

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
25.09.2017 § ____

**B 16 / STORÖRENIN ÖRNVIKINRANNAN VIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / EHDOTUS /
B 16 DETALJPLANEÄNDRING FÖR REKREATIONSOMRÅDET ÖRNVIKSTRANDEN I STORÖREN / FÖRSLAG**

Lausunnot ja muistutukset / Korjatut vastineet

N:o Nr	Lausunnon antaja / Osallinen; kiinteistö Avgivare av utlåtande / Intressenten; fastighet	Lausunto / Muistutus / (Liite: Lausunto / Muistutus) Utlåtande / Anmärkning / (Bilaga: Utlåtande / Anmärkning)	Vastine Bemötande
1.	Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus Ylitarkastajat 20.05.2016	Uudenmaan ELY-keskus on tutustunut kaava-asiakirjoihin, ja katsoo niiden perusteella, ettei esitetty kaavaratkaisu täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Kun otetaan huomioon alueen korkeustaso, tulvariskit, rakentamisen edellyttämät täytöt ja edelleen alkuperäisen asemakaavan virkistysaluevarausten riittävyys, ei kaava- aluetta voida pitää sopivana rakentamiseen. Mikäli Sipoon kunta kuitenkin haluaa viedä asemakaavaa eteenpäin, seuraavat asiat tulee ottaa huomioon ja ratkaista jatko-suunnittelussa: Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Suosituskorkeus perustuu rannikolla vuonna 2100 tapahtuvaan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvaan tulvan arvioituun korkeustasoon. Örnvikinrannan alueella kyseisen mitoittavan meritulvan korkeustaso on N2000 +2,85 metriä, mihin lisätään aaltoilusta johtuvana lisävarausena 25 cm. Näin ollen kaikessa rakentamisessa on varauduttava tulvaan, jossa meri-	Uudenmaan ELY-keskus toistaa jo aiemmin ilmaisemansa kannan, ettei ko. asemakaavan muutos täytä lain edellyttämiä sisältövaatimuksia. ELY-keskuksen arvio perustuu useaan eri seikkaan: alueen korkeustaso, tulvariskit, rakentamisen edellyttämät täytöt, sekä lähivirkistysalueiden niukkuus. KESKEISET JURIDISET LÄHTÖKOHDAT Kaavan sisällön tulee täyttää kaikki asiaan liittyvissä säädöksissä asetetut vaatimukset ja lisäksi kaavaprosessi on hoidettu lain edellyttämällä tavalla asianmukaisesti. Kyseessä olevaa asemakaavan muutoshanketta koskevat mm. seuraavat säädökset: 1. MRL / 7 Luku Asemakaava / 54 § edellyttää asemakaavan sisältövaatimuksista mm.: <i>Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i> <i>Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</i> <i>Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</i> 2. MRA / 1 Luku Yleiset säännökset / 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa edellyttää mm.: <i>Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:</i> <i>1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;</i> <i>2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;</i> <i>3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;</i> <i>4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;</i> <i>5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.</i>

	vesi voi nousta tasolle N2000 +3,10 metriä. Lisätietoa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määrittämisestä löytyy ympäristöoppaasta 2014 "Tulviin varautuminen rakentamisessa – Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla". Meritulvaa koskevana kaavamääräyksenä ei tule esittää minimivaatimusta alimman kerroksen lattian korkeustasosta. Kaavamääräys on muutettava muotoon "Kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ei tule sijoittaa korkeustason N2000 + 3,10 metrin alapuolelle". Kaavan selvitykset ja vaikutusten arvioinnit perustuvat alhaisempaan rakentamiskorkeuteen. Alinta rakentamiskorkeutta koskevan kaavamääräyksen vaikutukset tulee arvioida ja tarkistaa kaavaehdotusta sen pohjalta. Öljysäiliöitä koskevaan määräykseen on syytä täsmentää, että säiliö tulee sijoittaa tiiviiseen kaukalo, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan öljyn määrä. Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan "Ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia lupia ja lisäselvityksiä vedenalaisen luonnon osalta". Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että ruoppauksien lisäksi myös muiden kaavan edellyttämien ranta- ja vesialuetta toimenpiteiden (mm. pengerrys, täyttö, laiturit) vesilain mukaisen lupien tarve tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaavaselostuksessa on syytä arvioida lupien tarvetta ja edellytyksiä niiden myöntämiselle. Tähän liittyen kaavassa tulee selvittää edellytykset kaikkien vesi- ja ranta-alueille esitettyjen ja	3. MRL 3 luvun 22-24 § käsittelevät valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Niitä koskeva Valtioneuvoston muutos päätös tuli voimaan 01.03.2009. Sen erityistavoitteista mm. seuraavat kohdat koskevat tätä kaavahanketta: <i>Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.</i> <i>Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.</i> <i>Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.</i> TILANNE ALUEELLA Meren rannalla sijaitseva muutosalue on alavaa maata, kaislikkoa ja vesialuetta. Alueella on jätevesipumppaamo ja kuntatekniikan putkilinjoja (mm. jäteveden paineellinen siirtoviemäri). Maaperä on eloperäisen aineksen alla lieju-savia. Vahvasti hapan sulfaattisavi (tutkimusnäytteet 16.08.2016 JMAU 2016-501.1 ja 501.2; pH-ink.-arvot 2,6 ja 2,5) asettaa ranta-alueella maankäsittelylle erityisiä lisävaatimuksia. Hapen kanssa reagoidessaan sulfaattimaassa (alunamaa, "pikileera") muodostuu rikkihappoa, joka mm. liuottaa metalleja maaperään. Luotettavien riippumattomien asiantuntijatahojen (mm. Geologian tutkimuskeskus GTK) mukaan seoksen happamuus / rikkihappopitoisuus voi olla hyvin korkea ilman mitään havaittavaa haju- tai värimuutosta. Ympäristöön ja rantaveteen levitessään hapen aines huonontaa niiden ekologista tilaa. Tilannetta mutkistaa, että maanomistaja on läjittänyt 1980-luvun alkupuolelta alkaen eri vaiheissa toistuen sekalaisia aineksia mereen ja ranta-alueelle, jolloin pintaa lähellä sijaitseva liejusavi on sekoittunut jäteaineksen kanssa. Viranomaisien puuttuttua asiaan jätteitä on ajoittain poistettu, mutta sitten taas jatkettu luvaton aineiden - joukossa myös ongelmajätettä - tuontia ja hautaamista. Toimintaa alavalla alueella vaikeuttavat myös vuodenajoista riippumattomat meritulvat. Työmaille aiheutuvien ongelmien ohella se lisää riskiä haitallisten aineiden hallitsemattomalle leviämiselle mereen ja ympäristöön. JOHTOPÄÄTÖKSET I Alueen maaperä, korkeustaso, tulvariski, rakentamisen edellyttämät täytöt Epävakaasta pehmeästä maaperästä aiheutuvia ongelmia on mahdollista vähentää erilaisin teknisillä ratkaisuilla. Vahvasti hapan sulfaattisavi ja liejusaven joukkoon tehdyt jäteläjitukset hankaloittavat tilannetta. Lisäksi meritulvan uhka aiheuttaa lisäriskin kaikissa ko. alueen maa- ja vesirakennustöissä ja maaperän puhdistustoimissa. Siksi työmaa-alueet tulee jo ennakolta varautua suojaamaan tulvalta ja varmistaa sadevesien hallittu johtaminen jäte- ja sulfaattimailta ympäristön kannalta haitattomasti. Toimenpiteiden vaikutukset ulottuvat myös kaavan muutosalueen ulkopuolelle. II Asemakaavan virkistysaluevarausten riittävyys Nähtävillä olleessa muutosluonnoksessa lähivirkistysalueeksi, leikkipaikoiksi, uimarannaksi ja puistoksi kaavoitetun alueen yhteenlaskettu pinta-ala alitti oleellisesti ministeriön oppaiden mitoitusohjeet. Leikkialue (VU) oli n. 11 % ja
--	---	---

		tarvittavien (mm. pengerrys, täyttö, laiturit) toimenpiteiden toteuttamiseen ottaen huomioon mm. alueen käyttöhistoria, jäte-täytön sijainti tulva-alueella ja maaperän pilaantuneisuustutkimuksen tulokset. Kaava-asiakirjoista ei esimerkiksi käy ilmi, onko vesialueen sedimenteissä haitta-ainepitoisuuksia. Voimassa olevassa Storörenin asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU-7 on tarkoitettu palvelemaan koko kyseisen asemakaavan aluetta. Kaavassa virkistysalueille on varattu vain 3,1 % kaikista alueista, ja nyt esitetyn muutoksen myötä virkistysaluevarausten osuudeksi alkuperäisestä kaava-alueesta jää enää 2,6 %. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus ei takaa kaavoitettavalle alueelle tai sen lähiympäristöön riittäviä puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita, eikä kaavaehdotus näiltä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia.	leikkipuisto (VU-7) n. 16 % niiden tavoitepinta-alasta. (Ko. pinta-alasta hupenee vielä osa uimarannaksi.) Muuta puistoaluetta (VL) oli pinta-alatavoitteesta n. 9 - 13 %. III MRL:n / VAT:n edellyttämä selvitys ko. tulvariskialueen uudisrakentamisen kestävä kehityksen mukaisuudesta Tulva-alueen käyttöönnotosta asuinrakentamiseen ei ole tehty arviota kestävä kehityksen kannalta. KAAVAKARTAN TÄYDENTÄMINEN Uudenmaan ELY-keskus edellyttää, että jos kunta haluaa viedä hanketta eteenpäin em. juridisista seikoista huolimatta, kaavaa tulee korjata ja täydentää mm. seuraavilta osin: - meritulvien uhkaan liittyvien määräysten korjaus; - öljysäiliöiden turvallisuutta koskevien määräysten korjaus; - ruoppausten ohella selvitettävä muiden vesilain mukaisten toimien lupatarve ja luvan myöntämisedellytykset. Tämän johdosta kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on korjattu kaksi ensimmäistä kohta. Kolmannessa kohdassa mainitaan vesilain mukaisia lupia koskevat selvitystarpeet.
2.	Porvoon kaupunki / Terveystieteiden tutkimuskeskus terveyden- suojelu- jaosto terveyden- suojelu- suunnittelija 17.05.2016 § 37	Sipoon kunnanhallitus pyytää terveydensuojelujäostolta lausuntoa Storörenin Örnvikinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava B16). Asemakaavan muutos koskee Örnvikintien eteläpuolista urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU7) sekä osaa Finnörenin lahden pohjukan vesialueesta (W). Alueella on voimassa Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos (2.3.2009). Lausunto on pyydetty toimittamaan 6.5.2016 mennessä, mutta sen antamiselle on myönnetty lisäaikaa 18.5.2016 asti. Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on muuttaa kaavaratkaisua maanomistajan kaava-muutoshakemuksen (7.9.2009) pohjalta niin, että osa (noin 0,18 ha) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU-7) muutetaan kahdeksi omarantaiseksi erillispientalotontiksi (AO-4). Molempien omakotitonttien rakennusoikeus tulee olemaan 180 k-m² ja lisäksi 20 k-m² asuntoihin liittyvälle tekniselle-, varasto- tai säilytystilalle. Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen mukaan suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha, josta maa- aluetta on noin 0,7 ha ja vesialuetta noin 0,6 ha. Lainvoimaisessa asemakaavassa VU-7-alue on varattu yleiseen käyttöön urheilu- ja virkistyspalveluja varten, ja alueen tienpuoleisella reunalla	JÄTEVESIPUMPPAAMON HAJUHAITTA Vv. 1997 - 2001 työstettiin siirtoviemärien hajuhaittoja koskeva Tekesin laaja tutkimus: <i>"Menettelytapa ja ohjeet jätevesiviemärien hajuhaittojen vähentämiseksi"</i> (Teknologiaohjelmaraportti 13/2001). Hankkeessa oli mukana useita kuntia ja yrityksiä. VTT Kemiantekniikka ja Suunnittelukeskus Oy vastasivat Sipoon tutkimuksista ja loppuraportin laatimisesta. Tutkimuksen kohteena täällä oli Etelä-Sipoon siirtoviemäri Söderkulasta Helsinkiin. Projektissa tutkittiin useita vaihtoehtoja hajuhaitan poistamiseksi.

		sijaitsee yleistä vesihuoltoverkkoa palveleva jätevesipumppaamo (ET-1). Lähimmät rakennetut asuintalot sijaitsevat noin 70 metrin etäisyydellä pumppaamosta, ja suunnitelut AO-4-omakotitontit tulisivat sijaitsemaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaan lähimmillään noin 20 metrin etäisyydellä pumppaamosta. Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen mukaan asemakaava-alue on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Alueen hulevedet johdetaan mereen viettoviemäreillä. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita. Asemakaavan muutosehdotuksen yleisissä määräyksissä on otettu huomioon VU-7-alueen mahdollisesti pilaantuneen maaperän kunnostus ennen rakentamiseen tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä. Lisäksi muutosehdotuksen yleisissä määräyksissä on otettu huomioon mahdollisen meritulvariskin rakennuksiin kohdistaman vaikutuksen lieventäminen. Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen mukaan VU-7-alueen reunalla sijaitseva jäteveden-pumppaamo aiheuttaa jo voimassa olevassa asemakaavassa mahdollista hajuhaittaa viereisille rakennuksille. Selostuksessa on annettu ohjeistusta hajuhaitan poistamiseksi. Terveydensuojelijaosto päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon: Koska alueella sijaitseva jätevedenpumppaamo aiheuttaa jo voimassa olevassa asemakaavassa mahdollista hajuhaittaa viereisille rakennetuille asuintaloille, ei pumppaamon läheisyyteen tule rakentaa uusia asuintaloja ennen kuin hajuongelmat on saatu pysyvästi korjattua. Radonturvallinen rakentaminen tulee ottaa huomioon asemakaavan yleisissä määräyksissä. Terveydensuojelijaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa. Päätös: Ehdotus hyväksyttiin. Pykälä tarkastettiin heti.	Käytäntö on osoittanut, että siirtoviemärin jätevesipumpuasemien varustamisella suodattimilla ei saavuteta läheskään aina toivottuja tuloksia. Hajuhaitta johtuu monista tekijöistä ja vaihtelevista olosuhteista. Epäsuotuisissa tilanteissa siirtoviemäreissä muodostuvan rikkivedyn ("mädän kananmunan") hajua leviää ajoittain suodattimista huolimatta pumppaamojen kautta niiden lähiympäristöön. Se heikentää alueen viihtyisyyttä ja voi rajoittaa lähialueen pihojen ja parvekkeiden käyttöä varsinkin kesähelteellä. Alueen nykyisen asutuksen kannalta on perusteltua jatkaa toimia ko. jätevesipumppuaseman viemärihajun eliminoimiseksi. RADONMÄÄRÄYS Radonturvallisuutta koskeva määräys lisätään kaavaan. <i>Rakentamista valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Huonetilojen radonpitoisuus ei saa ylittää enimmäisarvoa 200 Bq/m³ asunnoissa eikä 400 Bq/m³ toimistoissa. / Vid val av byggsätt bör man beakta förebyggande av radonolägenheter. Radonhalten i utrymmena får inte överstiga maximivärdet 200 Bq/m³ i bostäder eller 400 Bq/m³ i kontorslokaler.</i>
3.	Rakennus- ja ympäristövaliokunta (Ympäristövalvoja) 18.05.2016 § 58	Lausunto Storörenin Örnvikinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta / Utlåtande om Örnviks-strandens detaljplaneändring Valmistelija / Beredare: ympäristövalvoja Ari Sirkka, ari.sirkka(at)sipoo.fi Kunnanhallitus on pyytänyt rakennus- ja ympäristövaliokunnalta lausuntoa Storörenin Örnvikinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta 6.5.2016 mennessä. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisäaikaa 20.5.2016 asti. Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 29.3.2016 asettaa Storörenin Örnvikinrannan muutosehdotuksen (kaava B 16) maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.4.–6.5.2016. Asemakaavan muutos koskee Örnvikintien katualueesta, sen eteläpuolella sijaitsevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-7), osaa vesialueesta (W), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), jossa on pumppuasema. Suunnitellulla kaavamuutosalueella on voimassa Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos (valtuusto 2.3.2009 § 44).	PILAANTUNUT MAAPERÄ JA JÄTETÄYTÖ Vv. 2011 -13 maanomistajatahon palkkaama konsultti on selvittänyt maaperän pilaantuneisuutta erällä maanomistajan kiinteistöjen osilla. Työ on tehty palkkaajan ohjauksessa ja näytteet otettu tämän osoittamista maastokohdista. Ympäristöviranomaiset eivät ole saaneet etukäteen tutkimussuunnitelmaa arvioitavaksi, eikä heille ole annettu mahdollisuutta valvoa näytteiden ottotapaa, -tiheyttä, -syvyyttä, ja analysointia. Tällaisessa tilanteessa viranomaisen huolehtimisvelvollisuus ja selvittämisvastuu korostuvat asian hoidossa. Uudenmaan ELY-keskus on 22.12.2014 tehnyt päätöksen UU-DELY /707/07.00/ 2013 maanomistajatahon tekemästä pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta ilmoituksesta. Päätös mahdollistaa kuitenkin em. määräalan ulkopuolella sijaitsevien

	Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely on käynnistynyt alueen maanomistajan kaavamuutoshakemuksen pohjalta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kaavaa siten, että alueelle sijoitettaisiin kaksi uutta omarantaista omakotitonttia. Kaavamuutosalueelle on tehty maantäyttöö 1980- luvun alkupuolelta alkaen ja täytössä on ympäristöviranomaisen tarkastusten yhteydessä havaittu jätemateriaalia. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut maanomistajan toimeksiannosta Örnvikin kaavamuutosalueen pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelman (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 13.12.2013). Uudenmaan ELY-keskus on 22.12.2014 tehnyt ympäristönsuojelulain (86/2000) 78 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen johdosta päätöksen UUDELY/707/07.00 /2013. Päätös koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista kiinteistöllä Vårvik RN:o 6:296. Liite 01/§58 RAKYMP: Lausunto Örnvikirannan asemakaavan muutosehdotuksesta. Ympäristönsuojelupäällikön ehdotus / Miljövårdschefens förslag Valiokunta antaa liitteenä 1.olevan lausunnon Örnvikirannan asemakaavan muutosehdotuksesta. Pykälä tarkastetaan kokouksessa. / Utskottet ger utlåtanden om Örnviksstrandens detaljplaneändring enligt bilaga 1. Paragrafen justeras på mötet. Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin kokouksessa. / Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt föredragandens förslag. Paragrafen justerades på möte. Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan lausunto koskien Storörenin Örnvikinrannan asemakaavan muutosehdotusta Asemakaavaehdotuksen 4.3.2016 mukaan Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen kaavanmuutostyön tarkoituksena on muuttaa osa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta kahdeksi erillispientalotontiksi. Asemakaavan muutos koskee osaa Örnvikintien katualueesta, sen eteläpuolella sijaitsevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-7) kokonaan, osaa vesialueesta (W), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), jossa on pumppuasema. Suunnittelun alueen pinta-ala on noin 1,3225 ha. Siitä maa- aluetta on noin 0,7252 ha ja vesialuetta noin 0,5973 ha. Pääosa - noin 1,2209 ha - alueesta kuuluu Itäsalmen kylän kiinteistöön Vårvik RN:o 6:296 ja loput - noin 0,1016 ha -kiinteistöön Vårstrand RN:o 6:449. Pilaantunut maaperä ja jätetäyttö Alueella on tehty FCG:n toimesta maaperätutkimuksia joulukuussa 2011 sekä touko- ja kesäkuussa 2013. Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt päätöksen UUDELY/707/07.00/2013 ympäristönsuojelulain (86/2000) 78 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen johdosta. FCG Consulting ltd on laatinut Örnvikin kaavamuutosalueen pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelman (FCG suunnittelu ja tekniikka 13.12.2013). Päätöksessä mai-	pilattujen alueiden puhdistamisen valtakirjalla. Päätöksessä ei ole asetettu puhdistustyölle määräaika, eikä kunnostustoimia ole aloitettu miltei osin. Ympäristövaliokunnan lausunnossa mainitaan myös meren rannalla tapahtuvan jätetäytön puhdistustyöhön liittyvät velvoitteet, erityispiirteet, riskit ja valvontatarve. Ne kaikki on otettava huomioon ennen puhdistustyöhön ryhtymistä. MAANKÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö on asemakaavan aineellisen sisällön perusvaatimuksia, jotka kaikkien asema-kaavojen tulee täyttää. Jo lähtökohtaisesti asemakaavan muutos pienentää lainvoimaisen kaavan lähivirkistysaluetta. Lisäksi jätevesipumppaamon välittömässä läheisyydessä oleva virkistysalueen osa toimii tosiasiaassa pumppaamon suojavyöhykkeenä, joten aktiivikäyttöön soveltuva lähivirkistysalue jää pieneksi. Alueella pysäköintijärjestelyt ovat rajalliset. Kaavan muutoksella Örnvikintien kadunreunan pysäköintiin sopiva alue lyhenee jonkin verran uudistonttien vuoksi. JÄTEVESIPUMPPAAMO V. 1995 kiinteistön Vårvik omistaja M. Söderling sopi kunnan kanssa yleisten vesi- ja viemärijohtojen, kaivojen ja jätevesipumppaamon sijoittamisesta rantavyöhykkeelle, sekä 15 metrin levyisestä työalueesta. Liitekartassa on kuvattu myös ylivuotokaivo ja -putki. Koska rasitteesta maksettiin korvaus, rasite sitoo myös kiinteistön tulevia omistajia. Pumppaamo on keskeinen osa kunnan siirtoviemäriverkostoa, ja sijaintikohta on valittu nimienomaan teknisten ja toiminnallisista syistä maaston korkeus-suhteiden mukaan. Erilaisissa toimintahäiriötilanteissa puhdistamatonta jätevettä voi päästä jätevesiverkosta pumppaamon kautta ympäristöön. Tilanteesta riippuen lähimaaston ja rantaveden turmeltuminen vaihtelee. Vesi- ja viemärilaitosyhdistyksen (2003) mukaan pumppaamon käyttöhäiriö voi johtua esimerkiksi seuraavista syistä: - vika pumpun moottorissa; - vika pumppaamon ohjaus- tai sähköjärjestelmässä;
--	---	---

	nitaan, että maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta on arvioitu VNA:n 214/2007 mukaisella arvioinnilla. Arvioinnissa kriittisiksi haitta-aineiksi on kohteessa valittu lyijy, sinkki sekä PAH-yhdisteet. Arvioinnissa haitta-aineita sisältävän maan määräksi alueella on arvioitu 50 m³ lyijyn, 500 m³ sinkin ja 50 m³ PAH-yhdisteiden osalta. Kunnostusmenetelmänä on esitetty masanvaihtoa. Haudattujen jätteiden osalta tulee koko kaavamuutosalueella sekä sen ulkopuolella noudattaa jätelain 73 §:ää, jonka mukaan roskaajan on poistettava roskaava esine tai aine ympäristöstä ja muutoinkin siivottava roskaantunut alue. Maaperätutkimuksen näytteenottoa paikkojen sijainti ja niiden harvuus etenkin VU-7 alueella ei anna kattavaa kuvaa koko alueen maaperän kunnosta. Kunnostusvaiheessa tulee maaperästä poistaa myös rakentamisen kannalta tarpeellisen kaivusvyöhykkeen alapuolella olevat jätteet. Kriittinen vaihe pilaantuneen maan poistamistyössä on työskenneltäessä rantavyöhykkeellä. Tällöin tulee varmistaa, että mereen ei pääse haitta-aineita, jätettä tai maa-ainesta. Massanvaihtovaiheessa tulee varmistaa pilaantuneiden massojen ja jätetäytön tilalle tulevien massojen puhtaus sekä alkuperä. ELY-keskuksen päätöksen UU-DELY/707/07.00/2013 määräyksen 8.1. mukaisesti kunnostuksesta ja puhdistustyön valvonasta vastaavaksi henkilöksi tulee valita ulkopuolinen, sitoutumaton taho. Maankäyttö ja mahdollinen rakentaminen Lounais-Sipoon alueella on huomattavan vähän virkistyskäyttöön varattuja alueita ja asemakaavan muutosalue supistaisi sitä entisestään, mikä ei ole suotavaa. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU-7) käyttäjien paikoitusalue tulee ratkaista kaava-alueella. Alue on osoitettu kaavamääräyksellä mm. uimaranta- ja leikkipuistoalueeksi. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole riittävästi varattu aluetta ranta-alueen käyttäjien tai yleiseen paikoitukseen. Mahdollisen rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota maaperän vakauden varmistamiseen. Alueelle tehty täytöt, ruoppausmassojen läjitykset, maaperän luontainen pehmeys sekä veden korkeuden vaihtelut tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa. Jätevesipumppaamo ET-1 alueella Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan lähin kaavassa osoitettu rakennusala tulee sijaitsemaan 16 metrin etäisyydellä pumppaamosta. Lyhyt etäisyys rakennusalaan on riski ylivuototilanteissa tai muissa pumppaamon häiriötilanteissa. Ylivuototilanteen varalta tulee varmistaa pumppaamon vesien hallittu johtaminen ja käsittely niin, että asutukselle tai ympäristölle ei synny haittaa. Kuten kaavaselostuksessa todetaan, myös hajuhaitat ovat todennäköisiä pumppaamon läheisyydessä ja ne tulee mahdollisuuksien mukaan minimoida. Hulevedet Kaava-alueen hulevesien käsittely tulee suunnitella mahdollisesta rakentamisvaiheesta alkaen. Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole sisällytetty hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos	- vika pumppaamon painelaitteissa (esim. takaiskuventtiili); - vika virtakytkimessä; - vika painejohdossa (kiinteistö- tai runkojohdossa); - vika laitejohdon muussa laitteessa (esim. kiinteistön takaisku- tai sulkuventtiilissä). Sähkökatkokset, pakkasen aiheuttamat jäätymiset ja siirtoviemärien putkistotukokset ovat myös yleisiä syitä toimintahäiriöihin. MRL:ssa edellytetään rakennuspaikalta turvallisuutta, terveyttä ja viihtyisyyttä. MRL:n 7 luvun 54 § edellyttää mm.: "<i>Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle</i>". MRL:n 3 luvun 22-24 §:ssa veloitetaan noudatettavan Valtioneuvoston päätöstä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT). niiden mukaan mm.: "<i>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys</i>". Jätevesipumppaamon läheisyydessä nämä vaatimukset eivät täyty koko ajan täysimääräisesti. Kunnalla on kaavoitusmonopoli, ja kunta vastaa osaltaan yleisen jätevesiverkoston rakentamisesta ja ylläpidosta. Ongelmatilanteissa joudutaan arvioimaan, onko kyseessä kaavoitukseen liittyvä suunnitteluvirhe vai onko alueellisesta jätevesihuollosta vastaava toiminnanharjoittaja vastuussa vahingoista, tai ovatko nämä molemmat tahot vastuullisia. Kunta saattaa olla velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheellä tai laiminlyönnillä aiheutuneen vahingon, jos toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei olisi noudatettu. Tämän vuoksi kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa korostuvat erityisesti turvallisuus- ja terveellisyysnäkökohdat. HULEVESIEN KÄSITTELY Lausunnossa kiinnitetään huomiota hulevesien käsittelyyn. Tältä osin viitataan ELY-keskukselle annettuun lausuntoon. LUONNONYMPÄRISTÖ . Niiden ympäristölle ja maarakennukselle aiheuttamia lisäongelmia on käsitelty jo ELY-keskuksen lausunnon vastineessa.
--	---	--

		niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Mahdollisen rakentamisen yhteydessä katualueen sekä tonttien korkeusasemat tulevat muuttumaan nykyisestä ja lisäksi on suunniteltu rakennettavaksi vettä läpäisemätöntä pintaa, joka muuttaa alueen luonnollista vedenkulkua. Alueen pieni koko sekä rakennuspaikkojen suuri rakennusala hankaloittavat hulevesien käsittelyä kiinteistöillä. Luonnonympäristö Mahdollisessa rakentamisvaiheessa tulee noudattaa varovaisuutta etenkin ranta- ja merialueen kasvillisuuden ja eläimistön suojelemiseksi. Mahdolliset sulfaatti- tai sulfidisavikerrostumat tulee ottaa huomioon jo rakentamista suunniteltaessa sekä rakennusvaiheessa hulevesiä ja kaivettavia maa-aineksia käsiteltäessä. Kaavaselostuksessa mainitusta poiketen muuttolinnut voivat käyttää myös kaavamuutosalueella sijaitsevaa vesialuetta muutonaikaisena levähdysalueena.	
4.	Sibbo Natur-skyddare – Sipoon Luonnon-suojelijat r.f. (06.05.2016)	Kaavahankkeessa ei huomioida millään tavalla suosituksia virkistysalueiden osuudesta kaava-alueella. Örnvinrannan kaavamuutosalue oli alun perin merkitty kokonaisuudessaan virkistykseen (VU-7 = urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) koko Storörenin aluetta varten. Varaus on yksi harvoista virkistysalueista koko alkuperäisen Storörenin asemakaavan alueella. Tarkoituksena on ollut, että virkistysalue palvelee koko aluetta. Örnvinrannan kaavamuutosalueen virkistysalue-merkintää puolsi aikanaan myös alueen tulvaherkkyys, ja siksi siihen ei suunniteltu asuinrakentamista. Storörenin lähialueelle suunnitellaan massiivisia kaavoitus-hankkeita kaupunkimaiselle asumiselle tulevaisuudessa (Östersundomin yhteinen yleiskaava). Tämän takia on entisestäänkin tärkeämpää säilyttää rantoja yleiseen virkistyskäyttöön. MRL 54 §:n mukaan asemakaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Yhdistys on huolissaan kaavoitustrendistä, jossa rantoja ei jätetä riittävästi vapaaksi yleiseen virkistyskäyttöön vaan kaavoitetaan ne yksityisiksi tonteiksi asumiskäyttöön. Örnvinranta on erinomainen esimerkki tällaisesta kaavoituksesta. Edellä mainituin perusteluin kaavamuutoshanke tulee hylätä toteuttamiskelvottomana ja säilyttää Örnvinrannan alue varattuna virkistyskäyttöön.	MUISTUTTAJAN OSALLISUUS Muistuttaja on koko kunnan alueella toimiva luonnonsuojelusektorin yhdistys. STORÖRENIN LÄHIVIRKISTYSALUEET Kunnan kaavoitustoimen v. 2015 keväällä laatiman selvityksen mukaan jo nykyisessä Storörenin asemakaavassa (B 13; lainvoimainen 02.07.2009) lähivirkistysaluevaraukset alittavat oleellisesti mitoitusohjeet. Lisäksi varatuista alueista osan käytettävyyttä tarkoitukseen on selvästi rajoittanut / heikkoa, ja eräin paikoin mahdotonta. Lainvoimaisen asemakaavan (B 13) luonnosvaiheessa tutkittiin jo ranta-alueen lisärakentamista, mutta se ei soveltunut alueelle eikä kaavakokonaisuuteen. Maanomistajan 07.09.2009 kunnalle tekemän kaavoitusaloitteen vuoksi asiaa arvioidaan nyt tässä muutoshankkeessa. MRL:n 54 §:n 1 mom.: Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa (G 19) on välittömästi meren rantaan osoitettu yhtenäisesti jatkuva <i>Seudullinen rantareitti / Regional strandpromenad</i> ja <i>Uimaranta/ Badstrand</i>. Tämä merkintä koskee myös asemakaavan po. muutosaluetta. Kaavanmuutosehdotus ei noudata Seudullisen rantareitin osalta täysin yleiskaavaehdotusta. MRL:n 54 §:n muulta osalta viitataan ELY-keskuksen lausunnon vastineessa.
5.	(02.05.2016)	Otsikoidun asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kaavaselostuksen mukaan muuttaa osa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta erillispientalotonteiksi. Ko. alueen voimassa oleva	MUISTUTTAJAN OSALLISUUS Muistutuksen tekijä on asiassa osallinen a) maanomistajana, b) rajanaapurina, sekä c) alueen asukkaana ja lähivirkistysalueiden käyttäjänä.

07.09.2009	asema-kaava tuli lainvoimaiseksi 2.7.2009. Kaavanmuutosta hakee maan-omistaja, joka on pannut hankkeesta vireille käytännössä heti sen jälkeen, kun voimassa oleva kaava sai lainvoiman. Sen seurauksena Sipoon kunnanhallitus päätti jo 19.1.2010 ryhtyä asemakaavoittamaan aluetta. Kunta teki maanomistajan kanssa sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä. Ajallisesti ja kunnallispoliittisesti tämä vaikuttaa sangen oudolta. Muistutuksen tekijä vastustaa asemakaavan muutosta sekä yleisillä että erityisesti häntä koskevilla perusteilla. I Erityiset perusteet I.1 Kaavanmuutosehdotus osuu hänen omistamalleen maa-alueelle (6:636, 6:635 ja 6:646). Naapuri omistaa kaavamutoksen esittäjän tonttiin 6:296 rajoittuvat tontit 6:636, 6:635 ja 6:646 ja rakentaa niiden alueelle suurta rantaan rajoittuvaa omakotitaloa. Rakennushanke on lähes valmis. Tonttien sijainnit ja suhde toisiinsa ilmenevät hyvin kaava-kartasta (ja määräyksistä) sekä vastaavasta havainnekuvasta. Niistä ilmenee, että kaavaa ajava maanomistaja suunnittelee asema-kaavaa naapurin tontille. Kaavahanketta ajava maanomistaja ei näet omista kuvista ilmenevää aluetta kokonaan. Kaavakartasta näkyy, että naapurille kuuluva, pääosin muttei kokonaan vesialueesta koostuva tontti 6:646 ulottuu n. 60 metrin matkalta rannassa olevasta kartta-pisteestä 55, naapurin toisen tontin 6:636 eteläosasta lounaaseen. Tontti 6:646 leikkaa kaavakartalle merkittyä katko-viivaa pitkin huomattavan alueen muutoksenhaun kohteena olevan alueen kaakkoiskulmasta ja jopa osal itäpuolisesta tontti-maasta, jolle kaavamutoksen hakija haluaisi toisen pientalo-tonteistaan. Kaavakartan tarkemmasta kuvasta (ohessa) ilmenee, että hakija on suunnitellut rakentavansa mm. muistuttajan tontille. Muistuttaja ei hyväksy tonttiansa käyttöä tähän tarkoitukseen. Jos kaavamuuotos hyväksyttäisiin, muutaman metrin päähän naapurin pian valmistuvan talon länsipuolelle nousisi vierekkäin kaksikin huomattavan rakennusmassan muodostavaa omakotitaloa, jotka tuhoaisivat kaiken näkyvyyden naapurin	KAAVAN MUUTOSHANKKEEN KÄYNNISTYS Päivämäärät: Asemakaavan muutosalueen (VU-7; ET-1; W) nykyinen asemakaava (B 13) hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 02.03.2009 § 44, ja sai lainvoiman 02.07.2009. Maanomistajatahon aloite kaavan muutoksesta jätettiin kuntaan 07.09.2009. Kunnanhallitus päätti ottaa sen kaavoitus-työohjelmaan 19.01.2010 § 8 (äänestyspäätös). Storörenin alueella voimassa olevan asemakaavan (B 13) tultua voimaan siihen on tehty kaksi korttelialueiden totuttamista helpottavaa suppeaa muutosta (B 14) ja (B15), jotka ovat tulleet voimaan 07.07.2011. Muutoksessa (B15) mm. lisättiin hulevesiputken rasite korttelin 255 länsirajalle. Prosessin vaiheet: Asemakaavan (B 13) luonnosvaiheessa tutkittiin jo vaihtoehtoja, joissa nykyisen lähivirkistys-alueen kohdalle sijoittuisi enemmän rakentamista. Tällaiset ratkaisut karsiutuivat jatkokehittelystä virkistysalueen niukkuuden vuoksi. Lähivirkistysalueen maanomistajataho jätti Helsingin hallinto-oikeuteen valituksen valtuuston päätöksestä, jolla asemakaavaehdotus (B 13) hyväksyttiin. Valitus vedettiin kuitenkin pois, ja kaava sai lainvoiman. Sen jälkeen ko. maanomistajataho jätti kuntaan asemakaavan muutosaloitteensa. KAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET MUISTUTTAJAN KIINTEISTÖIHIN MRA:n 25 §:n kohdan 7) mukaan asemakaavaan selostuksessa esitetään mm.: <i>"valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia;"</i> Asemakaavan muutoshanketta (B 16) hoitanut konsultti kommentoi nähtävillä olleen kaavaehdotuksen selostuksessa osallisten luonnosvaiheessa esiin ottamia seikkoja niukasti: <i>"Kapea puistovyöhyke tien ja rannan välissä lyhenee näiltä sulkien näkymän rantaan pumpaamon itäpuolelle." "Asemakaavaratkaisun edellyttämät täytöt ja suunniteltu uudisrakentaminen saattavat osin peittää osalta nykyisiä omakotitontteja näkymät merelle."</i> Vaikutusten arvioinnin osalta kaavaselostusta on nyt täydennetty. Muutoksen eri vaikutukset 1) Asemakaavan muutoksella (B 16) on jonkin verran vaikutusta lähivirkistysalueiden vähene-miseen alueella. 2) Kaavan muutoksella on vaikutuksia rakentamiseen ja käyttömukavuuteen kohdistuvien seikkojen vuoksi muistuttajan omakotikiinteistölle korttelissa 255.
------------	---	--

	talosta länteen. Taloon on jo asennettu lattiasta kattoon ulottuva 25 metriä pitkä ikkuna olohuoneesta merelle lounaaseen. Kaavamuutoksen hyväksyminen tarkoittaisi, että se peittyisi hakijan tonteille kaavailtujen piharakennelmien, laiturien ja veneiden taakse. Niiltä myös näkisi suoraan muistuttajan taloon sisälle. Yksityisyys häiriintyisi. Muistuttaja toteaa, että hänen omistamansa vesialuetta sisältävä tontti 6:646 on ensisijaisesti oikeutettu lunastamaan vesijättömaan, joka sijaitsee siihen rajoittuvalla alueella hakijan kaavailman idänpuoleisen tontin edessä, ei tontti 6:626, kuten hakija ilmeisesti arvelee. Asemakaavan sisältövaatimukset on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään. Sen 3 momentissa säädetään: <i>Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</i> Tässä todentuvista syistä muistuttaja katsoo, että kaavamuutosehdotus johtaisi aivan ilmeisesti lainvastaiseen lopputulokseen. Siksi hän vastustaa kaavamuutoshanketta kaikissa sen vaiheissa, ellei sitä jo tässä vaiheessa hylätä tai jätetä sillensä. I.2 Kaavamuutosehdotuksen haitat tontille 6:306 Muistuttaja omistaa myös muutosesityksessä tarkoitetun alueen pohjoispuolella olevan tontin 6:306 ja sillä sijaitsevan omakotitalon. Myös siitä avautuvat näköalat ovat alavalla maalla olennaisesti riippuvaisia siitä, että nyt puheena oleva alue pysyy rakentamattomana virkistysalueena. II Yleiset perusteet Muistuttaja yhtyy muiden naapurien samaa kaavaluonnosta vastaan jo loka- ja marraskuussa 2012 tekemiin muistutuksiin, joissa on vastustettu kaavamuutosta. Muistuttajalle, samoin kuin muille maanomistajille on kiinteistöjä hankittaessa vakuutettu, ettei kunta salli nyt puheena olevan	3) Kaavan muutos vaikuttaa muistuttajan hankkiman kiinteistön Sluuppi ja vesialue RN:o 753-433-6-649 maa-alueella olevan osan käyttöön ja omistukseen. (Kaavamuutoksen mahdollinen vaikutus ohjeelliseksi vesialueeksi (w-1) merkittyy kiinteistön osaan on epäselvä.) . Vaikutukset korttelien 255 ja 252 omakotitonteille Muistuttajan tontin 255/6 rakennusala ulottuu 2 metrin etäisyydelle korttelin 255 länsirajasta. Ko. rajalle on sijoitettu katualueelta johdetun hulevesiputki, joka rasitealue ulottuu 2 m rajan molemmille puolille (yht. 4 m). Putkirasitteen vuoksi tontin rajalle ei voi sijoittaa järeää kiinteää aitaa. Kaavan muutoksessa uuden naapurikiinteistön rakennusala ulottuu n. 6 metrin etäisyydelle muistuttajan tontin rakennusalaan. Kun rakennusalojen välimatka on alle 8 m, se asettaa rakennussuunnittelussa vaatimuksia pohjaratkaisulle, asuin- ja työhuoneiden pääikkunoiden suuntaukselle sekä rakenteiden paloturvallisuuden järeydelle. Rakentamiseen ryhdyttäessä ovat em. seikat otettava huomioon. Vaikutus kiinteistön omistukseen Kuntien ja muiden julkisyhteisöjen oikeudesta lunastaa maata on omat säädöksensä. Muistutuksessa mainittua vesijättöalueen lunastamista käsitellään Kiinteistönmuodostamislain 60 §:ssä. Tämä ei aktivoitune alueella lyhyellä aikavälillä. Saman lain 62 §:ssä määritellään kiinteistön tai sen osan muita lunastamisedellytyksiä nimenomaan asemakaava-alueella. Kiinteistönmuodostamislain mukaan asemakaava-alueella eräissä tilanteissa yksityiselläkin maanomistajalla on oikeus lunastaa naapurin kiinteistö tai siitä osa: <i>"Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.</i> <i>Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista."</i> Lainvoimaisessa asemakaavassa korttelin 255 rajaviivan merkintä erottaa Erillispientalojen korttelialueen (AO-4) kortteliin kuulumattomasta Vesialueesta (W). Kaavan muutoksen myötä siitä aloitteen tehneelle maanomistajataholle syntyy lunastusoikeus osaan kiinteistöä Sluuppi ja vesialue RN:o 753-433-6-646, jonka muistuttaja on ostanut 01.07.2014 Sipoonranta Oy:ltä. Kaavamerkinnot: (W): <i>"Vesialue."</i>
--	--	---

	ranta-alueen käyttöä muuna kuin <i>virkestysalueena</i>, lähinnä yleisenä uimarantana. Sellaista alueelle ei ole toteutettu, mutta koko suunnitelma siitä menettäisi ehdotetulla kaavanmuutoksella merkityksensä, koska virkestysalue typistyy liian pieneksi ja syrjäiseksi. Lähialueella ei ole muuta virkestysaluetta, vaikka siellä asuu nyt n. 150 asukasta ja asukasmäärä on kasvamassa n. 500 henkeen. Lähin yleinen uimaranta on n. 10 kilometrin päässä. Tässä suhteessa kyse on alueen tontinomistajien <i>luottamuksen suojasta</i> siihen, että alue pidetään luvatus kaltaisena. Muutoshakemuksen hyväksyminen tarkoittaisi sitäkin, että muistuttajan ja muiden lähialueiden tonteilla olevien rakennusten ja rakenteilla olevien rakennusten <i>näköalat tuhoutuisivat</i>. Se olisi merkittävä haitta kaikille muille maanomistajille, jotka ovat hankkineet kiinteistönsä olemassa oleviin kaavamääräyksiin luottaen. Tonttien kaavoittaminen nyt kohteena johtaisi siihen, että rakennukset tulisi tehdä täyttömaalle sen jälkeen, kun maassa olevat saasteet olisi poistettu. Tilanne olisi se, että tonteille muodostuisi <i>tulvimisvaara</i>. Maasto on kaavaluonnosselostuksesta ilmenevällä tavalla alavaa ja sen korkeustaso on alle n. + 1,0 mpy. Tulvimisen välttämiseksi koron tulisi olla vähintään + 3 mpy. Puheen olevan alueen toisessa laidassa sijaitsee lisäksi pumppu-asema, jolla on <i>ylivuotoriskiä</i>. Nämäkin seikat puoltavat, ettei kaavanmuutosta hyväksytä. Kaavanmuutoksen kohdealuetta on käytetty jätemaana siten, että sinne on aikojen saatossa läjitetty laittomasti esilaista jätettä, jota on silmämääräisestikin nähtävissä. Kaavaselostuksen mukaan alueella on runsaasti rakennusjätettä mutta myös <i>ympäristölle vaarallisia aineita, kuten sinkkiä</i>. Kaavaselostuksessa painotetaan sitä, että maamassoja kaivettaessa niitä on käsiteltävä pilaantuneina massoina. <i>Niiden puhdistamiskysymys</i> on joka tapauksessa ratkaistava <i>kunnostussuunnitelmalla</i> ennen kuin kaavamutosta voidaan hyväksyä, Puhdistussitoumus tulisi saada ELY-Keskukselta, koska kunta ei puhdistustoimiin kykene.	(w-1): <i>"Ohjeellinen vesialueen osa, joka voidaan erottaa maanmittaustoimituksella muusta alueesta."</i> (w-1)-aluetta koskevat yleiset kaavamääräykset: <i>"Ohjeelliselle vesialueen osalle w-1 saa rakentaa omaan käyttöön laiturin enintään kahta venepaikkaa varten. Laiturin pituus saa olla enintään 10 m rakennetusta rantaviivasta."</i> Kaavan muutoksen perusteella yksityinen maanomistajataho voi lunastaa n. 70 - 90 m2 suuruisen korttelialuetta olevan kiinteistön osan, jonka muistuttaja omistaa. (Lunastusmahdollisuuksien osalta epäselvän, vesialueella (W) sijaitsevan kiinteistönosan (w-1) pinta-ala on n. 170 m2.) Uuden tontin osaksi lunastettava maa-alue sijaitsee rannassa, vain muutaman metrin päässä muistuttajan uudisasuinrakennuksen pihaterassista.. Lähivirkistysalueen kunnostus ja tuleva käyttö Storörenin alueella on jo asutusta. Kunnan velvollisuus on huolehtia siitä, että asutukselle tarpeelliset virkestysalueet voidaan ottaa käyttöön kohtuullisessa ajassa. Kaavan mukaisille lähi-virkistysalueille tulee laatia ja hyväksyttää kunnostussuunnitelmat niiden kaavan mukaista käyttöä varten. Asemakaavan muutosehdotuksen jatkovaiheista riippumatta ympäristöviranomaisien on varmistettava, että luvattomin läjityksin turmellut alueet saatetaan kaikilta osin puhtaaseen, haitattomaan tilaan. Kunnostustoimien eri työvaiheissakaan ei saa aiheuttaa alueen asutukselle ja ympäristölle riskiä, haittaa tai varaa. Muistuttajalle toimitetaan tämän pyytämät asiakirjat viivytyksettä kun asiasta on tehty päätös.
--	--	---

		III Lopuksi Muistutuksen tekijä vaatii, että kunta toimittaa hänelle valitusosoitteen sen jälkeen, kun kunta on ratkaissut asian riippumatta siitä, miten kunta asiasta päättää.	
6.	25.04.2016 (27.04.2016)	Vaadimme B 16 Storörenin virkistysalueen asemakaavan muutoksen hylkäämistä vedoten kolmeen kohtaan: 1. Kyseinen virkistysalue on jo voimassa olevan kaavan mukaan alueelle niukka. Muutoksen mahdollistamat rakennukset pienentäisivät aluetta merkittävästi. 2. Alue, jolle muutosta haetaan, on voimakasta tulva-aluetta eikä näin ollen sovellu rakennusalueeksi. 3. Olemme ostaneet kiinteistömme perustuen voimassa olevaan virkistysalueen kaavaan, mikä mahdollistaa esteettömän näkymän merelle. Se tukkiutuu täysin mikäli kaavan muutos hyväksyttäisiin ja rakennukset nousisivat suunniteltuun kohtaan. Tästä seuraamuksena on kiinteistömme merkittävä arvon alennus. Pyydämme saada asiaa koskevasta päätöksestä otteen ja valitusosoitteen.	MUISTUTTAJAN OSALLISUUS Muistuttajat ovat osallisia a) asemakaavan muutosalueen rajanaapureina ja b) kaava-alueen asukkaina. 1. ja 2. kohdan osalta viitataan aiempiin vastauksiin. Lähivirkistysalueen määrä alueella on niukka ja käytettävyys eri sysitä rajoittunutta jo ennen kaavan muutosta. 3. Kaavan muutos vaikuttaa muistuttajien kiinteistön olosuhteisiin siten, että muutosehdotuksen mukainen uudisrakentaminen vaikuttaa tontin näköalaa merelle ja pienentää sen puistonäkymää. Muistuttajalle toimitetaan tämän pyytämät asiakirjat viivytyksettä kun asiasta on tehty päätös.
7.	(24.04.2016)	Vastustamme kaavaehdotusta ”B 16 Storörenin Örnvinrannan virkistysalueen asemakaavan muutos” ja vaadimme sen hylkäämistä. Asemakaavan muutosta ei pidä myöskään ottaa enää jatkovalmisteluun. Asemakaavan muutosehdotus tulee hylätä ja muutoksen valmistelu tulee lopettaa seuraavista syistä: 1) Ehdotettu muutos voimassa olevaan asemakaavaan pienentäisi nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukaisen, jo alun perin hyvin pienikokoisen lähivirkistysalueen kokoa merkittävästi, noin yhdellä kolmasosalla. Storörenin asemakaava-alueen virkistys-, puisto-, leikkipaikka- ja uimaranta-alueet ovat jo nykyisessä lainvoimaisessa kaavassa alimitoitettut verrattuna RT –ohjeeseen 89-10749 Ulkoleikkipaikat. Viittaamme tässä yhteydessä myös Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon 8.3.2013, jossa ELY-keskus katsoo, että haettu asemakaavamuutos heikentää merkittävästi alueen virkistäytymismahdollisuuksia. Lausunnon jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset ovat lähinnä kosmeettisia.	MUISTUTTAJAN OSALLISUUS Muistuttajat ovat osallisia a) asemakaavan muutosalueen lähinaapureina ja b) kaava-alueen asukkaina. 1. Päätöksenteko Sipoon kaavoitustoimi laati v. 2015 keväällä koko Storörenin asemakaava-alueelta lähivirkistys-alueiden ja leikkipaikkojen tilavarauksista eksaktin selvityksen, jossa otettiin huomioon ko. kaavanmuutosluonnos. Mm. Ministeriön kaavoitusohjeisiin verrattuna koko alueen lähivirkistys- ja leikkipaikka-aluevaraukset ovat oleellisesti alimitoitettuja ja Storörenin aikaisemmassa kaavavaiheessa. Selvitys on kaava-aineistossa mukana liitteenä. Vaikka ehdotuksessa jätevesipumppaamon ja uudistonttien välistä viheraluetta on laajennettu jonkin verran, se ei koenna lähivirkistysalueiden kokonaistilannetta. Ministeriön kaavoitusoppaiden ja Rakennustietokorttien mitoitusnormeja ja ohjeita (mm. RT-tietokortti 89-10749) sovellettaessa kaavoitustyössä tulee ottaa huomioon pinta-alan ohella toimintaan varattujen alueiden laatu, sijainti ja käytettävyys. Pääosa kaavan lähivirkistysalueista soveltuu tarkoitukseen vajavaisesti tai niissä on sellaisia ongelmia, jotka on ratkaistava ennen kuin alueita voi ottaa virkistyskäyttöön ja leikkipaikaksi.

	2) Voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalue VU-7, jota kaavamuu- tosehdotus koskee, on meritulva-alue, eikä alueelle tulisi kaavoittaa asuinrakennuksia. 3) Luottamus kaavaan ja yhdenvertaisuusperiaate Alueen asemakaavan valmistuttua ja saatua lainvoiman ostimme kiinteistön RN:o 6:630 kotimme tontiksi, koska siitä oli näköala virkistysalueen yli merenlahdelle. Asemakaavan muutoksella peittyisi koko jäljellä oleva merinäköymämme. Meidän ohellamme ainakin kuusi AO-2 alueen kiinteistöä menettäisi viimeisetkin näkymänsä merelle. Kaavamuu- tos alentaisi siten alueen muiden kiinteistöjen arvoa. Asemakaavan muutos alentaisi kokonaisuudessaankin alueen arvoa, kun kaikille avoin näkymä merelle supistuisi, ja alueen vähäistä puistoaluetta pienennettäisiin. Kaiken kaikkiaan emme voi ymmärtää, miksi hyväksyttyä lainvoimaista asemakaavaa on lähdetty muuttamaan näin radikaalilla tavalla. Maanomistajan pyrkimys muuttaa asemakaavaa on ymmärrettävä, mutta miten Sipoon kunta perustelee muutosesityksen ottamista kaavoitusohjelmaansa? Hallintolain mukaan hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluva yhdenvertaisuusperiaate velvoittaa muun muassa viranomaisia johdonmukaisuuteen toiminnassaan. Nykyinen asemakaava sai lainvoiman 2.7.2009. Asemakaavan valmisteluvaiheessa maanomistajan silloin ajamia kahta rakennuspaikkaa ei nähty sopivina asemakaavaan. Toteutuessaan muutos ei olisi omiaan edistämään kuntalaisten tasapuolista kohtelua maankäyttöön liittyvissä asioissa. 4) Muutosehdotuksen vaatimat selvitykset on tehty puutteellisesti tai ovat suurelta osin kokonaan tekemättä, eikä muutositä voi siitäkään syystä hyväksyä. 5) Edelleen tuomme esiin huolestamme asemakaavan muutosehdotuksen kohteena olevan VU-7 virkistysalueen nykytilasta. Storörenin asemakaava-alueen rakentaminen on jo pitkällä, rakennetuissa asunnoissa on asuttu jo vuosikausia., ja alueella on paljon lapsia. Alueen kaavan mukainen lähivirkistysalue lasten leikkipaikkoina tulisi toteuttaa viipymättä. Nykyisellään se on	2. Tulva-alue Tulva-alueelle rakentamista rajoittava Valtioneuvoston päätös (VNp 01.03.2009 / VAT) on tullut voimaan jo ennen kaavan muutosasian vireille tuloa. VNp:n mukaan mm. uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueelle. Tästä voidaan poiketa vain, jos tulvariskit pystytään hallitsemaan ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Tulvien hallinta on yleensä mahdollista erilaisin teknisillä ratkaisuilla ja maanrakennustoimin, jotka aiheuttavat lisäkustannuksia ja muutoksia lähiympäristössä. 3.1 Luottamus kaavaan Kuntapäätäjillä on lain asettamissa rajoissa päätösvalta asemakaavoitusta koskevissa kysymyksissä. Yksityisen maanomistajatahon asemakaavan muutoshanke on otettu kaavoitus- työohjelmaan kunnanhallituksen äänestyspäätöksellä. Kaavan muutoksen tulee tällöinkin täyttää kaikilta osin MRL:n ja ko. alaan liittyvien säädösten vaatimukset, jotta muutoksen hyväksymiselle on oikeudellisia edellytykset. 4. Selvitykset Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen annetussa vastineeseen on koottu luettelo tuossa vaiheessa puuttuneista selvityksistä. Joiltakin osin on tehty lisäselvityksiä. Koko kuntaa koskeva selvitys on syksyllä 2016 varmistanut, että muutosalueella on kemiallisesti ongelmallista sulfaattisavea. 5. Alueen nykytila Asemakaavoitetun asuinalueen tulee olla turvallinen, terveellinen ja viihtyisä. Kunnalla on velvollisuus hankkia asemakaava-alueen lähivirkistysalueet ja toteuttaa ne tarpeen mukaan kohtuullisessa ajassa tarkoitukseen sopiviksi. Storörenin asemakaava-alueen virkistysalueeksi kaavoitetulle alueelle yksityinen maanomistajataho on lähittänyt luvatta eri vaiheissa omavaltaisesti sekalaisia jäteaineita. Ympäristönsuojelua koskevien säädösten mukaan ympäristön turmelijan tulee saattaa alue puhtaaseen haitattomaan tilaan. Aluetta on välillä puhdistettu, mutta sitten taas jäteläjästä on jatkettu. Asukkailla on mahdollisuus pyytää mm. viranomaisia tehostamaan asian kuntoon saattamista. Muistuttajalle toimitetaan tämän pyytämät asiakirjat viivytyksettä kun asiasta on tehty päätös.
--	---	--

		avokaatopaikkaan verrattava alue, johon on vuosikymmenten ajan laittomasti ajettu erilaista rakennusjätettä, ympäristömyrkyjä, ruopattua merenpohjaa, jne., ja johon edelleen ajetaan erilaista kaatopaikkatavaraa, risukasoja ym. Alue ja sen maaperä tulisi viipymättä puhdistaa ja rakentaa se alueella jo asuvien tuiki tarpeelliseksi, voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi lähivirkistysalueeksi. Vastustamme kaavaehdotusta ”B 16 Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen asemakaavan muutos” ja vaadimme sen hylkäämistä. Asemakaavan muutosta ei myöskään pidä ottaa enää jatkovalmisteluun Päätösote valitusosoitteineen tulee toimittaa allekirjoittaneille.	
7.	28.04.2016 (02.05.2016)	Muistutus asemakaavan muutosehdotukseen: B 16 Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen asemakaavan muutos. Piirustus asemakaavaselityksineen YSK P 16389 1-1000 PVM 05.02.2016 1 Vaatimus: Kaavamuutoshakemus tulee hylätä. Ulkoilu- ja virkistysalue VU-7 tulee säilyttää hyväksytyn asemakaavan mukaisena. 2 Perustelut Muutoshakemuksen kaavamuutosalue tulisi näyttää suhteessa alueen voimassa olevaan kokonaiskaavaan. Siitä selviäisi, että kaavamuutos ehdotus pienentää ennestäänkin kaavassa näytettyä ulkoilu- ja virkistysaluetta VU-7. Se kun on jo nyt liian vähäinen huomioiden koko Sipoonrannan kokonaisuuden kaava-alue ja tuleva asukaskanta. Hyväksytyssä kaavassa mainitaan, että VU7-alue on varattu yleiseen käyttöön uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi.	MUISTUTTAJAN OSALLISUUS Muistuttajat ovat osallisia a) asemakaavan muutosalueen raja- ja lähinaapureina, b) kaava-alueen asukkaina, ja c) sellaisten kiinteistöjen omistajina, joiden jätevesihuoltoon muutoshanke saattaa vaikuttaa. Kaavan muutoksesta päättäminen Kuntapäätäjillä on lain asettamissa rajoissa päätösvalta asemakaavoitusta koskevissa kysymyksissä. Kaavan muutoksen tulee täyttää kaikilta osin alaan liittyvien lainsäädösten vaatimukset, jotta muutoksen hyväksymiselle on oikeudellisia edellytykset. Tämä koskee myös kaava-alueen lähivirkistysalueiden riittävää määrää ja laatua. Muutoksen vaikutus koko kaava-alueelle (Viittaus: aiemmat vastineet) Sipoon kaavoitustoimi laati v. 2015 keväällä koko Storörenin asemakaava-alueelta lähivirkistysalueiden ja leikkipaikkojen tilavarauksista eksaktin selvityksen. Siitä ilmenee, että Ministeriön kaavoitusoppaisiin ja RT-tietokorttien ohjeisiin verrattuna koko Storörenin asuinalueen lähivirkistys- ja leikkipaikkavaraukset ovat alimitoitettuja. (Selvitys on kaava-aineistossa mukana liitteenä.) Storörenin alueella lähivirkistysalueiden sijainti, käytettävyys ja ympäristöolosuhteet eivät miltään osin kompensoi alimitoitusta. Selvitykset Kaavaluonnoksesta ilmaistuihin mielipiteisiin annetuissa vastineissa on luettelo tuossa vaiheessa puuttuneista selvityksistä. Alueen maaperän osalta on voitu hyödyntää syksyllä 2016 koko kuntaa koskevaa sulfaattimaiden esiintymistä kartoitettavia kairauspistetietoja. Näytteet osoittavat, että meren rannassa maaperä on sulfaattisavea. Maanomistaja on itse teettänyt 17.02.2017 jäteläjitäytysalueelta yhdestä pisteestä maaperän sulfaattiselvityksen. Näytteen happamuutta ei ole määritelty mittaamalla. Riski jätevesien viettoviemärien muuttamisesta kiinteistökohtaisella pumpulla toimivaksi

	Tulisi huomioida tulva-alueet ja alueen savipohjakartat ja maantäytön historia. Kaavanmuutosesityksessä selityksissä esitykset on epämääräisiä. mm. pohjatutkimukset. VU-7 Alueen pientäminen ja ehdotettuihin kunnallistekniikan ratkaisuihin tulee ongelmia ja kustannuksia saviperäisten maakerrostumien johdosta ja aiheuttaa painumien takia ongelmia. Esityksestä selviää myös, että itäisen Örnvikintien asukkailla aiheutuu kustannuksia sekä hulevesien että viemäriiliittymien painovoimaisen liittymien muuttuminen pumppaamojen avulla toimivaksi. Tasa- puolinen kohtelu alueelle olisi suotavaa. Nyt tämä ei toteudu muutosehdotuksessa. Olisi kyllä hyvä nähdä ehdotetun kaavan muutoshakemuksen mahdollistava sopimus kunnan ja muutoshakijoiden kanssa kaikkien nähtäville, jossa näkyy sopijaosapuolet. Pidätämme oikeuden valittaa mahdollisesta kaavamuutosehdotuksen hyväksynnästä.	<u>Nykyisessä kaavassa</u> Storörenin asuinalueen leikkipaikan ja uimarannan yhteisen huoltorakennuksen paikka on pumppuaseman itäpuolella. Sen viereen on jo rakennettu uusi katu ja viemäriverkko, joten huoltorakennukseen on helppo toteuttaa vesihuoltoliittymät. Maanomistajataho joutuu poistamaan pumppuaseman itäpuolelle luvatta läjitetty jätteet ja tuomaan tilalle puhtaita maamassoja. Tällöin saadaan ilman lisäkustannuksia ko. talousrakennukselle soveltuvat perustamisolosuhteet tulvarajan yläpuolelle. <u>Kaavan muutoksessa</u> huoltorakennus esitetään siirrettäväksi saviliejuja olevalle meritulva-alueelle pumppaamon länsipuolelle. Vieressä sijaitsevat 1990-luvun puolivälissä liejuun arinalle sijoitettu korttelien 250 - 252 omakotitalojen viettoviemärit. Kaavanmuutos edellyttää maaston korkeustason nostoa, jotta huoltorakennuksen lattiarakenteet ja pesutilojen lattiakaivot saadaan korkeustason +3,1 m yläpuolelle. Maanrakennustyöt edellyttävät viettoviemärien ja paineellisen siirtoviemärin osalta lisätoimia, jotta putkien alla oleva arina ja putkiliitokset kestäisivät lähellä tai päällä tapahtuvaa maanpinnan nostoa massoja läjittämällä. Pumppuaseman tilanne joudutaan arvioimaan maanpinnan noston vuoksi. Pumppaamon pohja on n. -2,5 m meren pinnan alapuolella. Maanpinnan noston yhteydessä pumppaamon seiniä joudutaan korottamaan, ja rakenteiden ja perustusten kesto on varmistettava niihin kohdistuvan lisäkuormituksen (rakenteiden massan ja maanpaineen) vuoksi. Pumppaamon huollettavuus vaikeutuu kaivokuilun syvenemisen seurauksena. Kaavan muutoksesta johtuvat vesihuoltoverkon ongelmat on ratkaistava. Mikäli nykyisten viettoviemärien sijaintitaisoa joudutaan nostamaan, tullee viettoon perustuvan toiminnan muuttaminen kiinteistökohtaisella pumpulla toimivaksi. Muistuttajalle toimitetaan tämän pyytämät asiakirjat viivytystä kun asiasta on tehty päätös.
--	---	--