

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaava, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Hangelbyn työpaikka-alueen I (E5) asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut E5 Hangelbyn työpaikka-alueen I asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Rakennusvalvonta kiittää mahdollisuudesta saada lausua kaavaluonnoksesta. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä alueelle valittuja suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kaavakartta

Kortteleissa 27215 ja 27211 merkintä vaatii ohjeellisen tonttijaon lisäksi sulkeutuvat rakennusalat, jotta kerrosneliöinä osoitetut rakentamisen määrät voidaan sijoittaa alueelle.

Olisiko syytä ohjata kaavalla (K 27210) rakentaminen (pitkät julkisivut) Porvoonväylän puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni? Tällöin autopaikat ja piha-alueet jäisivät vähemmän näkyvälle puolelle?

Voidaanko sallia ohjeellisesta tonttijaosta poikkeava pienempiin tontteihin pilkkominen ilman kaavan tavoitteiden vaarantumista? Mikäli vaarantuu, tulisi kaavamääräyksellä varmistaa tavoiteltu kaavarakenne.

MA- ja EV-alueelle on osoitettu pistekatkoviivalla nauhamainen alueen osa. Tämän käyttötarkoitus puuttuu kaavakartalta?

Tulisiko haja-asutuksen suuntaan edellyttää istutettavaa korttelialueen osaa, jolla varmistetaan osin suojaavaa (näkö-)vyöhykettä asumisen ja työpaikka-alueen väliin?

Korttelissa 27215 läntisimmän tontin muoto on poikkeuksellinen: tämän tarkoitus/ tavoite? Mikäli tavoitteena on mahdollistaa ajo tätä kautta, niin voisiko tämän osoittaa kapeampana ajoyhteytenä (ajo) EV-alueen sisällä?

Työpaikka-alueelle yleisestikin osoitettu kaksikerroksisuus ja siihen sovitettu rakentamisen määrä toteutuu useimmiten yksikerroksisena toiminnan luonteesta johtuen. Rakennusvalvonta suosittaa rakennusoikeuden määrän sitomista kerroslukuun: yksikerroksiselle ratkaisulle tulee sallia vähemmän kerrosneliömäärää, jolloin piha-alueelle jää riittävästi aluetta kaikille tilaa vaativille toiminnoille.

Katunimistöä tulee täydentää uusien katualueiden osalta; katunimistö on erityisen tärkeää pelastustoiminnan kannalta.

Tonttinnumerot helpottavat tonttien yksilöintiä alueella.

Kaavamääräykset

Suojaviheralue (EV), jolla maisemointitoimenpiteet sallittuja – onko velvoitetta istuttamisen osalta? Metsävyöhyke, joka on merkitty suojaviheralueeksi (EV), on merkitty myös hule-1-merkinnällä? Pohjakartan korkeuskäyrien perusteella samanaikainen hulevesien hallinta tuolla alueella on ilmeisen haastavaa – samanaikaisesti säilytettävän suojavyöhykkeen/ kasvillisuuden kanssa? Miten rakennusvalvonta ohjaa suunnittelijaa tämän alueen osalta?

Onko kaava-alueen hulevesien johtuminen alueelta mietitty? Kartan perusteella hulevedet johtuvat suoraan Jontaksen läpi ja sitä edeltäville pelloille, missä rakennusvalvonnan tiedon mukaan vesi on jo nyt seissyt pitkään eikä tilanteelle ole vielä saatu ratkaisua.

Tulisiko rakennusten julkisivuille vaatia korkealaatuisuutta – erityisesti Porvoonväylän varren korttelit? Näin rakennusvalvonnalla olisi työkalu vaatia laadukasta ympäristökuvaa alueellisen pääväylän varteen. Yleinen määräys, jolla edellytetään yhtenäisyyttä massoitteille, julkisivuille, materiaaleille, jne. ilman yksilöintiä antaa ensimmäiselle hankkeelle vastuun koko alueen osalta? Mitä haetaan määräyksessä ”symmetrisellä” kokonaisuudella?

Tulisiko ulkovarastoinnille määritellä reunaehdot varastoinnin määrän osalta?

Ohjeellinen hule-1 -alue on määräyksissä osoitettu sitovalla merkinnällä: kumpaa edellytetään?