

30.1.2024

Liite / Bilaga 1 / 8. § RAKYMP 30.1.2024

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: S26 Opintien asemakaavamuutos, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Opintien asemakaavamuutoksen luonnosvaihetta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut S26 Opintien asemakaavamuutosloukkokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

S26 Opintien asemakaavamuutos, luonnos

Kaavaratkaistu on selkeä ja tukeutuu hyvin olemassa olevaan rakenteeseen. Sitovilla rakennustapaohjeilla täydennetään kaavan yleispiirteistä ohjausvaikutusta.

KAAVAKARTTA

Korttelialueilla 21020 ja 21023 rakennusoikeuden jakautuminen alueen sisällä ei ole selkeää (rakennusoikeus/ rakentamisen määrä on osoitettu yhdellä luvulla, mutta alueella on osoitettu useita, sitovia rakennusaloja. Laajat korttelialueet eivät aina toteudu samanaikaisesti, jolloin osa-alueille jakautuva rakennusoikeuden määrä ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa. Suositellaan rakennusoikeuden kirjaamista rakennusaloittain kaavaan sisältyvien AKR-kortteleiden yhdenmukaistamiseksi.

VU-alueelle sijoittuvan rakennusalan (?) merkintää olisi hyvä täsmentää, mikäli rakentamisen halutaan sijoittuvan alueen länsireunalle.

Talusrakennusten sijoittamismahdollisuudet jäävät kartalla epäselviksi – voiko niiden osalta sijoittumismahdollisuuksia selventää? Onko talusrakennuksia (pl. autosuojat) mahdollisuus sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle? Onko talusrakennuksille määritelty rakennusoikeutta?

30.1.2024

Liite / Bilaga 1 / 8. § RAKYMP 30.1.2024

Keskeiseltä kokoojakadulta puuttuu nimi: katualueiden nimeäminen on mm. pelastustoimen kannalta äärimmäisen tärkeää. Lisäksi polut, erityisesti huolto- tai tontille ajon sallivat polut, on hyvä nimetä.

MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Halutaanko AO-korttelialueilla sallia useampi kuin yksi asunto/ ohjeellinen rakennuspaikka? Esitetylle rakennusosalalle on haasteellista suunnitella toimiva paritaloratkaisu.

Erillinen rakennusala osoittava merkintä olisi hyvä täydentää merkintöihin.

Hulevesiä koskevaan kappaleeseen on syytä selkeyden vuoksi kirjata seuraava vaatimus: "Suunnitelma hulevesistä tulee liittää rakennuslupahakemukseen."

Ohjeellinen ulkoilureitti on merkinnöissä esitetty sitovalla merkinnällä.

Valiokunta edellyttää, että kerrostalorakentamista mahdollistavissa asuinkerrostalojen kortteleissa AK autopaikkojen määrä tulee olla vähintään 1 per asunto. AO-kortteleiden autopaikkojen vaatimus tulee olla kaksi per asunto. Polkupyörien osalta vaatimus puuttuu: määrä ja osuus sisätiloissa säilytettävien osalta?