

25.8.2022

Litte / Bilaga 1 / 97. §
RAKYMP 25.8.2022

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: T 6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, korjattu ehdotus

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Taasjärven itäpuolen korjattua asemakaavaehdotusta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut T 6 Taasjärven itäpuolen korjattuun asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

T 6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, korjattu ehdotus

KAAVAKARTTA

Kaavoitettu alue on laaja ja haasteellinen poikkeuksellisten sekä rakennetun että luonnonympäristön arvojen vuoksi. Rakennusvalvonta arvostaa laadittua asemakaavaa, joka selkeyttää alueen rakentamismahdollisuuksia ja helpottaa lupaprosesseja.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus on kaavakartalla oikeudellisesti vaativin merkintä eikä se saa olla tulkinnanvarainen: viimekädessä rakennusvalvonnan tulee tulkita kirjaimellisesti eli myös virheellisesti kirjatun oikeuden mukaisesti - kaavan tavoitteista poiketen. Tämä ei ole kaavan eikä aina maanomistajankaan edun mukaista.

Rakennusoikeus on osassa tontteja ja kortteleita esitetty tulkinnanvaraisesti. Esimerkiksi korttelin 631 T5 rakennusoikeus on esitetty merkinnällä "ar/t-2, 150/60". AO-12 korttelissa saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 60 k-m² tai kaksi enintään 40 k-m² kokoista talousrakennusta/asuinrakennus. Jos toteuttaa ar/t-2 merkinnän mukaisesti 60 k-m²-kokoisen talousrakennuksen tuolle rakennusalalle, jääkö t-3 alue silloin vaille rakennusoikeutta? Entä onko sr-5 rakennuksella laajennusmahdollisuutta, kuten kaavassa esitetty rakennusala antaisi olettaa? Rakennusoikeutta näille rakennusaloille ei kuitenkaan ole esitetty. Samaa ongelmaa esiintyy myös muilla tonteilla.

25.8.2022

Litte / Bilaga 1 / 97. §
RAKYMP 25.8.2022

Saunarakennuksen ala on merkitty erikseen osalle tonteista. Mikä on saunan rakennusoikeus? Tulkitaaneko sauna yhdeksi näistä kaavamääräyksen mukaisista talousrakennuksista?

Korttelissa 632 Mökkitien ja Laskupurontien kulmassa sijaitsevan tontin rakennusoikeudeksi on kirjattu 130150 k-m²?

Korttelissa 638 rakennusoikeuden jakautuminen on epäselvä: AP-5 -alueella on ohjeellinen tonttijako ja tonttikohtainen rakennusoikeus. Miten rakennusoikeus jakautuu, jos tontit jaetaan toisin?

Muut merkinnät

Korttelissa 632 puuttuu tonttinumerot osittain.

Kortteli- ja tonttirajojen ero ei ole kaavakartalla havaittavissa (viivapaksuudet), jolloin tulkinnassa syntyy helposti väärinymmärryksiä ja oletuksia.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Auto- ja pyöräpaikoista mainitaan, että kaikki asumisen pyöräpaikat on sijoitettava säältä suojattuun, lukittavaan tilaan jne. Koskeeko em. määräys koko aluetta vai ainoastaan AP-5 kortteleita?