

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/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 ehdotuksena nähtävillä keväällä 2024. Rakennusvalvontaviranomainen jätti tällöin ehdotuksesta laajan lausunnon. Lausuntoon kirjattujen vastineiden mukaan lausuntomme on otettu hyvin huomioon ja kaavaan on tehty toivottuja ja lupakäsittelyä selkeyttäviä muutoksia.

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

KAAVAKARTTA

Osalla kaava-aluetta on vielä laajat tonttialueet ja rakennusala-kohtainen rakennusoikeusmerkintä kerrosneliöinä. Halukkuus tonttien jakamiselle on todennäköinen, jolloin rakennusoikeuden jakautumisen määrittely muodostuville osille on haasteellista tai jopa mahdotonta vaiheittain toteutuessa. Tavoitellaanko alueella väljää 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. Ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen on muutettu ratkaisua selkeämmäksi ja enempi osoittamaan rakennusoikeutta tehokkuusluvun kautta. Kuitenkaan rakennusvalvonnalla ei ole mahdollisuutta rajoittaa tonttien kokoa/ lukumäärää korttelialueilla.

26.3.2026

asia 05, liite 01

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A-8 -korttelialueen aluevarausmääräykseen on kirjattu täydentävä palvelurakennuksen rakentamismahdollisuus; selkeyden vuoksi olisi hyvä kirjata myös asuminen varsinaisena käyttötarkoituksena ja mikäli mahdollista, niin vielä avata alueella sallitut rakennustyytit.

AO-1 -korttelin määräys "Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m² taloustiloja kutakin asuntoa kohti" on tulkinnanvarainen. Tarkoitetaanko tällä erillisiä talousrakennuksia?

AO-1 kortteli on poistunut ja tilalle tullut AO-17 määrittelee talousrakennusten erillisyyden - tämä on erityisen hyvä muutos/tarkennus.

Korttelin 31008 a-2 -merkintä poistettu; autopaikoituksen ja muiden pihatoimintojen järjestäminen saattaa edelleen olla haasteellista.

VL-4 -alueella puiden kaataminen on lähtökohtaisesti maisematyöluvanvarainen toimenpide; rakennusvalvonta voi tulkita vähäiset toimenpiteet, joiden osalta lupaa ei edellytetä. Asemakaavassa ei siis ole syytä arvioida luvanvaraisia toimenpiteitä tai toimenpiteitä, jotka eivät vaadi lupaa.

Kaavamerkinnän selostus puuttuu LPA-alueella sijaitsevan sulkumääritelmän osalta (korttelinumerot).

Rakennusalan raja on kiinni rakentamisen osuus on määritelty tarkkana %-osuutena rakennusmassasta; tässä tarkoitettaneen *vähintään* toteutettavaa osuutta?

Miten varmistetaan oleskelualueilla riittävä meluttomuus? Tuleeko rakennusvalvonnan edellyttää kiinteistön omistajalta melututkimusta kaavan edellyttämän melutason selvittämiseksi?

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. Rakennustapaohje on viimeistelty viranhaltijoiden välisenä yhteistyönä syksyllä 2025.