

Rakennus- ja ympäristövaliokunta  
PL 7  
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus  
[/kirjaamo@sipoo.fi](mailto:/kirjaamo@sipoo.fi)

Viite: G 26, Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotus

## **Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotusta**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

### **Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto**

G 26 Pohjois- Paippisten osayleiskaava, ehdotus

#### **KAAVAKARTTA SEKÄ MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**

Lausunnon kirjaamiseen on osallistunut myös haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön lupavalmistelupäällikkö.

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja riittävästi lupaharkintaa ohjaava. Sijainniltaan ohjeelliset, uudet rakennuspaikat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ja mitoitusalueissa; rakennuspaikan toteutus edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikkojen lukumäärä voi jäädä kaava-aineistoissa esitettyä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116.2 §:n (rakennuspaikkaa koskevat yleiset vaatimukset) perusteella. Osayleiskaavan mitoituksen estämättä olemassa olevaa rakennusta saa kuitenkin peruskorjata, laajentaa tai uusia rakennusjärjestystä noudattaen.

Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen koskien kaavan merkintöjä ja määräyksiä edesauttaisivat rakennusvalvontaa, tontin omistajia sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

AT-1, AT-2, M-1 ja M-alueille on mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Näihin alueisiin sisältyvästä määräyksestä on luettavissa, että myös asuinrakennuksen yhteyteen rakennettavan ja rakennusluvan vaativan talousrakennuksen rakentaminen tulisi arvioida suunnittelutarveratkaisun kautta. Tämä ei liene ollut tarkoitus? Esitämme lupakäsittelyn keventämistä tältä osin.

MU-alueen kaavamääräykseen on kirjattu selkeästi tieto siitä, että kaavan mitoituksen mukaiset, alueelle mahdollisesti määritetyt uudet rakennuspaikat on siirretty muualle kiinteistöllä. MY- ja MA-alueiden kaavamääräykseen olisi selkeyden vuoksi hyvä kirjata, että näillä alueilla ei uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ole mahdollista. Entä maa- ja metsätalouteen liittyvän rakentamisen salliminen? PY- ja ET-alueille rakentaminen – arvioidaanko aina suunnittelutarveratkaisun kautta?

Pohjavesialueella hulevesien osalta edellytetään "niiden johtamista tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin pinnoitteet tai maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa yleiseen sadevesiviemäriin". Onko alueelle rakennettuna yleinen sadevesiviemäri? Antaako pohjavesialueen määräys "Maalämpöjärjestelmien toteuttaminen edellyttää toimenpidelupaa." väärä toiveita maanomistajille, sillä lähtökohtaisesti maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä pohjavesialueilla.

Määräykset melun torjumiseksi suunnittelussa ja rakentamisessa edellyttävät mittaukseen ja ennusteisiin perustuvia melukarttoja suunnittelijoille, rakentajille sekä lupaviranomaisille. Kaava-aineistossa ei tällaisia ollut. Kiinteistökohtaiset melumallinnukset ovat näin laajassa mittakaavassa kohtuuton vaatimus.

Yleisissä määräyksissä on kirjaus "AT-1 ja AT-2 -alueilla rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. M-1 ja M -alueilla rakennukset on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon." Onko kaikilla em. alueilla rakennettu vesihuoltoverkko? Mitä on tarkoitettu sanalla "ensisijaisesti" vesihuoltoverkkoon liittymisen osalta?

Eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat tulee yleisen kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle naapuritilan rajasta, mikäli rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu, puisto tai vastaavaa toimintaa. Miten turvataan naapurikiinteistön rakentamismahdollisuus eläinsuojan ja ulkotarhan rakentamisen jälkeen?