

Rakennus- ja ympäristövaliokunta
PL 7
04131 Sipoon kunta

Sipoon kunta
/kirjaamo@sipoo.fi

Viite: G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, luonnos

Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Gumbostrand-Västerskog-Hitån (G27) osayleiskaavaluonnosta

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavaluonnokseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Rakennusvalvonta kiittää mahdollisuudesta saada lausua kaavaluonnoksesta. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa tulkinnoissaan ja pääsemään joustavasti kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kaavakartta ja -määräykset

Kaava-alueen rajausta sijoittuu osittain päällekkäin Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen kanssa; kumoaako Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava voimaan tullessaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan niiltä osin vai miten tilanne tulkitaan? Vireillä olevassa osayleiskaavassa on päällekkäisen kartan osalta esitetty Saariston ja rannikon osayleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat, mutta ei olemassa olevia/ rakennettuja rakennuspaikkoja. Voiko näille uusille rakennuspaikoille myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia? Miten tällä alueella olemassa olevia rakennuspaikkoja tulkitaan ja niiden lisärakentamista ohjataan?

Vireillä olevassa kaavassa on joillain alueilla loma-asuntoalueen merkintä RA, vaikka Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on ympärivuotiselle asumiselle osoitettu merkintä AP-1? Mihin ratkaisu perustuu ja miten sitä tulkitaan?

Usean aluevarausmerkinnän alle kirjattu määräys "Alue on tarkoitus asemakaavoittaa." on tulkinnanvarainen. Selkeämmin poikkeamisluvan tarve olisi tulkitta-

vissa esim. seuraavan kirjauksen perusteella: "Alue on asemakaavoitettava; ennen asemakaavoitusta alueella sallitaan olevan rakennuskannan korjaus- ja laajennusrakentaminen."

AO/RA -aluevarausmerkinnän määräyksellä mahdollistetaan myös matkailua, veneilyä ja virkistystä palvelevat toiminnot; miten tulkitaan näiden rakennusoikeus, sijoittamisluvan tarve? Tätä aluetta ei ole kuitenkaan edellytetty asemakaavoitettavaksi.

Vireillä olevassa kaavassa ei ole määräyksiä maisematyöluvan tarpeesta muualla kuin luo-kohteiden osalta - ei edes SL-, MA- tai MY-alueilla. Tällöin rakennusvalvonnalla ei ole mahdollisuutta edellyttää maisematyölupaa laajojenkaan maisemaa muuttavien toimenpiteiden osalta, sillä RakL 53 §:n mukaan yleiskaava-alueella on maisematyöluvan tarve vain, mikäli kaavassa niin määrätään. Maisematyö lupa on ennakkovalvontajärjestelmän laji, jonka avulla valvotaan ympäristön säilymistä ja käsitellään maisemaa muuttavia toimenpiteitä, kuten maanrakennustyötä tai puiden kaatamista. Maisematyöluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Onko mahdollista harkita kaavamääräykseen maisematyöluvan edellyttämistä herkempien luonto- ja maisema-alueiden osalta?