

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, ehdotus

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaehdotusta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, ehdotus

KAAVAKARTTA

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja pääosin riittävästi ohjaava.

Rakennusvalvontaviranomainen antoi kaavasta luonnosvaiheessa lausunnon; lausunto on kiitettävästi otettu huomioon kaavan kehittyessä ehdotusvaiheeseen. Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa, tontin omistajia sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Myrstenintien eteläpuolella on vaadittu rakennus rakennettavaksi kiinni katualueen reunaan, mutta pohjoispuolella jätetty kapea alue katualueen reunan ja rakennusalueen rajan väliin (rakentaminen osoitettu kiinni tähän rakennusalan rajaan). Rakentaminen kiinni katualueen reunaan aiheuttaa sen, että rakentamisvaiheessa on käytettävä katualuetta ja osin myös rakennettavan rakennuksen maanalaiset osat sijoittuisivat katualueen puolelle. Tästä syystä rakennusvalvonta esittää, että Myrstenintien eteläpuolelle osoitetaan rakentaminen myös vastaavanlaiselle etäisyydelle katualueen reunasta. Suunnittelijaa ja rakennusvalvontaa auttaisi myös etäisyystieto rakennusalan rajasta katualueen reunaan.

Sitova kerrosluku ja rakennuksen sovittaminen rinteisille tonteille ei kaavakartalla ole aina johdonmukaisesti toteutettavissa (erityisesti Myrstenintien varren tontit).

Keskitetty jätteenkeräyspiste asuinalueen sisääntulotien varressa on monelta osin kannatettava suunnitelma. Keskitetyn jätteenkeräyspisteen toteuttajataho tulisi kuitenkin olla ajoissa tiedossa: jätteenkeräyspiste tulee olla toteutettuna ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä. Muussa tapauksessa kiinteistökohtainen jätehuolto on sallittava.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräyksen mukaan "Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoon-jokilaakson viljelymaisema). Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot." Kaavamääräyksen sisällöstä huolehditaan pääasiallisesti kaavaratkaisulla ja sitä täydentävällä rakennustapaohjeella. Voidaanko tulkita niin, että tämän kaavamääräyksen pohjalta alueelle tuleva suunnittelutehtävä on Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukainen vaativa suunnittelutehtävä, mikä asettaa suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioimiselle tavanomaista vaativammat kriteerit?

Määräyksiin kirjattu ja osalle kortteleita/tontteja edellytetty katon harjan suunnan määrittely tulee osoittaa selkeyden vuoksi merkintänä kaavakartalle.

Sulfidisaviesiintymien ja mahdollisten pilaantuneiden maiden selvittäminen ja huomioon ottaminen ennen rakentamisen aloittamista on jokaiselle yksittäiselle tontinomistajalle työläs ja kohtuuton vaatimus. Kunnan tulisi tonttien myyjänä selvittää em. ainesten esiintyminen alueella, ohjeistaa tontin ostajia sekä suorittaa mahdolliset toimenpiteet pilaantuneiden maiden puhdistamiseksi/poistamiseksi.

Kaavamääräyksen mukaan "Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa." Rakentamisessa tulee varautua mahdolliseen radonhaittaan, mutta rakennusluvan yhteydessä ei ole mahdollista tuottaa selvitystä, mikä varmistaa terveydellisen haitattomuuden.

Vaaditun hulevesisuunnitelman laatimiseksi tulee laatia selkeä ohjeistus. Ohjeistus sekä hulevesien alueellinen reititys ja mitoitukset tulee laatia yhteistyössä katu- ja viheryksikön kanssa. Rakennusvalvonta tulee rakennuslupavaiheessa pyytämään suunnitelmista lausunnot kunnan hulevesiasiantuntijalta.

Kaavamääräyksellä edellytetään piha-, leikki- ja oleskelualueiden osalta, että niiden sijoitus tulee alueella olla sellainen, ettei päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 45 dB ylity. Tontin myynnin yhteydessä tulee ostajille luovuttaa alueellinen meluselvitys, joka toimii suunnittelun apuna, jottei jokainen tontin omistaja joudu selvittämään melutasoa erikseen oman hankkeensa osalta.

Suosituksia ei tulisi kirjata "Yleisiin määräyksiin".

RAKENNUSTAPAHOJEET

Rakennustapaohjeen aluejakokartassa on epäselvyyttä muiden kuin niiden rajausten osalta, joissa aitaamisperiaatteet on kirjattu/selvitetty. Saako näillä rajoilla aidata vapaasti vai eikö hyväksytä aitaamista ollenkaan?

Talusrakennusten rakentamisen osalta on rajattu rakentamismahdollisuus yhteen talusrakennukseen. Onko tämä tarkoituksenmukaista näinkin laajoilla tonttialueille? Lisäksi autot tulee kirjausten mukaan sijoittaa tontilla joko autotaliin tai autokatokseen: eikö sallita autojen sijoittamista pihalle ilman rakennelmaa tai rakennusta?

5 m² suuruisen rakennelman salliminen rakennusoikeuden lisäksi tulisi olla kaavakartassa määritelty, ei rakennustapaohjeissa. Näin vähäisen ylityksen salliminen ei ole ollut käytäntö Sipoon aiemmissa asemakaavoissa.

Alueen 2 osalta rakennustapaohjeessa esitetty asuntojen sallittu enimmäismäärä tulee kirjata selkeyden vuoksi kaavakartalle.

Myrstenintien alueella edellytetään rakennuksen rakentamista kiinni rakennusalan rajaan kadun puolella – ilmeisesti näin muodostuvan tiiviin katualueen ja alueellisen yhtenäisyyden luomiseksi. Olisi hyvä määritellä lisäksi se, mikä rakennus ja kuinka suurelta osin se tulee rakentaa kiinni tähän rakennusalan rajaan? Hyväksytäänkö sekä asuin- että talusrakennus? Hyväksytäänkö vain vähäisen rakennusosan osalta?