

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: NG 8 Kartanon alueen asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Kartanon alueen asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut NG8 Kartanon alueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

NG 8 Kartanon alueen asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos

Kartanon alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on laaja-alainen ja edetessä tarkentuva suunnitelma nimenomaan rakentamisen ohjauksen osalta.

Kaavoitus ja rakennusvalvonta ovat yhdessä helmikuun aikana käyneet läpi kaavaluonnosta ja keskustelleet rakennusvalvonnan huolenaiheista ja lisätoiveista kaavan edetessä ehdotusvaiheeseen ja keskittyessä enempi rakentamisen yksityiskohtaisempaan ohjaamiseen.

Rakennusvalvonnan huolenaiheita ja lisätoiveita rakentamisen ohjaamiselle:

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

- tonttien suuri tehokkuus $e=0.4$: ohjaako tehokkuus pienillä tonteilla asuntojen lukumäärän kasvattamiseen – tulisiko asuntojen lukumäärää rajata kaavamääräyksellä tai -merkinnällä?
- voimakkaasti vinokulmaisilla tonteilla tarvitaan tiukkaa ohjausta rakennusten sijoittamisen osalta – nimenomaan kaavakartalla; myös piha-alueen rajautuminen katualueeseen ja sen käsittely tulee riittävällä tavalla määritellä yhtenäisen ilmeen aikaansaamiseksi
- tonteilla kaivataan yleisesti lisää rakentamisen ohjaamista erityisesti sijoittelun osalta: istutettavat alueen osat edes katualueen reunoilla? rakentaminen kadun puoleisen rakennusalan rajaan kiinni? harjan suunnan määrittely?

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja asuinliikerakennusten korttelialueet (AK, AKR ja AL)

- onko varmistettu, että kaavamääräyksellä edellytetty autopaikkamäärä mahtuu korttelialueelle? paikoituksen saaminen useampaan tasoon on tavoitteena positiivinen, mutta haasteellinen saada toteutumaan näin laajasti; lisäksi autopaikkojen mahdollistaminen osittain katualueelle on luvituksen sekä toteuttamisen ajoituksen, toteuttamisvastuun ja käytön kannalta haasteellista – tämän osalta tarvitaan tiukkaa ohjeistusta ja suunnittelua, myös ajoitusten osalta
- kerrosneliömetreinä osoitetun rakennusoikeuden jakautuminen eri rakennusaloille tulee olla selkeästi tulkittavissa niissäkin tapauksissa kun laajoja korttelialueita jaetaan pienempiin osiin.

Palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueet (P, Y, YO ja YU)

- kartanon alueelle sijoittuvien rakennusalojen osalta, pois lukien sr-rakennukset, puuttuu osin rakennusoikeudet/kerrosneliömetrimäärät? Kirjaimella rakennusoikeudet mahdollistuu näiden osalta mahdollinen uudisrakentaminen.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

- kenen käyttöön autopaikkojen korttelialueet on osoitettu? ovatko nämä alueet korttelipaikoitusta täydentäviä alueita?
- liikenteen välityskyky katualueilla, joilla paljon autopaikkojen korttelialueita?

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijät jatkavat mielellään keskustelua lausunnon sisällöstä kaavoituksen kanssa kaavakartan tarkentuessa ehdotusvaiheeseen sekä osallistuu myöhemmin laadittavien rakentamishojeiden laatimiseen nimenomaan rakentamisen ohjauksen näkökulmasta. Rakentamishojeet nousevat tällä alueella erityisen merkittävään asemaan rakentamisen yhtenäisyyden ja laatutason ohjausvälineenä.