



Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Byggnads- och miljöutskottet

Dnro 715/2025

Sipoon kunnanhallitus

viite Sipoon ympäristönsuojeluviranomaisen sähköpostiin 19.3.2025 saapunut lausuntopyyntö

Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto – Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan (BA5) asemakaavaehdotus

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotukseen ja antaa siitä Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena seuraava lausunnon:

Valiokunta katsoo, että kaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja pitää hyvänä, että Uudenmaan ELY-keskus ottaa vastuulleen Keravantien aluevaraus-/ kehittämissuunnitelman käynnistämisen alkuvalmistelut.

Valiokunta haluaa kuitenkin tuoda vielä muutaman muutosehdotuksen kaavamääräyksiin:

- Muuttamatta kaavamääräyksen sisältöä, valiokunta katsoo, että hulevesien yleisistä määräyksistä voi poistaa oheisen yliviivatun tekstin:
- ”Korttelialueilla hulevedet on mahdollisuuksien mukaan ~~imeytettävä maahan tai ne on~~ johdettava avopainanteiden, -ojien ja/tai maanalaisten viemärien kautta imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla.”
- Valiokunta katsoo, että hulevesivaraustontin 1 pohjoisosasta tulisi poistaa kokonaan.

Perustelut:

Hulevesivaraustontin 2 pohjoispuolella palvelee parhaiten kaava-alueen hulevesien viivytystä, sillä sieltä lähtee kaava-alueen pintavesien luontainen virtausreitti.

Destian tekemä hulevesiselvitys kaavaa varten on hyvin yleispiirteinen ja siinä on todettu, että hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Valiokunta pitää tärkeänä, että tällainen yksityiskohtaisempi suunnitelma olisi tullut ollut



Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Byggnads- och miljöutskottet

Dnro 715/2025

kaavaehdotuksen taustalla. Kun otetaan huomioon se, että kaavaehdotuksessa on kasvatettu 1 tontin rakennusala huomattavasti kaavaluonnokseen nähden, jää hulevesien käsittelylle vähemmän vaihtoehtoisia käsittelypaikkoja, jos niitä ei haluta sijoittaa rakennusosalle. Nyt on vaarana, että kaavaan merkityt hulevesien käsittelyalueet ohjaavat tonttikohtaiset hulevesiviivytukset alueille (tontin 1 pohjoisosaan ja osittain tontin 2 koillisosaan), jossa toteutus vaatii massiivisia louhintoja ja puuston poistoja. Valiokunta korostaa hulevesien viivytuksen tarpeellisuutta, sillä kaava-alueelta hulevedet ohjataan ojaan, jonka vedet ovat jo nyt nousseet pelloille Kyllästämöntien alituksen jälkeen ja on ollut vaarana nousta myös Kyllästämöntielle.

- Tontin 1 pohjoisosa koskee myös istutettavan alueen merkintä  ja kapea suojavyöhyke (sv-1). Valiokunta katsoo, että tässä kohdassa sv-1 ja istutettava alue -merkintä olisi syytä korvata merkinnällä EV ja mahdollisesti lisämääräyksillä edellyttää puuston säilyttämistä tai korvaamista mahdollisimman luonnonmukaisin istutuksin. Tällöin myös yleisistä määräyksistä voidaan poistaa teksti: ”Sv-1 alueeksi asemakaavassa määrätyle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita vähintään 1 puu /1 m².

Perustelut:

Suojavyöhykkeen ja istutettavan alueen merkinnät sallivat molemmat puuston poiston. Merkintöjen erot ovat erittäin pieniä, toinen edellyttää istutuksia ja toinen poistetun puuston korvaamista.