

28.1.2025

liite / bilaga 1 / 11. §
RAKYMP 28.1.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: S26 Opintien asemakaava, ehdotus

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Opintien (S26) asemakaavaehdotusta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut S26 Opintien asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on antanut valmisteluvaiheen aineistosta lausunnon. Lausunnon pohjalta on

- rakennusoikeuksia täsmennetty rakennusaloiksi ja talousrakennusten osalta kaavamääräyksiä on täydennetty; rakennusalan ulkopuolelle voi sijoittaa kullekin tontille yhden, alle 30-neliöisen talousrakennuksen lukuun ottamatta korttelin 21023 tontteja
- AO-korttelin kaavamääräystä on tarkennettu niin, että tontille sallitaan vain yksiasuntoinen omakotitalo. Samalla korttelin rakennusala on laennettu, mikä mahdollistaa paremmin esimerkiksi uusien piharakennusten sijoittamisen (merkinnät ja määräykset on täydennetty edellä kuvatulla tavalla)
- **AK- ja AO-alueen autopaikkojen määrä on kaavassa Sipoon pysäköintilinjausten mukainen eli 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto; valiokunta on lausunnossaan edellyttänyt, että kerrostalorakentamista mahdollistavissa asuinkerrostalojen kortteleissa autopaikkojen määrä tulee olla vähintään 1 per asunto ja AO-kortteleiden autopaikkojen vaatimus tulee olla kaksi per asunto.**
- polkupyöräpaikkojen määräykset on lisätty yleisiin määräyksiin ja
- katualueiden nimistöä on täydennetty.

28.1.2025

liite / bilaga 1 / 11. §
RAKYMP 28.1.2025

Asemakaavaehdotuksen kaavakartan osalta pyydetään kiinnittämään huomioon selkeään "istutettavan alueen osan" -merkintään kartalla – esim. K21020; lisäksi itse merkinnän määräys puuttuu kaavakartalta. Onko tarkoituksella jätetty pois korttelialueiden reunojen määrittely "istutettavan alueen osan" merkinnällä ka-tualueen puolelta?

Opintien pihakadun päättyminen ja sen liittymäkieltomerkinnot ovat epäselvät.

Pyöräpaikoista on mainittu yleisohjeena: "polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle"; tätä ei pitäisi sallia ainakaan AO-kortteleissa.

Alueelle laaditut sitovat rakennustapaohjeet sisältyvät kaavan ehdotusvaiheeseen ja ne hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä; rakennusvalvonta arvioi rakennustapaohjeet yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan täydennys

Valiokunta toistaa aikaisemman kantansa, jonka mukaan autopaikkoja tulee varata kerrostalojen osalta vähintään yksi per asunto.