

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: M5 Danielsbackan asemakaava, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Danielsbackan (M5) asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut M5 Danielsbackan asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Kaavakartan korttelirakenne on selkeä – kuitenkin merkintöjen sijoittuminen ja niiden avulla rakentamisen ohjaaminen vaatii vielä selkeyttämistä: rakennusoikeuden määrittely on tärkein kaavakartan ominaisuus, jonka merkitys rakennusvalvonnalle on suuri sekä tontin tulevalle omistajalle ja suunnittelijalle ”kallisarvoinen”. Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen edesauttaisivat kaikkia osapuolia pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

KAAVAKARTTA

Halukkuus tonttien jakamiselle on todennäköinen, jolloin rakennusoikeuden jakautumisen määrittely muodostuville osille on haasteellista tai jopa mahdotonta vaiheittain toteutuessa. Tehokkuusluvulla ilmoitettuna rakennusoikeus on helpommin tulkittavissa ohjeellisen tonttijaon muuttuessa. Kiinteistöille on piirretty rakennusaloja tonttikohtaisesti eikä korttelikohtaisesti – onko tämä välttämätöntä / tarkoituksenmukaista? Kaavamääräyksellä voi asettaa ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavalle tontin koolle vähimmäispinta-alavaatimuksen.

A-1 –alueella kaava-alueen länsireunassa (korttelinumero puuttuu) paikoitusalueen p käyttäjiä ei ole määritelty – tarkoitus?

K 24171/ t 1 – rakennusoikeus puuttuu? K 24179/ t 1 ja K24181 /t 6 rakennusoikeuden määrän vähäinen verrattuna muuhun korttelialueeseen – mihin perustuu poikkeava rakennusoikeuden määrä?

Ohjeellisilla rakennusaloilla ei ole ohjausvaikutusta – ja rakennusvalvonta näkee ne turhina.

Luonnontilassa säilytettävä piha-alue, ”is”: mitä toimenpiteitä alueella voidaan tehdä? Aiheuttaako tämä helposti maisematyölupavaateen?

Laukkikujan jatkon toimiminen ajoyhteytenä tonteille 1,2 ja 6 – nyt osoitettu vain kevyen liikenteen väylänä?

Korttelissa 24195 tontilla 3 rakennusalan kadunpuoleinen viiva on porrastettu: koskeeko nuoli vain sitä osaa, johon se osoittaa vai koko kadunpuoleista rakennusalan rajaa?

Kadun puoleisten tontin reunoilla ei ole osoitettu istutusvelvollisuutta – onko tavoiteltu? Rakennusvalvonnan kokemuksen mukaan tämä muodostaa helpolla tavalla yhtenäistä ympäristökuvaa alueelle.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

VL-4 ja puiden kaatamisen salliminen määräyksessä: rakentamislain mukaan puiden kaataminen asemakaava-alueella vaatii lähes poikkeuksetta maisematyöluvan.

AO-1 -alueen kaavamerkinnän mukaan tontille saa rakentaa enintään 40 k-m² taloustiloja - onko tarkoituksella taloustiloja eikä talousrakennuksia?

Merkintöjen selitys II ½-merkinnän osalta puuttuu; vastaavasti ½ k II on selitetty. Mikäli ”u” merkinnästä jää puuttumaan, niin kyseessä on kerros? (Ullakko ei ole kerros.)

Melumääräykset ja – merkinnät puuttuvat viitaten kaavan liikennemeluselvitykseen kohtaan 5.2 ja 6. Asemakaavakartasta ei tule ilmi se, missä on asetuksen (360/2019) mukainen melualue?

A-1- ja AO-1- merkinnöille kirjatut erilliset rakennusoikeudet, irtaimistovarastoille, taloustiloille jne. aiheuttavat tulkinnan ja toteutuksen osalta helposti väärinymmärryksiä. Rakennusvalvonnan toiveena olisi rakennusoikeuden määrittely kaavassa selkeänä, yhtenä lukuna ilman erillisiä ja täydentäviä oikeuksia.

Ohjeelliset merkinnät tulisi esittää aina katkoviivalla – sekä kaavakartalla että merkinnöissä.

Kartan merkinnät ja määräysten kirjaukset eivät kohtaa kaikilta osin.

Rakennustavan ohjaaminen: onko tulossa täydentävät yleiset määräykset/ rakennustapaohjeet kaavan ehdotusvaiheessa? Toivomme selkeätä ja yksinkertaista ohjeistusta ilman tulkinnanvaraisuuksia.