

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Nikkilän asemanseudun (N43) asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut N43 Nikkilän asemanseudun asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Valmistelussa on haasteellinen kaava: se sisältää suojeltuja rakennuksia, suojeltua ympäristöä, pohjavesialuetta, kulttuuriympäristöä, puutarhataidetta, säilytettäviä alueita, pilaantuneita maita, muinaismuistoja, maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita, tärinää, melua jne. Kaava sisältää ennen kaikkea olemassa olevaa rakennuskantaa käyttöön otettavan radan ja laajojen liikennealueiden ympärillä.

Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen ja selvittäminen edesauttaa eri osapuolia pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

KAAVAKARTTA

Asemakaava toteaa vahvasti nykytilannetta – entä alueen uudisrakentamisen mahdollisuudet? Usealla tontilla, jossa on todettu kaavamerkinnoilla suojeltavat rakennukset (sr), ei ole osoitettu uutta rakennusoikeutta, ei oikeutta talousrakennuksille, ei katoksille jne. – poikkeamiskäsittelyjen tarve kaikkien pientenkin hankkeiden osalta kasvaa. Voidaanko talousrakennuksen rakentamismahdollisuus kirjata sanallisesti kaavamääräyksiin? Mitä voidaan kaavan pohjalta rakentaa, jos poikkeamisen kautta saadaan purkamislupa suojeltavalle rakennukselle? Kaava on rakennusvalvonnan näkökulmasta epäonnistunut, jos tarvitsee toistuvasti käsitellä poikkeamisia kaavasta.

Mahdollinen uudisrakentaminen on selkeintä osoittaa korttelialueelle tehokkuusluvulla ja laajalla rakennusalalla.

Korttelissa 11010 rakennusoikeus on jaettu kolmelle rakennusalueelle – kuinka oikeuden jakautuminen näille rakennusaloille tulkitaan jaettaessa tontti useampaan osaan vaiheittain toteutettaessa?

Korttelissa 11022 on laaja korttelialue ja rakennusoikeus kerrosneliönä – miten rakennusoikeus jaetaan, jos tontti jaetaan?

Onko alueen rakennusperinnön inventointi liitettävissä kaavan asiakirjoihin?

Ovatko käytetyt rakennusoikeudet tarkastettuja (kaavakartalla rakennusalan sisälle osoitetut tarkat kerrosneliömäärät)?

Onko alueella tehty melumittauksia? Eikö melumääräyksille ole tarvetta? Entä miten toimitaan sr-rakennuksen purkamisen jälkeen – tärinän ja melun selvittäminen?

Rakennusalojen etäisyydet rajoista? Väljillä alueilla tavoitteena tulisi olla rakentamisen etäisyys rajasta vähintään 4 m, jolloin välttyttäisiin palo-osastointivaatimuksista.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Voiko yksilöidä tarkemmin mitä ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivat palvelut (A-12)?

Peittoprosenttimääräykseen (25 %) on kirjattu "alue tai rakennusala" – mitä tarkoitetaan alueella? Miten todennetaan rakennusalan laajuus / mitat? Pohjannii-tyssä on käytetty samaisen merkinnän yhteydessä määränä tontin pinta-alaa, joka on selkeä rakennusvalvonnan kokemuksen mukaan.

Kellarin lattiapinnan korko tulee olla vähintään 2 m luotettavasti todetun pohjaveden pinnan koron yläpuolella. Onko alueella realismia mahdollistaa kellareiden rakentamista? Onko mahdollista selvittää ennakkoon pohjaveden pinnan korkoa?

Julkisivujen laatutason määritelmä vaatii selkiyttämistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärissä erityisesti vuorottaispysäköinnin ja nimeämättömien paikkojen vaikutus on hankalasti tulkittavissa ja valvottavissa.

RAKENNUSTAPAOHJE

Rakennusvalvonta osallistuu mielellään ehdotusvaiheessa laadittavan rakennustapaohjeen arvioimiseen rakennusvalvonnan ohjauksen näkökulmasta.