRJESTELYT**

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

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaaikana 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 jalankulun tai muun liikenteen turvallisuus heikkene työmaan vuoksi.

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

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

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

## **9. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN JA VOIMAANTULO**

### **9.1 Määräyksistä poikkeaminen**

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamista koskevan toimivallan ja MRL 172 §:n poikkeamisen edellytysten mukaisesti. Vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §:n mukaisesti.

### **9.2 Voimaantulo**

Tämän rakennusjärjestyksen on Sipoon kunnan valtuusto hyväksynyt pvm ja se tulee voimaan pvm.

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



30.5.2016

Lähetetään Rak. lakiehdotus  
tiedoksi ja toimenpiteitä varten  
Tuusulassa 30.5.2016  
Tuusulan kunnanhallitus  
Tuusa

TUUSULAN KUNTA  
KUNNANHALLITUS / KIRJAAMO  
Saap 30.5.2016 Dno 422/16  
Khall 1 20 §  
Kvalt 1 20 §  
Arkisto \_\_\_\_\_ Kaava \_\_\_\_\_

## SIPOON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSLUONNOS, LAUSUNTOPYYNTÖ

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aika ajoin tarpeellista mm. lainsäädännössä tapahtuvien muutosten sekä rakennusjärjestyksen soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta. Rakennusjärjestystä on tarkoitus kehittää toimivana ja ajantasaisena työvälineenä kuntaan sijoittuvan rakentamisen ohjauksessa: rakennusjärjestyksen päätavoitteena on edistää suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä. Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille.

Kaavoituksen, ympäristönsuojelun ja rakennusvalvonnan henkilöstöstä koostuva työryhmä on laatinut luonnoksen uudeksi rakennusjärjestykseksi kunnanhallituksen asettaman ohjausryhmän ohjauksessa. Rakennus- ja ympäristövaliokunnan 18.5.2016 tekemällä päätöksellä rakennusjärjestysluonnos asetetaan MRA § 30 mukaan nähtäville; nähtävilläoloaika on 3.6.-4.7.2016.

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta pyytää lausuntoanne oheisesta rakennusjärjestysluonnoksesta; **lausunto tulee toimittaa kuntaan 15.8.2016 mennessä**, mieluiten sähköisesti osoitteeseen [rakennusvalvonta@sipoo.fi](mailto:rakennusvalvonta@sipoo.fi) tai postitse osoitteeseen Sipoon kunta, Rakennus- ja ympäristövaliokunta, PL 7, 04131 SIPOO. Mikäli ette voi antaa lausuntoanne määräaikaan mennessä, myönnämme mahdollisuuksien mukaan pyynnöstä jatkoaikaa.

Lausuntopyyntö ja liiteaineisto toimitetaan ainoastaan näin sähköisesti, mikäli tarvitsette lausuntopyynnön tai liiteaineistoa paperisena, ottakaa yhteyttä allekirjoittaneeseen.

Lisätietoja rakennusjärjestysluonnoksesta antaa rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola, puh. 09 2353 6820, [ulla-maija.upola@sipoo.fi](mailto:ulla-maija.upola@sipoo.fi)

SIPOON KUNTA/rakennusvalvonta

Ulla-Maija Upola  
rakennusvalvontapäällikkö



30.5.2016

OMAALUEKUNNAN KUNNANHALLITUS / KIRJAAMO  
TUUSULAN KUNTA

20 20  
20 20

JAKELU

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Museovirasto

Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Etelä-Suomen Energia Oy

Porvoon alueellinen jätelautakunta

Porvoon kaupungin terveystieteiden osasto

Helsingin kaupunki

Vantaan kaupunki

Järvenpään kaupunki

Keravan kaupunki

Tuusulan kunta

Porvoon kaupunki

Mäntsälän kunta

Pornaisten kunta

Maankäyttöjaosto, Sipoon kunta

Tekninen valiokunta, Sipoon kunta

Nuorisovaltuusto, Sipoon kunta

Vanhusneuvosto

Vammaisneuvosto

Itä-Uudenmaan kylät ry

Sipoon Luonnonsuojelijat

Sipoon Omakotiyhdistys ry

Sipoon Yrittäjät ry

Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.

Tuulivoimayhdistys

Aurinkoenergiayhdistys

Suomen Lämpöpumppuyhdistys

LIITTEET

Ote rakennus- ja ympäristövaliokunnan pöytäkirjasta, 18.5.2016  
Rakennusjärjestysluonnos