

Luku	Muutettu määräys	Luonnosvaiheen määräys	Perustelu
Johdanto	Lisättiin seuraava lause: "Kunnan tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä."	-	Ohjausryhmän päätavoite. Maankäyttöjaoston lausunto.
Taulukko, s. 5	Maalämpöjärjestelmä pohjavesialueen ulkopuolella vaatii toimenpideluvan asemakaava-alueella ja muualla ilmoitusmenettely. Maalämpöjärjestelmä pohjavesialueella vaatii toimenpideluvan.	Maahan tai vesistöön asennettava maalämpöjärjestelmä vaatii toimenpideluvan asemakaava-alueella ja muualla ilmoitusmenettely.	Toimenpideluvan vaatimisella pohjavesialueella varmistetaan, että pohjavesialueelle ei aiheudu riskejä maalämmön rakentamisesta.
Taulukko, s. 5	Varastointisäiliö (palavien ja vaarallisten aineiden säiliöiden osalta huomioitava <i>kemikaalilainsäädännön</i> vaatimukset)	Varastointisäiliö (palavien ja vaarallisten aineiden säiliöiden osalta huomioitava <i>pelastuslainsäädännön</i> vaatimukset)	Pelastuslaitoksen lausunto.
Taulukko, s. 5 terassin tai parvekkeen lasittaminen pientalossa.	Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla laseilla: pientaloissa vaaditaan ilmoitus, koko kunnassa.	Olemassa olevan katetun terassin tai parvekkeen lasittaminen avattavilla laseilla: pientaloissa vaaditaan ilmoitus vain ranta-alueilla ja ranta-asemakaava-alueilla, mutta ilmoitusta ei vaadittu asemakaava-alueilla tai ranta-alueiden ulkopuolella.	Porvoon museon, Sipoon yrittäjien ja Maankäyttöjaoston lausunnot.
Taulukko, s. 6	Aurinkopaneeli- tai keräinjärjestelmä: Lupaa tai ilmoitusta ei vaadita aurinkopaneeli tai -keräinjärjestelmiltä, jotka on sijoitettu rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle, jos rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa tai rakennussuojelulain nojalla, eikä se sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella tai Sipoonjokilaakson alueella.	Aurinkopaneeli tai –keräinjärjestelmä: Lupaa tai ilmoitusta ei vaadita: - ulkoseinälle tai vesikatolle ei katteen suuntaisesti asennettava järjestelmä, kokonaispinta-ala alle 5m ² - vesikatolle lappeen suuntaisesti asennettava järjestelmä, kokonaispinta-ala alle 30m ² Toimenpidelupa vaaditaan: - järjestelmät, jotka ylittävät yllä mainitut pinta-alarajat	Helsingin kaupungin lausunto ja Helsingin voimassa oleva rakennusjärjestys. Aurinkopaneelien ja -järjestelmien rakentamisen lupakäytäntöjä halutaan sujuvoittaa. Aurinkoenergian hyödyntämistä halutaan kannustaa.
Taulukko, s.7	<u>Täsmennys</u> : - normaali peruskorjaus (mikäli kantaville tai palo-osastoiville rakenteille ei tehdä muutoksia)	- normaali peruskorjaus	Pelastuslaitoksen lausunto.
2.3 Pienehkö talousrakennus, etäisyys rantaviivasta	- Ranta-alueella rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 m.	- 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.	Helsingin kaupungin lausunto. Määräystä muutettiin, sillä vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta on laskettu 50 metristä 30 metriin. 30 metriä on vähimmäisetäisyys. Lisäksi rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy
3.1. sijoittuminen (Luvun tekninen järjestely)	Poistettiin otsikko 3.2 <i>Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan</i> . Sen alaluvut	Luonnoksen mukaiset luvut: 3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	Luonnoksen kohdat 3.1. Sijoittuminen ja 3.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan käsittelevät

Luku	Muutettu määräys	Luonnosvaiheen määräys	Perustelu
	siirrettiin kappaleen 3.1 <i>Sijoittuminen</i> alle.	3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö 3.2.2 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen	rakennusten sijoittamisen kannalta keskeisiä tekijöitä, joten luvut yhdistettiin.
3.1.3	<u>Lisäys:</u> Muinaismuistolain (295/1963) nojalla Museovirastolta tulee pyytää lausunto silloin, kun rakentaminen saattaa koskettaa muinaisjäännettä.		Museoviraston lausunto.
3.1.4 Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottaminen	<u>Täsmennys:</u> Sipoonjokilaakson avoimella maisema-alueella on lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja rakennusryhmien <i>sijoitteluun ja niiden</i> maisemassa muodostamaan kokonaiskuvaan.	Sipoonjokilaakson avoimella maisema-alueella on lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja rakennusryhmien maisemassa muodostamaan kokonaiskuvaan.	ELY:n lausunto
3.1.5 Rakentamisen etäisyys rantaviivasta.	Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, olla vähintään 30 m . Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m rantaviivasta.	(4.3.5) Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden meren, järven tai Sipoonjoen tai Keravanjoen pääuoman rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, olla vähintään 50 m . Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m rantaviivasta.	Helsingin kaupungin lausunto. Määräystä muutettiin, sillä vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta on laskettu 50 metristä 30 metriin. 30 metriä on vähimmäisetäisyys. Lisäksi rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.
3.1.5	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 +2,80 metriä, mihin on lisättävä tarvittava 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) tai pyydettävä lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta. Suosituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta.	(4.3.5) Rakennuksen kosteudelle alltiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on otettava huomioon aaltoiluvara. voidaan poiketa venevajan ja arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta.	ELY:n lausunto.
3.4.3	<u>Lisäys:</u> Asemakaava-alueen ulkopuolella maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle	-	ELY:n lausunto.

Luku	Muutettu määräys	Luonnosvaiheen määräys	Perustelu
	haetaan lupa tienpitoviranomaiselta.		
3.4.5	<u>Lisäys</u> : Paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja pelastusviranomaisen antamia ohjeita jäteastioiden ja -suojien sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava.	-	Pelastuslaitoksen lausunto.
3.5 Osoitmerkinnät	<u>Täsmennys</u> : Osoitmerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa myös pimeällä.	(3.6) Osoitmerkintä on toteutettava niin, että se on helposti havaittavissa.	Pelastuslaitoksen lausunto.
3.5 Osoitmerkinnät	<u>Lisäys</u> : Osoitmerkintöjen lisäksi useamman rakennuksen ryhmissä tulee olla tontin opastaulut ajoliittymien läheisyydessä. Opastaulussa tulee olla merkittynä ainakin viereiset kadut, rakennukset, porrastunnisteet sekä pelastustiejärjestelyt.	(luku 3.6)	Pelastuslaitoksen lausunto.
4. Luku	Poistettiin lukujen jako ranta-alueiden ulkopuolisiin alueisiin ja ranta-alueisiin. Ranta-alueella sallitut kerrosalat on muutettu yhteneväisiksi ranta-alueiden ulkopuolisten alueiden kanssa.		Kuntalaisten ja maanomistajien yhdenmukainen kohtelu edellyttää, että kaikkia pitää kohdella samalla tavalla, ellei muulle kohtelulle ole tosiasiallisia perusteita. Ranta-alueiden erityisolot on kuitenkin otettu huomioon esim. rakennusten sijoittelussa. Kolmen kuntalaisen mielipiteet luonnoksesta.
4.1 Rakennuspaikka, rantaviivan vähimmäispituus	<u>Määräys poistettu.</u>	Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.	Rannat ovat pääosin jo rakennettuja. Rantaviivan vähimmäispituutta ei ole tarvetta määrätä rakennusjärjestyksessä. Rantojen rakentaminen tutkitaan tarkemmin kaavoituksessa ja poikkeamispäätösmenettelyllä. Muiden kuntien (mm. Espoo, Helsinki, Kirkkonummi) rakennusjärjestysten esimerkit.
4.2 Rakentamisen määrä	Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, vähintään kuitenkin 250 k-m² .	(4.3) Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.	On kohtuullista ja tarkoituksen mukaista, että myös pienemmille rakennuspaikoille sallitaan vähintään 250 m ² rakennusoikeutta. Rakennusluvan yhteydessä tutkitaan lisäksi rakentamisen sopiminen rakennuspaikalle. Asiasta on myös keskusteltu ohjausryhmän ja ELY:n kesken palaverissa 13.10.2016. Neuvottelussa todettiin, että kunta voi päättää rakennuspaikan kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset.

Luku	Muutettu määräys	Luonnosvaiheen määräys	Perustelu
4.2.1. (sivuasunnot)	Vähintään 3 000 m ² :n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 150 k-m ² :n suuruisen sivuasunnon. 2000 – 2999 m ² :n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m ² :n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m ² :n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 75 k-m ² :n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituisen asuinrakennuksen päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan.	(4.3.5) Vähintään 5 000 m ² :n suuruiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m ² :n suuruisen sivuasunnon. Tätä pienemmälle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 50 k-m ² :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	Kunnan päättäjien tavoitteena on helpottaa sivuasuntojen rakentamisen edellytyksiä: tällä tuetaan sukupolvien yhteisen asumisen toteutumista ja edistetään sosiaalisia hyötyjä, edistetään kylien elinvoimaa, olemassa olevan vesihuollon ja muun infrastruktuurin hyödyntämistä, olemassa olevien kylien palveluiden säilymistä sekä lisätään olemassa olevan julkisen liikenteen (HSL) käyttäjämääriä. Sivuasuntoja koskevan määräyksen muuttamisen vaikutuksia on tutkittu erillisessä selvityksessä. Asiasta on myös keskusteltu ohjausryhmän ja ELY:n kesken palaverissa 13.10.2016. Neuvottelussa todettiin, että kunta voi päättää sivuasuntojen kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset.
4.2.2 Venevaja	Ranta-alueella venevajan saa rakentaa rantaviivalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle. Rakennusvalvontaviranomainen voi harkitessaan kieltää venevajan rakentamisen mm. luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.	(4.3.3) Venevajan, jonka kerrosala on enintään 50 k-m ² , 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.	Myös osa muista Uudenmaan kunnista (mm. Helsinki, Espoo, ja Porvoo) sallivat venevajan rakentamisen loma-asuntojen yhteyteen. Rakentaminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa maisemahaittaa.
4.3 Käyttötarkoituksen muutokset	<u>uusi kappale</u> : Olemassa oleva loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituisen asumiseen.	-	MRL:n uusi pykälä Muutoksen vaikutuksia on arvioitu erillisessä selvityksessä.
5.1. Talusveden riittävyys	<u>Täsmennys</u> : Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi saatavilla laadultaan soveltuvaa talousvettä.	Asuinrakennusta ja eläinsuojaa varten tulee rakennuspaikalla olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.	Selkeyttävä täsmennys.
5.2 Vesikäymälän rakentaminen	Vesikäymälän rakentaminen saarella olevalle lomarakennuspaikalle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä, sallitaan ainoastaan, jos jätevesien johtaminen vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon on mahdollista.	Vesikäymälän rakentaminen saarella olevalle rakennuspaikalle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä, on loma-asumiseen tarkoitetuissa rakennuksissa kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen näihin voidaan, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa toisin määrätä, kuitenkin	Määräyksen selkeyttäminen.

Luku	Muutettu määräys	Luonnosvaiheen määräys	Perustelu
		hyväksyä, jos jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon.	
5.3 Pohjavesialueet	Pohjavesialueilla mikäli kyseessä on muu kuin pientalo tai vaikutuksiltaan vastaa kohde, moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja pintavedet on käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa.	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.	Määräystä tarkennettu.
5.3 Pohjavesialueet	Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmää ei tule sijoittaa 500 metriä lähemmäksi vedenottamoa. Lisäksi on noudatettava vesilain säännöksiä.	Maalämpöjärjestelmää ei tule pääsääntöisesti sijoittaa 500 m lähemmäs pohjavedenottamoa.	Lupakäytäntö tuodaan esille selkeämmin.
7. Asemakaavoja täydentävät lisämääräykset	Rakenteiden ulottumiseen katualueelle tai yleiselle alueelle on aina saatava alueen haltijan lupa.	(7 Luku) Mikäli asemakaava sallii rakentamisen tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: - rakennuksen perustus- rakenteet 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.	Poistettu yleiset reunaehdot ja lisätty harkintavaltaa katualueen haltijalle (kunta tai ELY:n tienpitoviranomainen)
8. Rakennustyö-aikaiset järjestelyt	<u>Lisäys:</u> Työmaa ei saa olla esteenä pelastustoiminnanjärjestelyille.	-	Pelastuslaitoksen lausunto.