

28.1.2025

liite / bilaga 1 / 10. §
RAKYMP 28.1.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: N51 Kunnantalonmäen asemakaava, ehdotus

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Kunnantalonmäen (N51) asemakaavaehdotusta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut N51 Kunnantalonmäen asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja enempi määräyksiin tukeutuva. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kaavakartta

AO-korttelissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Korttelin alueella on kaksi ”kyläkuvan kannalta arvokasta rakennusta” (sr-2); näin merkittynä sr-2 -rakennukset sisältyvät korttelin rakennusoikeuteen – onko tämä ollut tavoitteena? Entä korttelin 11025 sr-rakennuksen rakennusoikeus – sisältykö korttelin rakennusoikeuteen?

Korttelissa 11034 itäisimmän rakennusalan rakennusoikeuden jakautuminen on epäselvä: rakennusala jakautuu kahteen osaan, mutta vain yksi oikeusmerkintä? Myös korttelin 11019 rakennusoikeuden jakautuminen rakennusalalla on epäselvä.

Autojen säilytyspaikan a-3 ohjeellisen rakennusalan rajautuminen istutettavan alueen osan reunalla mahdollistaa merkittävän kasvillisuuden vähentämisen. Tulisiko tämä rajausta osoittaa sitovalla merkinnällä?

28.1.2025

liite / bilaga 1 / 10. §
RAKYMP 28.1.2025

Kaavamääräykset

Kaavamääräyksessä koskien polkupyörien säilytystiloja on kirjaus, että ne saa rakentaa piha-alueelle myös rakennusalan ulkopuolelle; tällaista poikkeamista ei pitäisi sallia – ainakaan AO-korttelialueilla.

Yleisissä määräyksissä ”Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AK-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8”. Mikä on AO-, P-, Y- ja YS-tonttien tavoiteluku – eli koskeeko määräys myös näitä alueita? Miten tulkitaan tavoiteluku? Eikö se ole määräävä; ilman määräävää merkitystä sillä ei juurikaan ole vaikutusta.

Rakennustapaohjeet

Alueelle laaditut sitovat rakennustapaohjeet sisältyvät kaavan ehdotusvaiheeseen ja ne hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä; rakennusvalvonta arvioi rakennustapaohjeet yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan täydennys

Kerrostaloja on ehdotettu rakennettavaksi Lukkarintien varrella korttelissa 11034. Nykyisin siinä on rivitalo ja puistoalue. Nikkilässä on tällä hetkellä ylitarjontaa kerrostaloasunnoista. Rakennusyhtiöt ovat palauttaneet jo varattuja tontteja ja asemakaavoja on jäänyt toteuttumatta, esim. entinen bussiasema-alue. Rivitaloista voisi sen sijaan olla kysyntää. Puistoalueen hävittäminen kerrostalorakentamisella ei ole kannatettavaa viihtyvyyden kannalta. Lisäksi tiivis kerrostalorakentaminen lisäisi liikennettä Lukkarintiellä, jossa sijaitsee koulu, jalkapallohalli ja monitoimihalli. Näin ollen ehdotettu kerrostalorakentaminen korttelissa 11034 ei ole valiokunnan mielestä kannatettavaa.