

28.1.2025

liite / bilaga 1 / 9. §
RAKYMP 28.1.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan (BA5) asemakaava-luonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja enempi määräyksiin tukeutuva. Viranomaisen lausunto sisältääkin enempi kysymyksiä kuin varsinaisia muutosajatuksia. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kaavakartta

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kaventaa istutettavan alueen muodostamista Keravantien varressa. Onko tarvetta laajentaa istutettavaa alueen osaa riittävän kasvillisuusreunavyöhykkeen muodostamiseksi – kyseessä on alueellinen pääväylä? Tontin osa on merkitty sekä ”kasvillisuuden avulla muodostettavaksi suojavyöhykkeeksi” (sv-1) että laajalle hulevesialtaalle lähellä kaava-alueen pohjoisreunaa (kaavoittamaton alue). Onko tässä ristiriitaa?

Korttelialueen merkintä ja määräys (T-5) sisältää lauseen ”Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa.” Onko mahdollisuus suunnitella kaavakartalle sellaiset yksilöidyt louhintaa ohjaavat määräykset/ tasot, jotka mahdollistavat alueen louhinnan rakennettavaan tasoon - kaavan toteuttamisen tulkinnalla? Esirakentaminen ei edellyttäisi esim. ympäristölupaa?

28.1.2025

liite / bilaga 1 / 9. §
RAKYMP 28.1.2025

Rakennusalan rajan merkintää tulee selkeyttää kaavakartalta kaavamääräyksiin.

Kaavamääräykset

Onko syytä kaavassa ottaa huomioon autopaikkamääräyksiä laatiessa Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020)?

”Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia”. Tarkoittaako tämä, että niitä voi ihan vapaasti sijoittaa rakennusalalle vai olisiko syytä esittää niiden sijoittelua tarkemmin? Esim. akkukontit tai muut vastaavat toiminnot?

Kaavamääräykseen kirjattu ”ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai teollinen varastointi”. Miten tulkitaan käytännössä ”laajamittainen”?

”Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken”. Tulisiko asemakaavassa esittää tarkemmin alueet/varaukset hulevesijärjestelyille?

Onko suojavyöhykkeen tiheydelle vaatimuksia? Ilman tiheysvaatimusta sen kasvillisuuden määrälle on vaikea asettaa reunaehtoa. Mitä vaaditaan, mikäli suojavyöhykkeeksi merkityllä alueella on jo puut kaadettu? Koskeeko uusien puiden istuttamisvaatimus myös tällaista tapausta?

Ajoneuvoliittymä Keravantielle: suunnitellut liikenteen ohjauskeinot ja niiden vaikutukset korttelirakentamiseen?

Alueella on vaadittu hulevesien käsittely ja öljynerotus; tonttien asfaltoinnista ei ole määräystä: tällainen kirjaus selkeyttäisi tilannetta.