

8.4.2025

Liite / Bilaga 1 / 43. §  
RAKYMP 8.4.2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta  
PL 7  
04131 Sipoon kunta

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

Viite: BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, ehdotus

## **Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan (BA5) asemakaavaehdotusta**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

### **Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on antanut kaavasta luonnosvaiheessa lausunnon. Lausunnossa esitettyjä huolenaiheita on otettu hyvin huomioon tai perusteltu niiden huomiotta jättämistä vastineraportissa. Hulevesien hallinta sekä louhinnan edesauttaminen kaavaratkaisussa ovat jääneet rakennusvalvonnalle vielä epäselväksi. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

### **Kaavakartta ja -määräykset**

Korttelialueen merkintä ja määräys (T-5) sisältää lauseen ”Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa.” Onko mahdollisuus suunnitella kaavakartalle sellaiset yksi-löidyt louhintaa ohjaavat määräykset/ tasot, jotka mahdollistavat alueen louhi-misen rakennettavaan tasoon - kaavan toteuttamisen tulkinnalla? Esirakentami-nen ei edellyttäisi esim. ympäristölupaa? Asiasta olisi hyvä käydä keskustelua myös ympäristövalvonnan kanssa. Viranomaisilla olisi tavoite mahdollistaa sujuva lupaprosessi ja rakennushankkeen toteuttaminen. Suunnittelematon korkomaaailma antaa lisäksi lisähaastetta hankkeiden todennäköisen eriaikaisuuden vuoksi – sekä suunnittelun että toteutumisen osalta.

Kaavakartalta ei ole luettavissa suojavyöhykkeen (sv-1) rajan osalta tämän merkinnän vaikuttavuus (rajan se puoli, johon merkintä kohdistuu)? Vastineraportista on kuitenkin ymmärrettävissä, että suojavyöhyke sijoittuu

8.4.2025

Liite / Bilaga 1 / 43. §  
RAKYMP 8.4.2025

viivan pohjoispuolelle: tämä olisi hyvä osoittaa myös kaavakartalla väärinkäsitysten välttämiseksi. Vihermassan korvautuminen suojaavalla puustolla tapahtuu hitaasti, joten kaavan tavoite suojavyöhykkeestä ei tällaisessa tapauksessa synny vuosikymmeniin työmaan valmistumisesta. Tulisiko taimille määrätä korvaavan istutuksen osalta myös vähimmäiskoko (rym)?

Kaavakartalla on merkitty hulevesien käsittely (allas) alueen pohjoisosassa laajasti istutettavalle alueen osalle. Miten istutettava alueen osa ja laajan alueen hulevesien käsittely on suunniteltu mahdollistuvan samalle alueelle? Miten rakennusvalvonta ohjaa suunnittelijaa tämän alueen osalta?