

Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella ja poikkeamisen edellytykset

1. Sijoittamis- ja poikkeamislupa

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

2. Ohjeen tarkoitus

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

3. Lupavalmistelun tavoitteet

Lupavalmistelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa rakentamista Sipoon kylä- ja haja-asutusalueilla tasapainoisesti. Kunnan kasvaessa suunnitelmat, päätökset sekä toiminta tulee olla sosiaalisesti ja ekologisesti kestävällä pohjalla.

Lupavalmistelussa noudatetaan seuraavia tavoitteita:

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

4. Hakijamyönteinen tulkinta

Rakentamisen sääntelyssä on kyse ihmisen omaisuuteen kohdistuvasta käyttörajoituksesta. Sääntelyä on tulkittava perus- ja ihmisoikeusmyönteisesti. Lain, kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen määräysten tai muun sääntelyn mahdollisista tulkintavaihtoehtoista on valittava hakijan kannalta myönteisin ja siten omaisuudensuojaa parhaiten toteuttava vaihtoehto.

5. Yleiskaavojen mitoitus ja sen tulkinta

Koko kuntaa kattavassa Sipoon yleiskaava 2025:ssä sekä osayleiskaavoissa on määrätty uusien rakennuspaikkojen muodostamiseksi mitoituksella, joka perustuu pääsääntöisesti 1.7.1959 voimassa olleeseen tilajakoon ja emätilaperiaatteeseen. Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa mitoitus on ratkaistu toisin.

Ottaen huomioon perus- ja ihmisoikeusmyönteinen tulkinta rakennuspaikkojen kokonaismäärä yhden emätilan osalta lasketaan kokonaisuutena yleiskaavan ja osayleiskaavan eri kaavamerkintöjen alueella ja on pyöristettävä seuraavaan kokonaislukuun.

LASKENTASÄÄNTÖ

Esimerkki:

Kantatila, johon kuuluu seuraavat osa-alueet: AT 8 000 m², MTH 60 000 m² ja MLY 90 000 m²

AT (8 000/5 000 m²) 1,6 rakennuspaikkaa, MTH (6/5 ha) 1,2 rakennuspaikkaa ja MLY (9/5 ha) 1,8 rakennuspaikkaa. Yht. 4,6 pyöristettyinä ylöspäin 5 rakennuspaikkaa.

Edellyttää poikkeamisen.

6. Suunnittelutarvealue Sipoossa

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

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan Sipoossa kaikkia niitä alueita, joilla ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka nojalla voidaan myöntää suoraan rakentamislupia. Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella voi pääsääntöisesti rakentaa kaavassa osoitetuille (AP-1 ja RA-alueet) rakennuspaikoille suoraan rakentamisluvalla.

7. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen *edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:*

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

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Rakentamislain nimenomainen tarkoitus on ollut muuttaa aiempaa oikeustilaa, jossa suunnittelutarveratkaisun suunnittelutarvealueella on katsottu haittaavan kaavoitusta kategorisesti ja jossa jo toteutuneen rakentamisen sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen ja riittävän kaavoitusvaran jättämisen on katsottu edellyttävän luvan myöntämättä jättämistä (HE 139/2022, 46 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Maankäyttö- ja rakennuslain aikaista oikeuskäytäntöä kaavoituksen haittaamisesta ja

asemakaavakynnyksen ylittymisestä suunnittelutarveratkaisun myöntämättä jättämisen perusteena ei siten enää sovelleta luvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa.

-Valta rakentamisen sallimisesta suunnittelutarvealueelle on jätetty rakentamislaille kunnalle (YmVM 27/2022, s. 14). Sipoossa sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella tulkitaan mahdollisimman hakijamyönteisesti. Jos kunta ei aio asemakaavoittaa aluetta lähitulevaisuudessa, alueidenkäyttölain mukaisen asemakaavakynnyksen ylittyminen ei voi toimia luvan myöntämättä jättämisen perusteena myöskään omaisuuden suojan vuoksi (PeVL 64/2022 vp, s. 5-6 ja YmVM 27/2022 vp, s. 14).

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

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

Muille kuin kunnan kaavoituskatsauksessa mainituille alueille rakentaminen on muiden sijoittamisen edellytysten täytyessä mahdollista eikä sen voida katsoa vaikeuttavan kaavoitusta (HE139/2022, 46 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Muilla kuin kaavoituskatsauksessa mainituilla alueilla ei rakentaminen siten koskaan olennaisesti vaikeuta kaavoitusta suunnittelutarvealueella rakentamislain 46 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla.

Rakentamislain tarkoituksena on ollut jättää kunnalle harkintavalta sen määrittämisessä, milloin rakentaminen olennaista haittaa kaavan laatimista kaavoituskatsauksessa mainituilla alueilla (HE139/2022, 46 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Ratkaisevaa on siten viime kädessä kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan käsitys siitä, haittaako rakentaminen olennaisesti kaavoituskatsauksen mukaista yleis- ja asemakaavan laatimista. Sipoossa vireillä olevan yleiskaavan, jota ei ole tarkoitus käyttää rakentamisluvan teknisten vaatimusten täyttymisen perusteena, laatimisen perusteella ei voida katsoa rakentamisen haittaavan olennaisesti kaavoitusta, ellei rakentaminen estä merkittävän liikenneyhteyden osoittamista.

Vaikka rakentaminen sijoittuu kaavoituskatsauksessa identifioitulle asemakaavoitettavalle alueelle, pientalon rakentaminen ei aiheuta olennaista haittaa kaavoitukselle, jos se sijoittuu pientaloja käsittävälle alueelle, kyläalueelle tai sellaisen välittömään läheisyyteen (HE139/2022, 46 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Yksittäisten pientalojen rakentamisen ei voitaisi tällöin katsoa haittaavan olennaisesti kaavoitusta myöskään usean yksittäisen pientalon rakentamisen kumulatiivisten vaikutusten johdosta.

Rakentaminen vaikeuttaisi kunnan käsityksen mukaan kaavoituskatsauksen mukaisen asemakaavan laatimista olennaisesti silloin, kun rakentamisen sijoittuminen estäisi yhtenäisen merkittävän lähivirkistysalueen, merkittävän liikenneyhteyden osoittamisen viireillä olevassa kaavassa tai aiheuttaisi muuta maankäytöllistä haittaa.

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

Lainkohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena tulevat arvioitavaksi yksittäiset merkittävät rakentamishankkeet kuten tehtaot tai vähittäiskaupan suuryksiköt. Tilanteissa, joissa vaikutuksiltaan merkittävämpää rakentamista on perusteltua sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuolelle ja joissa asemakaavoituksen kautta saavutettava lisäarvo on kyseenalainen, tulisi lupa kuitenkin myöntää (HE139/2022, 46 §:n yksityiskohtaiset perustelut).

Ottaen huomioon lainsäätäjän nimenomaisen tarkoituksen muuttaa vallinnutta oikeustilaa ja sallia rakentamislain 46 §:n 1 momentilla pientalojen rakentamista suunnittelutarvealueella, pientalon rakentamista ei voida pitää lainkohdan tarkoittamana vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena, joka edellyttää asemakaavoitusta. Rakentamisen merkittävyyttä ja merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia arvioidaan vain haetun luvan osalta. Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei siten voida pitää myöskään useiden peräkkäisten pientalojen rakentamislupien muodostamaa kokonaisuutta. Merkittävän rakentamisen kynnyks voi ylittyä, jos yksittäinen lupahakemus koskee mittavaa määrää pientaloja.

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

Rakentamisen katsotaan olevan sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen kannalta, kun rakennuspaikka on saavutettavissa olemassa olevia teitä hyödyntäen.

Ottaen huomioon Sipoon yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon kattavuuden, rakentamisen katsotaan olevan sopivaa palvelujen saavutettavuuden kannalta koko Sipoon alueella edellyttäen, että rakennuskohde on saavutettavissa ympäri vuoden tie- tai veneyhteydellä.

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

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;*
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;*
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;*
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.*

8. Poikkeaminen

Lainsäätäjän tarkoitus on ollut edistää rakentamislilla poikkeamislupamenettelyn hyödyntämistä kaavan muuttamista joustavampana menettelynä (YmVM 27/2022, 57 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Tämä lähtökohta on otettava huomioon poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa. Poikkeaminen edellyttää aina rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan erityistä syytä, jonka olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Erityisen syyn olisi liityttävä jollakin tavoin itse rakentamiseen. Huomiota voidaan harkinnassa kiinnittää esimerkiksi hankkeen tai toimenpiteen laatuun, suuruuteen tai sijaintiin rakennuspaikalla, hankkeen erityiseen merkitykseen hakijalle taikka alueidenkäytöllisen suunnittelun erityispiirteisiin (HE 139/2022 vp, 57 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Erityisen syyn täyttymistä arvioidaan hakijamyönteisesti ja yhdenvertaisesti eri maanomistajien kohdalla.

Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella ja mahdollisesti tarvittava poikkeaminen esimerkiksi yleiskaavasta tehdään yhdellä ja samalla päätöksellä, ellei hakija toisin vaadi. Poikkeaminen ei edellytä, että rakentaminen vaatii rakentamisluvan, vaan myös lupakynnyksen alle jäävän rakentamisen osalta voidaan tehdä poikkeamispäätös.

Poikkeamisluvan edellytykset

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

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

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

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Yleiskaavan ja osayleiskaavan mitoituksesta poikkeaminen

Jos sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät, voidaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella yleiskaavan tai osayleiskaavan mitoituksesta poiketa sijoittamisen arvioinnin yhteydessä. Kaavoitusyksiköstä tulee myös pyytää lausunto.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

Alueidenkäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Pykälän 3 momentin mukaan poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädetyistä rajoituksista säädetään RakL:n 57 §:ssä.

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt RakL:n säätämisen yhteydessä huomiota lailla säätämisen vaatimukseen emätilaperiaatteen osalta. Valiokunta painotti, että mikäli emätilaperiaate eli yksityisen oikeusasemaan puuttuva rajoitus on tarkoitus sääntelykokonaisuuteen sisällyttää, on siitä säädettävä lailla (PeVL 64/2022 vp). Ympäristövaliokunta totesi mietinnössään, että RakL:n käsittelyssä on hyväksytty se lähtökohta, ettei emätilaperiaatetta sovelleta (YmVM 27/2022 vp).

Emätilaperiaatetta tai muutakaan mitoittavaa hallintokäytännön periaatetta, kuten rantaviivaperiaatetta, ei näin ollen voida enää soveltaa yksittäisissä RakL:n nojalla tehtävissä sijoittamis- ja poikkeamislupapäätöksissä, ellei periaatteen soveltaminen johdu oikeusvaikutteisen kaavan määräyksestä. RakL 57 §:n mukaisissa poikkeamisluvissa ei siten voida enää soveltaa emätilaperiaatetta eikä rantaviivaperiaatetta, ellei periaate perustu kaavan määräykseen. Rantapoikkeamisen osalta tämä tarkoittaa, ettei rakennuspaikkojen määrän selvittämistä ranta-alueella enää voida tehdä aiemman käytännön mukaan emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen avulla. Asiasta olisi pitänyt nimittäin muutoin lailla säätää.

Näin ollen siltä osin kuin rakentamisesta ranta-alueelle ei ole Sipoossa määrätty asemakaavalla tai yleiskaavalla, jota voidaan käyttää rakentamislupan perusteena, vaan rakentaminen ratkaistaan RakL 57 §:n tarkoittamana poikkeamislupana, emätilaperiaatetta ja muunnettua rantaviivaa ei voida enää käyttää luvan epäämisen perusteena. Rakentamisen määrä ranta-alueelle tulee tällöin ratkaista rakennusjärjestyksen määräysten nojalla, ellei yleiskaavassa toisin määrätä. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu soveltamalla lain säännöksiä, kuten poikkeamisen edellytyksiä sekä kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä yhdenvertaisesti hakijoiden välillä.

Jos rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle tai rakentaminen sijoittuu uudelle rakennuspaikalle, johon on ympärivuotinen tieyhteys tai veneyhteys ja puhtaan veden saanti sekä jäteveden käsittely saadaan järjestettyä, poikkeuslupa voidaan RakL 57 §:n 2 momentin estämättä myöntää.

Arvokkaaksi inventoidut tai suojellut rakennukset

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

Rakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen katsotaan Sipoossa aina tukevan ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä, koska tämä vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja tukee olemassa olevan rakennuskannan ja yhdyskuntarakenteen tehokasta käyttöä kunnassa, johon kohdistuu rakentamisen paine (vrt. YmVM 27/2022 vp, s. 17). Käyttötarkoituksen muuttaminen tukee vähähiilisyyttä lisäksi silloin, kun vapaa-ajan asunnon muuttamisen yhteydessä vakituiseen asumiseen parannetaan olemassa olevan tai korvaavan rakennuksen energiatehokkuutta. Näin ollen poikkeamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen

muuttamiseksi vakituiseen asumiseen asema- ja yleiskaavasta poiketen rakentamislain 57 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lähtökohtaisesti myönnetään.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen on myönnettävä aina poikkeamisena asemakaava-alueella rakentamislain 57 §:n 3 momentin nojalla, ellei poikkeaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 2 kohta) tai rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 3 kohta). Kyse on 3 momentin säännökseen perustuvasta hakijan oikeudesta. Esteet poikkeamiselle voivat olla käsillä vain, jos käyttötarkoituksen muuttaminen vaarantaa suojelualueen tai suojellun lajin suojelun tai suojellun rakennuksen tai alueen suojeluarvot.

Edellytyksiä käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen ja asumiskäyttötarkoituksen sisäisesti loma-asunnosta vakituiseen asumiseen sovelletaan analogisesti myös yleiskaavasta poikkeamiseen. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi haja-asutusalueelle on siten pääsääntöisesti mahdollista, jos loma-asunto täyttää tai saadaan täyttämään asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön yleiskaavasta poiketen ei katsota aiheuttavan 57 §:n 2 momentin 1 ja 4 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia, jos rakennuksen lähialueilla sijaitsee vakituista asumista ja jos jätevedet sekä hulevedet saadaan järjestettyä siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle/tai rakennuspaikka sijaitsee kunnan tai osuuskunnan vesi- ja jätevesiverkoston alueella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella kaavan RA-merkinnästä poikkeamisen vakituiseen asuinkäyttöön ei voida katsoa aiheuttavan 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia, vaan poikkeamislupa myönnetään. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä voidaan myöntää lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrittelyssä sovelletaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella AP-kaavamääräystä, joka viittaa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen.

9. Haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaus

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

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

Rakentamista ei sallita kaavan mukaisille ulkoilu- ja virkistysalueille. Rakentamista ei myöskään sallita infraverkostolle varatuille alueille.

10. Kunnallistekniikan merkitys

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

11. Korvaava rakentaminen

Olemassa olevan rakennuspaikan ylläpito ja kehittäminen on lähtökohtaisesti mahdollista.

12. Sivuasuinnnot

Sivuasuinnnoton pidetään päärakennukseen liittyvää asuinrakennusta, joka hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä, piha-aluetta sekä tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasuinnnotolla tulee olla selkeä yhteys päärakennukseen ja näiden tulee muodostaa yhteistä pihapiiriä. Lähtökohtaisesti yhtenäisen pihapiirin katsotaan muodostuvan silloin, kun rakennukset sijaitsevat alle 35 metrin etäisyydellä toisistaan. Sivuasuinnnoton rakentamismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Sivuasuinnnoton rakentamismahdollisuudessa tulkitaan hankekohtaisesti joko yleiskaavan, osayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksiä riippuen mille kaava-alueelle rakennuspaikka sijoittuu.

13. Yritystoimintaan liittyvä rakentaminen

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

Yritystoimintaan liittyvän rakennuksen enimmäiskoko määritellään tapauskohtaisesti. Tämä ei koske maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista.

Puhtaan sijoittamisen luvat arvioidaan ja harkitaan tapauskohtaisesti rakentamislain 43a §:n edellytysten kannalta.

14. Rakennuskielto

Rakennuskieltoalueella rakentamiselle myönnetään lupa, ellei kaavoituksen lausunnon mukaan rakentaminen vaikeuta olennaisesti kaavoituskatsauksessa identifioitua kaavaa edellä kohdassa 6 tarkoitetulla tavalla.

15. Linjausperiaatteiden soveltaminen

Hyväksytyjä periaatteita sovelletaan koko Sipoon kunnan alueella yhdenvertaisesti.