

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, vaihe 1, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Laaksosuontien itäpuolen 1. vaiheen asemakaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut N48A Laaksosuontien itäpuolen 1. vaiheen asemakaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, vaihe 1, luonnos

KAAVARAKENNE (-KARTTA)

Rakennusalat on kartalla osoitettu ohjeellisina. Mikäli kaavoittaja haluaa ohjata rakennusten sijoittumista tonteilla, on rakennusalat osoitettava sitovilla merkinnöillä. Ohjeellisilla merkinnöillä ei ole ohjausvaikutusta välttämättä ollenkaan – ainakaan rakennusvalvonta ei voi edellyttää niillä tavoiteltua kaavarakennetta ja/tai katukuvaa. Lisäksi kartan ja merkintöjen välillä on ristiriitaisuuksia ohjeellisuuden ja sitovuuden välillä.

Talusrakennusten sijoittamismahdollisuudet jäävät kartalla epäselviksi – voiko niiden osalta sijoittamismahdollisuuksia selventää?

Korttelin 15001 alueella: mihin saa rakentaa ja minkälaisia rakennuksia? Rakennusvalvonnan tulkintaa helpottaisivat sitovat rakennusalamerkinnät kaavalla tavoitellusta rakenteesta. Rakennusalan merkinnässä on lisäksi syytä käyttää ”väkästä”, joka osoittaa kummalla puolella osa-alueen viivaa rakentaminen on mahdollista.

Korttelissa 5002 olisi kaakkoisrajalle toivottavaa osoittaa vähintään kapea istutettava alueen osa vanhan ja uuden rakentamisen välille: tämä auttaa yksityisyyden rakentamisessa.

Tonttikadulta puuttuu nimi: katualueiden nimeäminen on mm. pelastustoimen kannalta äärimmäisen tärkeää.

MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Määräysten mukaan rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta - tarkoitetaanko tässä kuitenkin julkisivumateriaalia?

Määräyksen mukaan koko alueella "Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoittelemuksen ja pihojen järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia." Rakennusvalvonta toivoo yksilöidympää määräystä – tai selkeämpää sanamuotoa tavoittelusta ympäristökuvasta.

Alueellinen hulevesisuunnitelma on kaavaselostuksen mukaan tulossa vasta toisen vaiheen kaavoituksen yhteydessä. Rakennusvalvonnan mahdollisuudet vaatia hulevesisuunnittelua rajautuvat ko. kaavan määräykseen. Rakennusvalvonta toivoo, että kunnan hulevesiasiantuntijalta voi pyytää lausunnon jokaisesta alueen rakennushankkeesta.

Alue on pohjavesialuetta. Kaavamääräyksen mukaan "Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerotuskaivon kautta." Määräykseen sisältynee myös tontin ajoalueet?