

25.8.2022

Liite / Bilaga 1 / §. 95
RAKYMP 25.8.2022

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Maankäyttöjaosto
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: N65 Metsärinteen asemakaava, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Metsärinteen asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut N65 Metsärinteen asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

N65 Metsärinteen asemakaava, luonnos

KAAVAKARTTA

Useissa kortteleissa rakennusalueen raja on samalla tontin raja. Pääsääntöisesti Sipoon asemakaavoissa rakennusten etäisyys kiinteistön rajoista on ollut 4 m tai vähintään 2 m. Jos rakentaminen sallitaan kiinni rajaan, se aiheuttaa ongelmia maanalaisten rakenteiden sijoituessa tällöin rakennuspaikan ulkopuolelle naapurin alueelle.

Onko tavoitteena laatia asemakaavaa täydentävät rakentamishjeet?

Tonttien numerointi selkeyttäisi kaavakartan lukemista.

Istutettavat alueenosat ovat heikosti luettavissa kaavakartassa.

AOR-korttelit

AOR-1 -kortteleissa 3064 ja 3065 on esitetty erikseen alue a/t auton säilytyspaikalle tai talousrakennukselle. Kaavakartassa alue on rajattu katkoviivalla (ohjeellinen), merkkien selityksessä on kuitenkin esitetty pistekatkoviivalla (sitova) – kumpi merkinnöistä on tavoitteena? Rakennusalueelle ei ole osoitettu rakennusoi-keutta talousrakennukselle.

25.8.2022

Liite / Bilaga 1 / §. 95
RAKYMP 25.8.2022

Korttelissa 3062 ei ole määritelty rakennusoikeuksien sijoittumista rakennuspaikalle. Tontille on esitetty kaksi rakennusoikeutta, mutta aluetta ei ole jaettu kahdeksi.

Korttelin 3065 liittymäkielto on heikosti luettavissa.

AO-korttelit

Millä periaatteella rakennusoikeus on osoitettu AO-tonteille? Esim. korttelissa 3067 suurehkon rakennuspaikan rakennusoikeus on 771 k-m², kun taas viereisessä korttelissa 3060 lähes samansuuruisella tontilla rakennusoikeus on vain 332 k-m². Korttelissa 3061 on rakennusoikeus useimmilla tonteilla 250 k-m², mutta joillakin vain 221 k-m² tai jopa 140 k-m².

AO-kortteleissa ei ole mainittu rakennusten kerroslukua.

Onko AO-kortteleissa sallittu kaksiasuntoiset ratkaisut vai onko ajatuksena rajoittaa asuntojen lukumäärä yhteen?

Kaavakartassa on osoitettu rakennus sr-merkinnällä. Merkkien selityksiin on kirjattu vain 'suojeltava rakennus'. Miten rakennus on tarkoitus suojella? Miten ja millaiset toimenpiteet ovat sallittuja? Lasketaanko rakennuksen käyttämä kerrosala kokonaisrakennusoikeuteen?

Korttelissa 3060 sijaitseva tontti (toinen idästä päin) lienee liian kapea soveltuakseen rakennuspaikaksi.

Muut alueet

Suojaviheralue on esitetty kovin kapeana huoltoaseman korttelin ja asumisen välille. Antaako tämä riittävän suojan asuinrakennuksille, etenkin kun molemmilla puolilla on sallittu rakentaminen kiinni rakennuspaikan rajaan?

Martinlaaksontie, tien nimi puuttuu kaavakartasta. Onko kyseessä ELY:n hallinnoima liikennealue vai kunnan katualue?

Asemakaavamerkinnoissä on esitetty /pv-2 -määräys, mutta sitä ei esiinny kaavakartassa. Sijoittuuko kaava-alue kokonaisuudessaan vai osittain pohjavesialueelle?