

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: S30 Joensuun tilan asemakaava, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Joensuun tilan asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut S30 Joensuun tilan asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

S30 Joensuun tilan asemakaava, luonnos

Asemakaavan sisältöotsikko, "Loma-asunto- ja asuntoalue", on osin harhaanjohtava, sillä kaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia ympärivuotisille asunnoille. Tulee muistaa, että asemakaavassa osoitetuille loma-asuntojen korttelialueille toteutetuille rakennuksille ei voi tehdä muuttoilmoitusta: henkilön kirjaaminen johonkin rakennukseen edellyttää rakennukseen merkittyä asuinhuoneistoa eikä loma-asunnoilla voi olla tällaista rekisteriin kirjattuna.

KAAVAKARTTA

Rakennusoikeus on kaavaluonnoksessa määritelty epäselvästi; rakennusoikeus tulee aina merkitä yksiselitteisesti (rakennusalaakohtainen rakennusoikeus olisi selkeämpi ja helpompi tulkita):

- RA-1 -alueella tehokkuusluku $e = 0,17 + 0,08$. Tehokkuus määritelty laskettavaksi rakennuspaikan/tontin pinta-alasta; kaavassa ei kuitenkaan ole määritelty tontteja/rakennuspaikkoja, vain korttelit ja rakennusalat?
- RA-2 -alueilla rakennusoikeus määritelty kaavakartassa tehokkuusluvulla (vrt. edellinen), mutta kaavamääräyksissä yksilöityinä rakennusaloille: 100 k-m² loma-asunto + 60 k-m² sivuloma-asunto + 35 k-m² lasikatos. Talousrakennusten kerrosalaa ei ole yksilöity. Onko tehokkuusluvulla määritelty oikeus ylimääräinen?

- RA-2 -alueella viidesosalla rakennusaloista loma-asunto saa kaavamääräyksen mukaan olla yleisestä 100 k-m²:stä poiketen 125 k-m². Onko tällainen poikkeaminen tarpeen vai olisiko nämä paikat mahdollista yksilöidä?

Lisäksi rakennusalat ovat sitovia, mutta ajo- ja jalankulkuyhteydet ohjeellisia. Tämä saattaa aiheuttaa haasteita erityisesti ajoyhteyden suunnittelulle siten, että sitovat rakennusalat ovat toteutettavissa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten vähäinen etäisyys toisistaan ja niihin liittyen paloturvallisuus on kirjattu yleisiin määräyksiin viitaten Suomen rakentamismääräyskokoelmaan, joka on vanhentunut. Toisaalta kohdan määräys tulee jo voimassa olevasta asetuksesta, joten sitä ei ole tarpeen erikseen kaavassa määrätä.

Asemakaava-alueilla puita ei pääsääntöisesti saa kaataa ilman lupaa. Onko tarpeen tässä erikseen mainita?

Olisiko syytä kirjata jotain vaadittavien autopaikkojen osalta? Vähimmäismäärä/loma-asunto? Tällöin voimme rakennusvalvonnassa edellyttää, että vaadittava vähimmäisautopaikkamäärä tulee tutkittavaksi ja esitettäväksi hankkeen lupavaiheen asemapiirroksessa.