

27.10.2022

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, kaavaehdotus

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotusta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotus

KAVAEHDOTUKSEN RAKENNE

Kaavasuunnittelun tavoitteena ollut klassinen, viihtyisä ja puutarhamainen pikkukaupunki on kaavarakenteessa toteutunut. Erilaiset korttelikokonaisuudet erilaisine rakennustyypeineen synnyttävät omaleimaista ja vaihtelevaa ympäristöä. Rakentamisen sijoittumisen tiivis ohjaaminen korttelin sisällä ja erityisesti katualueen reunassa auttaa tavoitellun ympäristökuvan muodostumista ja lisäksi selkeyttää tontin omistajille oman tontin lisäksi myös vieressä olevien tonttien mahdollisuudet rakennusten sijoitusten osalta; tällöin eri aikainenkin suunnittelu on ennakoitavissa omassa suunnittelussa.

Kaavoitettu alue saattaa olla rakennusvalvonnan näkökulmasta haasteellinen alueellisen yhtenäisyyden muodostamisen näkökulmasta pitkällä aikajaksolla ja näin laajalla alueella – kuitenkin elävä ympäristö ja monimuotoisuus voi olla myös tavoiteltava asia.

Alueen kaavaluonnos oli yleispiirteinen; tällöin lausunrossamme keskityimme lähinnä mahdollisiin huolenaiheisiin ja lisätoiveisiin rakentamisen ohjauksen osalta kaavan siirtyessä yksityiskohtaisempaan sisältöön. Lausuntoomme laaditussa vastineessa on vastattu huoleemme ja kuunneltu toiveitamme. Kaavaehdotusta on käyty yhdessä läpi kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijöiden kesken, mikä on mahdollistanut yksityiskohtien hiomisen.

27.10.2022

Rakennusvalvonta arvostaa laadittua asemakaavaa myös sen sisältämien merkintöjen ja määräysten selkeyden osalta.

Hulevesien hallinta tulee olemaan haasteellista osalla aluetta kuin myös riittävän lumitilan löytyminen runsaslumisina talvina etenkin korttelialueilla, joissa rakentaminen rajaa vahvasti tonttia katualueen suuntaan.

Muut merkinnät

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikoituksen riittävä määrä on ollut paljon esillä keskusteluissa rakennus- ja ympäristövaliokunnan kokouksissa liittyen erityisesti kerros- ja rivitalorakentamisen lupapäätöksiin. Kaavoituksen mukaan tämän kaava-alueen paikoitukseen liittyvät aluevaraukset ovat riittävät toteuttamaan kunnanhallituksen 23.11.2020 hyväksymiä pysäköintilinjauksia. Kaavamääräyksissä näkyvä kerrosalasidonnainen vähimmäismäärä autopaikkojen osalta on sidottu nyt myös asuntojen lukumäärään – tämä on ollut odotettu lisäys.

RAKENNUSTAPAOHJEET

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet; osana kaava-aineistoa rakennustapaohjeet muodostavat sitovan osan ja työkalun rakennusvalvonnalle alueen rakentamisen laadun varmistamisessa. Rakennusvalvonta on osallistunut kaavoituksen toiveesta rakennustapaohjeiden laatimiseen; yhteistyö on ollut hedelmällistä ja auttaa näin varmemmin kaavassa tavoitellun lopputuloksen syntymiseen.