

Rakennus- ja ympäristövaliokunta  
PL 7  
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta  
[/kirjaamo@sipoo.fi](mailto:/kirjaamo@sipoo.fi)

Viite: N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava (2. vaihe), luonnos

## **Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Laaksosuontien itäpuolen asemakaavan (2. vaihe) luonnosta**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut N48B Laaksosuontien itäpuolen 2. vaiheen asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

### **Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto**

N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava (2. vaihe), luonnos

#### **KAAVAKARTTA**

Tavoitellaanko alueella väljää rakentamista isoilla tonteilla – vai tavoitellaanko tiivistä rakentamista? Tehokkuusluku  $e=0.2$  ohjaa ohjeellisten tonttien jakamiseen pienempiin yksiköihin eikä rakennusvalvonnalla ole työkaluja estää tällaista: kaavamääräyksellä voi asettaa ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavalle tontin koolle vähimmäispinta-alan.

Korttelialueella 15024 ja korttelialueen 15025 tontilla 4 rakentamisen sijoittuminen ei ole selkeää: rakennusoikeus on osoitettu yhdellä luvulla, mutta alueella on osoitettu useita, sitovia rakennusaloja – osin pienialaisia, osin yksi laaja rajaus. Korttelialue on aika laaja – ja sen toteuttaminen useammassa osassa saattaa olla haasteellista.

Rataliikenteestä aiheutuva melu ja melulta suojautumisen kaavamerkinnot ja -määräykset kortteleiden rakentamiselle?

Kortteleissa 15024-28 on laajat alueet, joiden rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raideliikenteen aiheuttama tärinä rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on myös näiden tonttien osalta liitettävä rakentamishankkeen pohjalta laadittu selvitys, joka sisältää tuoreet tärinämittaukset ja ratkaisut mahdollisen tärinän vähentämiseksi suositusarvojen alle. Korttelit 15019 ja 15020 sijaitsevat yhtä lähellä rataa – suojaavatko maaston muodot riittävästi näitä kortteleita tärinältä?

Kortteleissa 15006 ja 15008 puuttuu "ajo"-yhteysmerkintöjä tai ajoyhteys puuttuu kokonaan (K 15006 t 8, t10 ja t11 sekä K 15008 t6 ja t7); onko suunniteltu ajoyhteyden leveys riittävä?

Kortteli 15051 on otettu mukaan voimassa olevasta kaavasta tontin rajamuutoksen vuoksi: tulisiko kuitenkin rakennusala ja istutettavat vyöhykkeet säilyttää voimassa olevasta kaavasta?

Onko syytä osoittaa rakennusaloja radan suojavyöhykkeelle?

Perusteet liittymäkielto-osuuksille katualueilla ei ole aina tulkittavissa kaavakartalta; rakennusvalvonta kaipaa ymmärryksen kasvattamista, jotta osaa perustella suunnittelijalle heidän kyseenalaistaessaan kieltäviä osuuksia.

Kortteleissa 15025 ja 15028 korttelin sisällä tapahtuvat muutokset aluevarausmerkinnän rajautumisen osalta eivät ole luettavissa kaavakartalta.

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Halutaanko AO-korttelialueilla sallia useampi kuin yksi asunto/ ohjeellinen rakennuspaikka? Osille esitetyistä rakennusaloista on haasteellista suunnitella toimiva paritaloratkaisu.

AO-1 -korttelialueen määräys "Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m<sup>2</sup> talousteriä kutakin asuntoa kohti" on tulkinnanvarainen. Tarkoitetaanko tällä erillisiä talousrakennuksia?

AP-6 -korttelialueen mahdollistamaa rakennustyyppimääritelmää olisi syytä selkeyttää.

MP-korttelialueen "Puutarha- ja kasvihuonealue." ilman täydentäviä määräyksiä ohjaa pelkistettyyn kasvihuonerakentamiseen; aluevarausmerkintää olisi syytä täydentää puutarhatoimintaa tukevan rakentamisen sallimisella.

Korttelin 15020 yhteydessä katualueen nimeäminen puuttuu.

Erillinen rakennusala osoittava merkintä olisi hyvä täydentää merkintöihin.

Yleisten määräysten "Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoittelemisen ja pihojen järjestelyjen osalta." kaipaa tarkempaa ohjausta, jotta päästään tavoiteltuun lopputulokseen.

Pohjavesialueella on edellytetty asemakaavoissa aiemmin erillispientalojenkin autojen käyttämät piha-alueet päällystettävän vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Tässä määräys kohdistuu vain 5 ap ja enemmän autopaikkoja sisältäviin paikoitusalueisiin. Onko ratkaisulle perustelut?

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

Ohjeellinen paikoitusalue on merkinnöissä esitetty sitovalla merkinnällä.