

16.4.2024

Liite / Bilaga 1 / 45. §  
RAKYMP 16.4.2024

Rakennus- ja ympäristövaliokunta  
PL 7  
04131 Sipoon kunta

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

Viite: TM6 Talmankaaren asemakaava, ehdotus

## **Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Talmankaaren (TM6) asemakaavaehdotusta**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut TM6 Talmankaaren asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

### **Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto**

Talmankaaren asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä loppuvuodesta 2022. Luonnosvaiheessa ei laadittu virallista kaavakarttaa vaan ainoastaan viitesuunnitelma eli havainnekuvatasoinen suunnitelma. Tällöin rakennusvalvonta katsoi, ettei viitesuunnitelmasta ole tarkoituksenmukaista kirjata lausuntoa lupaviranomaisen näkökulmasta.

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja pääosin mallikkaasti ohjaava. Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa, tontin omistajia sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

### **KAAVAKARTTA**

#### **Liikenne- ja katualueet**

Kaava-alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialueita (LPA). Korttelialueelle tulisi kirjata niiden kortteleiden korttelinumerot, joiden autopaikoitusta voi alueelle osoittaa. Ilman korttelinumeromerkintöjä tulkinta on epäselvä.

Onko liittyminen Kylänpääntieltä ja Laaksotieltä niitä reunustaville tonteille mahdollista: alueen koilliskulmalla on laajat katualueosuudet ilman liittymäkielto-merkintää?

Korttelissa 31019 tontille 3 ei ole ajoyhteyttä; ko. tontille pääsy tulee osoittaa. Korttelin 31009 alueelle kartalle merkitty ajo-merkintä on haasteellinen. Lisäksi pihakadulta puuttuu nimi korttelin 31003 koilliskulmassa.

16.4.2024

Liite / Bilaga 1 / 45. §  
RAKYMP 16.4.2024

Miksi vain osalle Martinkyläntietä on osoitettu melulta suojautumisen rajausta? Määräyksen mukaan meluvallin tai muu melua estävä rakenne tulee sijoittaa liikennealueelle: miten tämä tulkitaan ja kenen toimesta tämä toteutetaan?

Korttelialueet

Liiketilojen sijoittumismahdollisuus Martinkyläntien varteen on haasteellinen liikennöinnin ja paikotuksen suhteen. Onko pohdittu näiden tilojen sijoittamista esim. Talmukantorin varteen?

Kortteleissa 31029 (T5 ja T6) sekä kortteleissa 31023 ja 31028 on laajat tonttialueet ja rakennusaloittainen rakennusoikeusmerkintä kerrosneliöinä. Halukkuus tonttien jakamiselle on todennäköinen, jolloin rakennusoikeuden jakautumisen määrittely muodostuville osille on haasteellista tai jopa mahdotonta vaiheittain toteutuessa. Tavoitellaanko alueella välttää rakentamista isoilla tonteilla – vai tavoitellaanko tiivistä rakentamista? Myös tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus ohjaa ohjeellisten tonttien jakamiseen pienempiin yksiköihin eikä rakennusvalvonnalla ole työkaluja estää tällaista: kaavamääräyksellä voi asettaa ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavalle tontin koolle vähimmäispinta-alan.

Korttelialueiden rajautuminen katualueisiin on tapahtunut perinteisesti ”istutettavan alueen osan” kaavamerkinnällä (ja määräyksellä). Ilman tällaista merkintää mm. autopaikkojen sijoittaminen kiinni katualueen reunaan mahdollistuu.

Kortteli 31008 ja autopaikkaratkaisu a-2 saattaa aiheuttaa toteuttamisvaiheessa ongelman puuttuvan lumitilan osalta.

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Sitovan ja ohjeellisen rajan/alueen osan merkinnät ja määräykset eivät aina noudata Ympäristöministeriön oppaan tulkintaa. Lisäksi ohjeellinen rakennusala on ohjausvaikutukseltaan kovin vähäinen: rakennusvalvonta toivoo mieluummin vain sitovia merkintöitä suunnitellun tavoitteen saavuttamiseksi.

Suojeltavan rakennuksen (sr-4) määräykseen ei ole hyvä kirjoittaa mahdollisuutta käyttää poikkeamispäätöstä rakennuksen purkamiseen; tämä antaa väärän kuvan säilyttämisen tavoitteesta.

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

Korttelit AO-1 ja AP-8: voisiko jo kaavamääräykseen kirjata mahdollisuuden rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia pientaloja?

Kunta on laatinut tuoreen ohjeen tonttien hulevesien suunnittelusta, joka löytyy mm. kunnan nettisivuilta sekä Lupapisteestä. Kaavamääräyksessä olisi hyvä ohjata rakennusluvan hakijaa sen osalta, että rakennuslupahakemukseen sisälty-

16.4.2024

Liite / Bilaga 1 / 45. §  
RAKYMP 16.4.2024

vässä asemapiirroksessa tulee osoittaa hulevesien käsittelyn perusteet ja tarvittaessa toimitettava erityissuunnitelma hulevesien osalta ennen rakentamisen aloittamista (lupapäätöksen lupaehto).

Melulta suojautumisen osalta on annettu määräys. Määräykseen kirjattu "ulkoseinä" ei sisällä esim. ikkunoita, joiden osalta myös melulta suojautuminen tulee täyttyä. Termi on hyvä korvata esim. sanalla "ulkovaippa", jolloin se käsittää myös muut osat kuin pelkästään seinärakenteen. Onko työtilojen osalta vaatimus ainoastaan 28 dBA? Entä Y-kortteleiden osalta melulta suojautuminen – onko riittävän etäällä melulähteistä? Entä asumisen oleskelualueet – vaatimus melulta suojautumiseen näiden osalta?

Erillinen, rakennusalaan osoittava merkintä olisi hyvä täydentää merkintöihin.

"Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu" – tarkoitettaneen, että "pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu"?

Rakennusvalvonnan kokemuksen mukaan kaavamääräyksen kautta kirjatut ja pääasiallisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavat lisäoikeudet aiheuttavat yleensä tulkintaongelmia yhtä lailla suunnittelijoissa kuin rakennusvalvonnassakin: yksinkertainen rakennusoikeusmerkintä olisi selkeämpi.

#### RAKENNUSTAPAOHJE

Rakennustapaohje on mahdollista laatia asemakaavan määräyksiä täydentämään; rakennustapaohje toimii myös alueen suunnittelua ja toteutusta sitovasti ohjaavana asiakirjana. Rakennustapaohjeessa keskeiset määriteltävät asiat ovat alueellisen yhtenäisyyden muodostamiseen liittyvät asiat (yksityiskohtaiset määräykset esim. julkisivumateriaaleista, kattokulmista, väreistä jne.). Rakennustapaohjeen viimeistely on tarkoituksenmukaista tehdä viranhaltijoiden välisenä yhteistyönä.