

Rakennus- ja ympäristövaliokunta

16.5.2023

Liite / Bilaqa 1 / 58. §
RAKYMP 16.5.2023Maankäyttöjaosto/Kaavoitus
kirjaamo@sipoo.fi

Lausunto G26 Pohjois-Paippisten korjatusta osayleiskaavaehdotuksesta

Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus on asetettu Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 13.3.2023 § 83 nähtäville 6.4.-8.5.2023 välisenä aikana.

Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen on antanut 20.3.2017 osayleiskaavaluonnoksesta lausunnon. Tässä lausunnossa toistetaan osin samoja asioita siltä osin, kuin aiemmassa lausunnossa nostettuja huomioita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa.

Luonto

Kaavaselostuksessa on huomioitu luonnonsuojelualueiden virkistyskäyttöön kohdistuva paine. Kaavan toteutuessa laajimmat yhtenäiset luontoalueet säilyvät pääasiassa ennallaan. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että kaavatyöhön käytetyt luontoselvitykset ovat vuodelta 2006 ja laadittu Sipoon yleiskaavan tarpeisiin. Yleiskaavan luontoselvityksen katsotaan olevan vanhentunut ja luontotietojen olevan puutteellisia esimerkiksi linnuston osalta. Ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että erityisesti alueilla, joilla maankäyttö muuttuu ja rakentaminen lisääntyy, on tarpeen tehdä tarkemmat luontoselvitykset. Lajitietokeskuksen Viranomaisportaalissa on joitain kaava-alueen suojelualueiden ulkopuolelle sijoittuvia havaintoja eri uhanalaisuusluokkiin kuuluvista lajeista.

Pohjavesi

Osayleiskaava-alueella sijaitsee (kokonaan tai osittain) neljä veden hankinnalle tärkeää 1-luokan pohjavesialuetta, joista vedenottokäytössä oleva Forsbacka on Sipoon kunnan antoisin pohjavesialue (1300 m³/d). Huomionarvoista on, että Pohjois-Paippisten ja Forsbackan (sekä Sipoossa kahden muun) pohjavesialueiden geologinen rakenne eroaa muista Sipoon kunnan alueella sijaitsevasta pohjavesialueen rakenteesta. Rakenteensa vuoksi ne ovat muita alueita herkempiä ulkoisille tekijöille vettäjohtavien kerrosten ollessa paikoin lähes suojattomat. Ympäristönsuojelullisesti huolestuttavaa on, että kaavaehdotuksessa suurin osa keskitetystä rakentamisesta on nimenomaan esitetty toteutettavaksi pohjavesialueilla. Kyläkeskusalue (AT-1) on kokonaisuudessaan sijoitettu Forsbackan pohjavesialueelle. Valtaosa AT-1 alueesta sijoittuu lisäksi pohjavesialueen muodostumisalueelle. Lisäksi Forsbackan ja myös Pohjois-Paippisten pohjavesialueelle on esitetty sijoitettavaksi laajat kyläalueet (AT-2).

Osayleiskaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnista puuttuu täysin pohjavesialueisiin kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arviointi tulee ehdottomasti täydentää asianmukaisesti.

Ympäristönsuojeluviranomainen viittaa Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaan, jossa annetaan ohjeita kaavoituksessa huomioon otettavista asioista. Erityisesti mainitsemisen arvoinen tässä

Rakennus- ja ympäristövaliokunta

16.5.2023

Liite / Bilaqa 1 / 58. §
RAKYMP 16.5.2023

yhteydessä on seuraava suositus: ”Pohjavesialueita kaavoitettaessa suositellaan tehtäväksi maaperä- ja pohjavesitietojen perusteella (huomioiden mm. vettä johtavien/pidättävien kerrosten esiintyminen ja paksuus, pintavesien virtaussuunnat jne.) riskiluokitus, jonka perusteella on mahdollista ohjata alueelle suunniteltavia toimintoja mahdolliset riskit huomioiden. Luokittelun lähtökohtana on pohjaveden pilaantumisriski.” Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että riskiluokitus tulee tehdä, sillä suuri rakentamispaine kohdistuu pohjavesialueiden muodostumisalueille.

Pohjavesialuetta koskeva määräys tulee laatia uudelleen. Määräyksessä viitatus vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot koskevat kaikkia alueita, eivät vain tunnistettuja pohjavesialueita, kuten määräyksestä nyt voi saada kuvan.

6.3.2019 päivätyssä osayleiskaavaluonnoksen lausuntoja, muistutuksia ja mielipiteitä koskevassa palauteraportissa oli kirjattu vastineeksi ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoon, että pohjavesimääräyksessä kielletään eläinsuojien jaloittelualueet ja lantalat, kuten myös maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmät Talman osayleiskaavan tapaan. Näin ei kuitenkaan ole kaavaehdotuksessa, asia tulee korjata.

Määräyksen osa ”Kyläkeskusalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa” tulee muotoilla niin, että sana ”tarvittaessa” otetaan pois ja määräys selvitystarpeesta koskee kaikkea pohjavesialueelle suunniteltavaa maankäytön ja rakentamisen lisäämistä.

Hulevesien käsittelyä koskien sadevesiviemäri ei ole realistinen käsittelytapa haja-asutusalueella, joten se tulee poistaa määräyksestä.

Lisäksi todetaan, että kunnan ympäristövalvonnassa on käynnistetty hanke Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittämiseksi. Hankkeessa voi ilmetä uutta tietoa myös nyt laadittavana olevan osayleiskaava-alueen pohjavesistä.

Muuta

Kyläalueen (AT-2) määräyksessä sanotaan seuraavasti: ”Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatalojen talouskeskusten, maatilamatkailun ja ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen rakentamista varten.” Määräyksen sisältö on siltä osin ristiriitainen, että maatalojen talouskeskukset eivät lähtökohtaisesti rinnastu ympäristöhäiriötä tuottamattomiin toimintoihin. Niistä voi aiheutua esim. melua, hajua, valosaastetta ja runsasta liikennöintiä poikkeavina aikoina. Siitä syystä ne ovat tietyiltä osin ympäristöluvanvaraisia ja ympäristöluvalla nimenomaan sallitaan tiettyyn rajaan haitan aiheutumista. Erityisesti pohjavesialueelle sijoittuvilla AT-2 alueilla on kaavamääräysten ristiriidan vaara mahdollisten uusien maatalojen talouskeskusten kannalta. Termi ”ympäristöhäiriötä tuottamaton työtila” on tulkinnanvarainen ja sitä tulee selkeyttää.