



Sipoon kunta

Lausuntopyyntö 13.3.2019

Lausunto kaavaehdotuksesta, yleiskaava, Sipoo, Pohjois-Paippinen, kaava G 26

Kaavaselostuksen mukaan Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman, ympäristön sekä olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Lausuntopyyntöaineiston perusteella Pohjois-Paippisten osayleiskaavan on tarkoitus tarkentaa Sipoon yleiskaavaa 2025 ja tukeutua esimerkiksi mitoituksen osalta siihen.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut Pohjois-Paippisten osayleiskaavasta lausunnon luonnosvaiheessa 17.3.2019.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavan mitoituksen pohjana olevaa edullisuusvyöhyketarkastelua on painotettu vahvemmin vesihuoltoverkoston läheisyydellä ja rakentamista on osoitettu kaavaluonnosta enemmän edullisuusvyöhyketarkastelussa määriteltujen kyläalueiden ulkopuolelle.

Kaavaluonnoksessa esitetyistä rakennuspaikkojen kaksivaiheisuudesta on luovuttu, ja kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa kaikille kaavakartalla esitetyille rakennuspaikoille voitaisiin myöntää rakennuslupa suoraan yleiskaavan pohjalta kaksiasuntoiselle asuinrakennukselle (MRL 44 §). Kaavaselostuksen mukaan alueelle ei ole tarkoitus laatia asemakaavaa ainakaan vielä.

Kaavaehdotukseen on lisätty 111 uutta rakennuspaikkaa luonnokseen verrattuna. Kaavakartalla on nyt osoitettu 357 olemassa olevaa rakennuspaikkaa ja 494 uutta rakennuspaikkaa, eli yhteensä 851 rakennuspaikkaa. Kaavaselostuksen mukaan uusia asukkaita tulisi rakennuspaikkojen mukaan laskettuna 1300 ja noin 900 mikäli kaikki rakennuspaikat eivät toteudu.

Kaavamääräysten perusteella rakennuspaikalle voi rakentaa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, joten kaava mahdollistaisi näin ollen yhteensä 1702 asuntoa ja yli 4200 asukasta kaavan alueelle. Lähtötietoraportin mukaan kaava-alueella on vuoden 2014 lopussa asunut 820 asukasta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (voimassa 1.4.2018 alkaen) mukaan on tarpeen mm. luoda *edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä*. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan myös mm. *edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä*.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksen mukainen henkilöauton käyttöön tukeutuva yhdyskuntarakenne ja esitetty huomattava rakentamisen määrä eivät täytä MRL 24 §:ssä säädettyä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta, etenkin kun otetaan huomioon tarkoitus käyttää yleiskaavaa suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleiskaavan käyttäminen suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena tarkoittaa, että kunnalla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa yhdyskuntarakenteen eheyteen tai resurssitehokkuuteen, sillä rakennushankkeet voivat toteutua maanomistajasta riippuen sattumanvaraisessa järjestyksessä.

Maakuntakaavat

Keskeisimpiä maakuntakaavasta tulevia yleiskaavalla ratkaistavia asioita on maakuntakaavassa osoitetun kylän sijainti ja laajuus. Maakuntakaavan mukaan tavoitteena tulee olla ympäröivää haja-asutusaluetta tiiviimpi rakentaminen. Lisäksi on otettava huomioon maakuntakaavan valkoisten alueiden suunnittelumääräys, jonka mukaan *"alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä"*.

Pohjois-Paippisten kylän sijainti ja laajuus on määritelty osayleiskaavan mitoituksen pohjana olevassa edullisuusvyöhyketarkastelussa. Siinä osoitettu kyläalue (kyläkeskus ja tiivis kyläalue) sijoittuu lähes kokonaisuudessaan Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetun kyläalueen sisälle.

Kaavaehdotuksessa esitetyt kyläalueet ja muut tiiviit rakentamisen alueet eivät vastaa edullisuusvyöhyketarkastelussa osoitettuja kyläalueita. Kaavaehdotuksessa asumista on osoitettu merkittävässä määrin (68% uusista rakennuspaikoista) edullisuusvyöhyketarkastelussa määriteltyjen kyläalueiden ulkopuolelle. Se, että ehdotusvaihetta varten tehdyt päivitykset edullisuusvyöhyketarkasteluun nostavat yksittäisiä tiiviin kyläalueen pisteitä Järvenpään rajalle, pohjoisessa Mäntsälän rajalle ja etelässä Talman osayleiskaava-alueen rajalle, ei luo edellytyksiä ulottaa osayleiskaavan kyläalueita ja merkittävää rakentamista näille alueille.

Kaavaehdotuksen mahdollistama väestömäärä ei vastaa maakuntakaavojen ja Sipoon yleiskaavan 2025 tavoitteita. Väestömäärä ei ole realistinen suhteessa siihen, että Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kymmenen Kuuma-kunnan (ml. Sipoo) alueelle on arvioitu noin 100 000 uuden asukkaan osuus Uudenmaan väestönkasvusta vuoteen 2035 mennessä.

Kaavaehdotus ylittää myös reilusti Sipoon yleiskaavan 2025 mitoituksen, jossa varauduttiin siihen, että kyliin tulisi noin 3000 uutta asukasta ja haja-asutusalueille noin 1000 uutta asukasta vuoteen 2025 mennessä. Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotuksen mukainen mitoitus mahdollistaa kokonaisuudessaan yli 3000 uutta asukasta kaava-alueelle, joka kattaa noin kymmenesosan Sipoon maapinta-alasta. Lisäksi uusista asukkaista suurin osa on osoitettu kyläalueiden ulkopuolelle.

ELY-keskus katsoo edellä mainitun perusteella, että kyläalueiden sijainnin ja laajuuden määrittelyn sekä uuden rakentamisen sijoittumisen osalta maakuntakaava ei ole MRL 39 §:n mukaisesti ollut riittävästi ohjeena.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että myöskään koko kunnan yleiskaava ei anna perusteita poiketa maakuntakaavoista, vaikka otettaisiin kunnan esittämällä tavalla huomioon erot laadittavan osayleiskaavan ja koko kunnan yleiskaavan tavoitevuosissa sekä se, että kaikki kaavassa osoitettavat rakennuspaikat eivät välttämättä toteudu.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

ELY-keskus toi luonnosvaiheen lausunnossaan esiin, että Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa esitetty mitoitusjärjestelmä ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti siltä osin kuin mitoituksellisesti yhdenvertaisina tiloina pidetään 1.1.2000 mukaisia kiinteistöjä. Kaavaehdotukseen ei ole tältä osin tehty muutoksia.

Sipoon yleiskaavoissa ja lupakäytännössä maanomistajien tasapuolista kohtelua on tähän asti tarkasteltu siten, että 1.7.1959 mennessä muodostettuja kiinteistöjä on pidetty mitoituksellisesti yhdenvertaisina kantatiloina. Kaava-aineistossa ei ole esitetty sellaisia perusteluja poikkileikkausvuoden vaihtamiseksi, jotka puoltaisivat tehtyä ratkaisua.

Edullisuusvyöhyketarkastelun mukaan kunnassa on koettu ongelmaksi, että kantatilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrittäminen ei usein johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. ELY-keskus haluaa kiinnittää huomiota siihen, että edullisuusvyöhykkeisiin perustuva mitoitusjärjestelmä on hyvä lähtökohta mitoituksen laatimiselle ja antaa mahdollisuuden nimenomaan painottaa kylien merkitystä. Samalla se ei estä 1.7.1959 mukaisten kiinteistöjen yhdenvertaista kohtelua.

ELY-keskus katsoo edelleen, että osayleiskaavan tulee kohdella kahta edullisuusvyöhykkeiden osalta samalla tavalla sijoittuvaa 1.7.1959 mukaista kantatilaa myös mitoituksellisesti samalla tavalla, jotta kaava täyttää vaatimuksen maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Kunnan antamiin luonnosvaiheen lausuntojen vastineisiin ELY-keskus toteaa, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei koske vain rantojen suunnittelua. Oikeuskäytännön mukaan rakentamisen mitoitukseen kaavoituksessa vaikuttaa osaltaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, jota on vakiintuneen käytännön mukaisesti tarkasteltu ennen muuta emäkiinteistökohtaisesti.

Kaavan käyttäminen MRL 44 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää MRL 44 §:n mukaisesti suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, ja kaava vertautuu näin rakennuslupia koskevilta oikeusvaikutuksiltaan asemakaavaan.

Kun yleiskaavaa halutaan käyttää MRL 44 §:n mukaisesti suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, tulee varmistaa, että maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Lisäksi tulee varmistaa, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten mukaiset seikat on MRL 39 §:n 3 momentin mukaan selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Korkein hallinto-oikeus toteaa maankäyttö- ja rakennuslain tulkintoja linjaavassa vuosikirjaratkaisussaan 7.1.2014/11 KHO:2014:2 seuraavaa: *Yleiskaava ei ollut riittävä suunnitteluväline silloin, kun rakentaminen oli vaikutuksiltaan merkittävää tai vaati yksityiskohtaista suunnittelua esimerkiksi tiestön, vesihuollon ja ympäristöön sopeuttamisen vuoksi.*

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavan mahdollistama merkittävä, moniin Sipoon asemakaava-alueisiin vertautuva rakentamisen määrä edellyttää asemakaavoitusta AT-1-, AT-2- ja M-1-alueilla.¹

ELY-keskus katsoo, että yleiskaava ei myöskään ohjaa rakentamista riittävästi. Kaavaehdotuksessa ei ole määritelty yksiselitteisesti rakennuspaikoille sallittavaa rakentamisen määrä, vaan nyt esitettyssä muodossa rakentamisen määrä perustuu rakennusjärjestykseen. Lisäksi rakennuspaikkojen sijainti on osoitettu ohjeellisena. On epäselvää, miten tätä on tarkoitus tulkita rakennuslupaprosesseissa.

Kaavaehdotuksessa ei ole ratkaistu kaava-aineistossa tunnistettuja rakennuspaikkojen suuren määrän aiheuttamia yhteensovittamistarpeita, vaan ne on kaavamääräyksillä jätetty myöhemmin ratkaistavaksi:

- Yleisten määräysten kohdan *Lupaharkinta tarkemmin suunnitellulla osa-alueella* mukaan "Osa-alueella, jolle mahdollisesti laaditaan kokonaisvaltainen, kunnan viranomaisen hyväksymä maankäyttö- ja ympäristösuunnitelma ("kyläkaava"), rakennus- ja ympäristövaliokunta voi harkintansa mukaan sallia poikkeamista osayleiskaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta, määrää, kokoa ja sijaintia koskevistä määräyksistä".
- *Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen* määräyksen mukaan "kyläkeskusalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi,

¹ Osayleiskaavaehdotuksessa on kaavaselostuksen mukaan osoitettu AT-1 -alueelle uusia rakennuspaikkoja 69, AT-2 -alueille 288 ja M-1 -alueille 99. Näillä alueilla olemassa olevien rakennuspaikkojen määrää ei ole kerrottu kaavaselostuksessa. Määräys kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sallimisesta rakennuspaikoilla kaksinkertaistaa potentiaalisten asuntojen määrän.

pohjavesiolosuhteet on tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa".

- *Kulttuuriympäristön kannalta keskeinen kyläalue, jolla rakentamisen ja maankäytön ohjauksen tarve* -merkintä itsessään kuvaa tarkemman suunnittelun tarvetta ja lisäksi määräyksen mukaan "vähäistä suurempi täydennysrakentaminen edellyttää laadittavan tarkemman maankäyttösuunnitelman ja siihen liittyvän rakentamistapaohjeiston sekä pohjavesien suojeluun liittyvän suojeluohjeistuksen noudattamista, jollei aluetta asemakaavoiteta."
- *Terveyshaitan poistamis- tai selvittämistarve* -merkinnän mukaan "ennen alueelle kohdistuvaa asemakaavoitusta tai rakentamista tulee selittää tarkemmin alueen maaperän pilaantuneisuus ja käyttömahdollisuudet".
- *Liikenteen melualue* -määräyksen mukaan "... on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta".
- Lisäksi kaavaselostuksessa annetaan ymmärtää, että kaava-alueella esimerkiksi kyläkeskuksen itäosassa voi olla tarpeen soveltaa MRL 137a §:n mukaista alueellista suunnittelutarveratkaisua.

ELY-keskus katsoo edellä mainitun perusteella, että kaavaehdotus ei täytä MRL 44 §:ssä säädettyä eikä MRL 39 §:n 3 momentissa säädettyä.

Liikenne

Kaavaehdotukseen on eri tyyppisille kyläalueille lisätty rakennuspaikkoja kaavaluonnokseen verrattuna, ja näin on muodostunut laajoja vaikutuksiltaan asemakaavaan verrattavia alueita. Tiiviisti ja tehokkaasti toteutettavat pientaloalueet edellyttävät keskitetyn kunnallistekniikan ja turvallisten ja toimivien liikennejärjestelyjen toteuttamista.

Kaava-aineistosta puuttuu edelleen liikenneselvitys sekä kuvaus tarvittavasta liikenneolosuhteiden parantamisesta alueen eri toteuttamisvaiheissa. Kaavaselostukseen on liitettävä kuvaus nykyisistä liikenneolosuhteista sisältäen ainakin ajoneuvoliikennemäärät, nopeusrajoitukset ja joukkoliikenteen reitit palvelutasokuvauksineen.

Tavoitteita liikenneolosuhteiden kehittämisen osalta tulee täydentää aikaisemmin liikenneturvallisuussuunnitelmassa todettujen ja uuden tehostuvan maankäytön aiheuttamien liikenneturvallisuuspuutteiden perusteella. Vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä tarkemmin osayleiskaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen sekä vaikutusarviointien perusteella määrittää uuden muuttuvan ja tehostuvan maankäytön edellyttämät liikenneolosuhteiden parantamistoimenpiteet etenkin kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteiden perusteella.

Vaikutusten arvioinnin tulee käsittää kaikkien uusien maanteiden vaikutusalueille sijoittuvien rakennuspaikkojen liikennejärjestelyjen toteuttamismahdollisuudet. Nyt suunniteltavan osayleiskaavan alueella yksittäisten maanteiden varsien kiinteistöjen liittymämahdollisuuksien käsitteleminen vasta rakennuslupamenettelyssä ei ole tarkoituksenmukaista eikä tienpitäjän resurssit huomioon ottaen mahdollista.

Kaavaehdotuksessa osoitetut maanteiden parantamistoimenpiteet eivät ole tienpitäjän toteuttamishjelmissä. Uudenmaan ELY-keskus voi määrittää maanteiden nopeusrajoitukset alueen muuttuvan ja tehostuvan maankäytön tarpeiden mukaisiksi liikenteen toimivuusnäkökohdat huomioon ottaen.

Muista liikenneolosuhteiden parantamistoimenpiteiden toteuttamistarpeista ja -vastuista alueen eri toteuttamisvaiheissa tulee laatia kuvaus kaavaselostukseen.

ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavaehdotus ei nyt esitettyssä muodossa täytä MRL 39 §:n mukaisia sisältövaatimuksia liikenteen osalta.

Vesihuolto

Kaavamääräysten mukaan AT-1- ja AT-2-alueilla rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon ja M-1- ja M-alueilla rakennukset on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon.

Päivitettyssä kaavaselostuksessa kaava-alueen edullisuusvyöhykkeet on rajattu uudelleen, ottaen huomioon vesi- ja viemäriverkoston läheisyys aiempaa laajemmalla alueella. Vesihuollon vaikutus alueeseen on korostunut, vaikka tarkkaa vesihuoltosuunnitelmaa alueelle ei ole tehty.

Kaavassa ei ole riittävän tarkasti esitetty mille alueille vesihuoltoverkosto tullaan toteuttamaan. Kaavassa ei ole selvitetty ja selostettu, miten vesihuolto ratkaistaan verkostojen ulkopuolella (hyvälaatuisen talousveden saanti ja jätevesien käsittely ja mahdollisuus kiinteistökohtaiseen vesihuoltoon).

Kaavaa laadittaessa on hyvä päivittää myös kunnan vesihuoltolain mukaiset toiminta-alueet ja luonnostella tavoitealueita suunnitellun maankäytön pohjalta. Myös vesihuoltolain muut velvoitteet tulee huomioida.

Kunnan alueella vesihuoltolain 7§:n mukaiset vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Kaava-alueen toteutunut ja suunniteltu yhdyskuntakehitys tulee huomioida toiminta-alueiden määrittelyssä.

Kaava voi toteutuessaan tiiviisti johtaa tilanteeseen, jossa vesihuoltolain 6 §:n mukainen kunnan järjestämisvelvollisuus voi laueta. Tämä tarkastelu olisi huomioitava kaavassa myös M-1 ja M-alueilla.

Edellä mainitusta johtuen ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavaehdotus ei täytä MRL 39 §:n sisältövaatimuksia vesihuollon osalta.

Pohjavedet

Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella sijaitsee osittain Pohjois-Paippisten, Forsbackan, Nygårdin ja Marjamäen vedenhankintaa varten

tärkeät pohjavesialueet. Vedenottamoiden ympärillä oleva lähisuojavyöhyke on noin 200 metriä leveä. On hyvä, että vedenottamoiden suojavyöhykkeet on otettu huomioon, mutta ELY-keskus katsoo, että suojavyöhykettä tulee laajentaa pohjaveden virtaussuuntaa vastaan noin 500 m etäisyydelle vedenottamosta.

Hulevesien käsittely

Kaava-alue jakautuu Keravanjoen ja Sipoonjoen valuma-alueille. Rungas uusi rakentaminen lisää vettä läpäisemättömän pinnan osuutta, mikä osaltaan lisää valunnan ja virtaamien äärevöitymistä. Tulva- ja kuivuushaittojen ehkäisemiseksi hulevesien käsittelylle ja johtamiselle tulee esittää riittävät kaavamääräykset myös pohjavesialueiden ulkopuolella.

Sade- ja sulamisvedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään niiden synty paikalla. Mikäli imeytys ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa ennen hulevesiverkostoon johtamista joko kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisulla, kuten kasvipeitteisillä painaumilla ja/tai kosteikoilla. Kiinteistöjen piha-alueilla on hyvä suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Melu

Alue sijoittuu vilkkaan lentotoiminnan alueelle, ja kaavassa on hyvä antaa yleismääräys lentomelun huomioon ottamisesta asuinrakentamisessa.

Maa-ainestenottoalue ja pilaantuneet maat

Kaava-aineistosta ei käy ilmi, millä perusteella mahdolliset pilaantuneen maan kohteet (musta !-merkki) on merkitty kaavakartalle. Kaavakartalle ei esimerkiksi ole merkitty kaikkia valtakunnallisen maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteita. Kaavakartalta ei myöskään käy yksiselitteisesti ilmi, mille kiinteistölle/kiinteistöille kaavamerkintä kohdentuu. Kaavaselostukseen tai sen liitteeksi tulee laittaa luettelo ja kartta kaavassa osoitetuista pilaantuneiden maiden kohteista.

AT-2 -alueella mai-merkinnällä ja valkoisella huutomerkillä osoitetulla alueella on ollut maa-ainesten ottotoimintaa silloisen Tielaitoksen toimesta. 1990-luvun loppupuolella pohjavedessä havaittiin öljy- ym. pitoisuuksia ja alueella tutkittiin myös mahdollista maaperän saastumista. Samassa yhteydessä huomattiin, että aluetta oli käytetty myös maankaatopaikkana, ja sinne oli viety muutakin kuin puhtaita maa-aineksia.

Ko. kohta on tarpeen osoittaa terveyshaitan poistamis- tai selvittämisalueeksi. Mahdollisen kokonaisvaltaisen ympäristöllisen kunnostuksen yhteydessä myös tämä mahdollinen pilaantumisasia tulee tutkia.

Myös maa-ainesten ottoalueille mahdollisesti osoitettava rakentaminen MU- ja AT-2 -alueilla on tutkittava tässä kaavassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Mahdollisten rakennuspaikkojen toteuttaminen voidaan sitoa ajoitusmääräyksellä kunnostustoimenpiteisiin.

Kaavaselostuksen mukaan asuminen on tarkoitus osoittaa tälle alueelle asemakaavoitukseen perustuen, jolloin alue tulisi osoittaa kaavassa omalla merkinnällään asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoituksen esittäminen on kuitenkin ristiriidassa sen kanssa, että alueen maankäyttö on tarkoitus tutkia yleiskaavalla niin tarkasti, että sitä pystytään käyttämään rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Muita huomioita kaava-aineistosta

Kaavaselostuksen tulee täyttää MRA 17 §:n vaatimukset yleiskaavan kaavaselostukselle, ja kaavaselostukseen on syytä nostaa lähtötietoraportista keskeisimmät kaava-aluetta koskevat tiedot.

Kaavaselostukseen tulee kuvata lähtötietoina voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava (esim. voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartta ja keskeiset määräykset), voimassa oleva yleiskaava sekä kaavan suhde niihin ja kunnan muuhun suunnitteluun. Kaavaselostukseen on tarpeen kuvata myös kaavan suhde MAL 2019 -työhön ja sen tavoitteisiin. Lisäksi tulee käydä ilmi tiedot kaava-alueen nykyisestä väestömäärästä, rakentamisen kokonaisuudessaan mahdollistamasta väestömäärästä, olemassa olevien rakennuspaikkojen määrästä ja sijainnista samoin kuin uusien rakennuspaikkojen. Lisäksi selostusta tulee täydentää esimerkiksi pilaantuneiden maiden sijainnin osalta.

Kaavaselostuksen kohtaan Osayleiskaavan oikeusvaikutukset tulee avata mitä yleiskaavan käyttäminen suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena tarkoittaa. Rakennuslupaviranomaisen harkintavallasta riippumatta yleiskaavan niin määrätessä MRL 44 §:n mukainen kaavan mukainen rakennuslupa on myönnettävä, eikä kunta voi vedota tarkemman suunnittelun tarpeeseen tai edellyttää suunnittelutarveratkaisua tai alueellista suunnittelutarveratkaisua maanomistajalta.

Kaavamääräyksiä tulee täsmentää ja tarkistaa siten, että ne ovat tulkinnaltaan yksiselitteisiä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, että lähtökohtaisesti yleiskaava ei voi samassa kohdassa samanaikaisesti ohjata asemakaavoitusta, ohjata suunnittelutarveratkaisuja ja toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavamääräyksillä tulee määritellä rakennuspaikkojen sijainti sitovasti, ja määritellä rakennuspaikalla sallittava rakentamisen määrä (kerrosala). Kaava-aineistoon ja -määräyksiin tulee selventää millaisen menettelyn kautta ja mihin AT-1 -alueelle saa sijoittaa kaavamääräysten mukaista palveluasumista ja kaavaselostuksessa mainittuja kytkettyjä pientaloja.

Kaavamääräyksistä on tarpeen poistaa viittaukset kaavajärjestelmän ulkopuolisiin suunnitelmiin, joilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaista juontuvia oikeusvaikutuksia. Samoin tulee poistaa poikkeamista koskevat määräykset, sillä poikkeamisiin sovelletaan aina ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. ELY-keskus katsoo, että poikkeamisten tarve

tulee muutenkin kaavaratkaisulla minimoida koskemaan vain sellaisia tilanteita, joita ei kaavoituksen yhteydessä osata ennakoida.

Kaavan vaikutukset tulee arvioida sen kokonaisuudessaan mahdollistaman rakentamisen ja väestömäärän pohjalta. Esimerkiksi Sipoon yleiskaavan 2025 yhteydessä tehty koko kunnan laajuinen yhdyskuntataloudellinen vaikutusten arviointi ei kaavaehdotuksen mukaisella mitoituksella kata kunnan esittämän mukaisesti Pohjois-Paippisten osayleiskaavan vaikutuksia.

Lopuksi

Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotuksen suurimmat haasteet liittyvät sen mahdollistamaan suureen rakentamisen määrään ja yleiskaavan käyttämiseen suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei osayleiskaavaehdotus esitettyssä muodossa toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä se täytä sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja sisältövaatimuksia, koska:

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta

- Kaava ei luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Kaava ei vahvista Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Kaava ei edistä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Kaava ei edistä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain osalta

- Maakuntakaava ei ole ollut riittävästi ohjeena:
 - Kyläalueiden sijainnin ja laajuuden määrittelyn sekä uuden rakentamisen määrän osalta.
- Yleiskaavan sisältövaatimukset eivät täyty:
 - Maakuntakaavaa ei ole otettu riittävästi huomioon.
 - Suunnitelma ei luo toimivaa, taloudellista ja ekologisesti kestävästä yhdyskuntarakennetta.
 - Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ei käytetä hyväksi.
 - Liikennettä ei ole järjestetty ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.
 - Kaava ei mahdollista turvallista, terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä.
 - Edellä mainittuja seikkoja ei ole selvitetty ja otettu huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.
- Yleiskaavan käyttämiseen suoraan rakennusluvan perusteena ei ole edellytyksiä:
 - Kaavaehdotuksen mukainen rakentamisen määrä ja vaikutukset edellyttävät asemakaavoitusta.
 - Kaavaehdotus ei ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella riittävästi.

17.4.2019

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotusta tulee tarkistaa siten, että tässä lausunnossa esitetyt puutteet korjataan. Kaavasta tulee järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Hannu Palmén (liikenne), Ilkka Juva (vesihuolto), Ilpo Huolman (luonnonsuojelu), Henrik Wager (kulttuuriympäristöt), Larri Liikonen (meluntorjunta), Annukka Galkin (pohjavedet), Olli Jaakonaho (hulevedet), Elina Kerko (pilaantuneet maat) ja Mona Sundman (maa-aineisten otto).

Tiedoksi

UUDELY / Valmisteluun osallistuneet, Vuokko Väistö, Satu Pääkkönen, Timo Kinnunen, Johanna Järvinen

Uudenmaan liitto / Mariikka Manninen

Tämä asiakirja UUELY/368/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/368/2017 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 17.04.2019 11:04

Esittelijä Kuusisto Elina 17.04.2019 11:01