



SIPOON KUNTA

KRINGELMALMIN OSAYLEISKAAVA



YLEISKAAVASELOSTUS 25.3.2009

KV 31.8.2009

Yrjö Ala-Heikkilä/ Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Kristina Karlsson,/Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Alueen historiaa	5
2.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2.1	Maisema	5
2.2.2	Luonnonympäristö.....	6
2.2.3	Rakennettu ympäristö ja asutus.....	7
2.2.4	Palvelut ja kunnallistekniikka.....	8
2.2.5	Maanomistus	8
2.3	Suunnittelutilanne	9
2.3.1	Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat	9
2.3.2	Kunnalliset suunnitelmat.....	10
2.3.3	Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
2.3.4	Rakennuskielto	13
3	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	Suunnittelun tarve	13
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.3.1	Osalliset.....	13
3.3.2	Vireilletulo.....	14
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
3.4	Kringelmalmin osayleiskaavan tavoitteet	14
3.5	Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
3.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
3.6	Vertailu kunnallisteknisistä vaihtoehdoista	19
3.6.1	Yleistä	19
3.6.2	Vesihuollon vaihtoehdot	19
3.6.3	Liittyminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon	20
3.6.4	Alueen sisäinen vedenhankinta ja jätevesien käsittely	20
3.6.5	Tonttikohtainen vedenhankinta ja jätevesien käsittely	21
3.6.6	Vesihuoltovertailun yhteenveto	21
3.6.7	Tieverkon rakentaminen	22
3.6.8	Valaistuksen rakentaminen.....	23
3.7	Rakennemalleista saadut lausunnot ja mielipiteet	23
3.8	Yleiskaavaratkaisun valinta ja perustelut	24
3.9	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	24
4	KRINGELMALMIN OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	27
4.1	Kaavan rakenne	27
4.1.1	Mitoitus	27
4.1.2	Palvelut	27
4.2	Aluevaraukset	27
4.2.1	Korttelialueet.....	27
4.2.2	Muut alueet.....	28
4.3	Kaavan vaikutukset	28

4.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan</i>	28
4.3.2	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....</i>	29
4.3.3	<i>Vaikutukset luonnonoloihin ja vesiin.....</i>	29
4.3.4	<i>Taloudelliset vaikutukset</i>	29
4.3.5	<i>Sosiaaliset vaikutukset.....</i>	29
4.3.6	<i>Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen</i>	29
4.3.7	<i>Ympäristön häiriötekijät.....</i>	30

liitteet:

- | | | |
|----|---------------------------------------|---------------|
| 1. | Nykytilanne | kartta 1:5000 |
| 2. | Rakennemalli A | kartta 1:5000 |
| 3. | Rakennemalli B | kartta 1:5000 |
| 4. | Rakennemalli AB | kartta 1:5000 |
| 5. | Osayleiskaava, kartta | kartta 1:5000 |
| 6. | Lausunnot | |
| 7. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | |
| 8. | Viranomaisneuvottelujen muistiot | |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Sipoon Kunta

Kaavan nimi on KRINGELMALMIN OSAYLEISKAAVA

Kaavan päiväys: 25.3.2009

Kaavan on laatinut Maisema- Arkkitehtitoimisto Näkymä Oy yhteistyössä Sipoon kunnan aiemman tekniikka- ja ympäristöasaston, ja vuoden 2009 alusta Kehittämisen- ja kaavoituskeskuksen maankäyttökeskuksen kanssa. Suunnittelutyöstä ovat vastanneet maisema-arkkitehti Yrjö Ala-Heikkilä/ Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja alikonsulttina Kristina Karlsson, arkkitehti Safa/Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. Kunnan yhteishenkilönä on toiminut maankäyttöinsinööri Pekka Söyriä. Luontoselvityksistä on vastannut Luontotieto Keiron Oy/ Susanna Pimenoff ja kunnallisteknisistä selvityksistä TL-Suunnittelu Oy/ Seppo Imeläinen

Osayleiskaava on laadittu Kringelmalmin kylätaajaman alueelle Etelä-Sipoossa. Alue käsittää 75 Nevaksen ja Spjutsundin kyliin kuuluvaa tilaa.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 65 hehtaaria.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kringelmalmin yleiskaava-alue sijaitsee Spjutsundintien (Mt1534) eteläpuolella, noin 8,5 km Söderkullan taajamasta ja 4,5 km Boxin kyläkeskuksesta kaakkoon.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on kunnanvaltuuston hyväksymänä ohjata rakentamista ja ympäristömuodostusta pitkän aikavälin kuluessa, sekä turvata kaavallisesti asumisturvallisuuden ja ympäristösuojelun tavoitteiden toteutuminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Ks. sisällysluettelo

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Osana Kringelmalmin osayleiskaavatyötä on laadittu seuraavat selvitykset:

1. Luontoselvitys, raportti 8.9.2004. Susanna Pimenoff/ Luontotieto Keiron Oy. Lyhennetty kuvaus ks. 2.2.2.
2. Maisemaselvitys on tehty maastotyönä toukokuussa 2004. Kuvaus ks. 2.2.1.
3. Rakennetun ympäristön selvitykset on tehty maastotyönä keuhällä 2004 ja täydennetty syksyllä 2005. Kuvaus ks. 2.2.3
4. Kunnallistekninen selvitys ja vaikutusten arviointi: Selvitys on laadittu kehityskuvien pohjalta kesäkuussa 2004. Nykytilanteen kuvaus ks. 2.2.4 ja vertailu kunnallisteknisistä vaihtoehtoista ks.3.6
5. Vesihuollon inventointi 20.9.2005/ Näkymä Oy ja TL-Suunnittelu Oy

Muita kaavoitustyössä käytettyjä selvityksiä:

6. Kohdassa 2.3.1 mainitut aluetta koskevat selvitykset, päätökset ja suunnitelmat
7. Sipoon kunnan rakennusvalvonnan arkiston tietoja

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen historiaa

Ns. Joutsimiehen alue muodostui Sipoon Spjutsundin kylään 1950-1960- luvuilla, jolloin alueelle rakentui yli 20 loma-asuntoa ja useita talousrakennuksia. Palstoja lohkottiin kahdesta kantatilasta, Kalliorinne 3:138 ja Kalliorinne II. Rakennuksilla ei yleensä ollut rakennuslupaa ja osassa mökeistä asuttiin ympärivuotisesti. Vuonna 1970 Uudenmaan lääninhallitus hyväksyi Joutsimiehen alueen palstoitussuunnitelman.

Alue on myöhemmin jatkanut rakentumista loma-alueena ja myös pysyvä asuminen on lisääntynyt, siitä huolimatta että aluetta koskevissa kaavoissa ja päätöksissä on pyritty estämään taaja-asutuksen muodostumista alueelle. Yhteenveto Kringelmalmin maankäyttöä koskevista päätöksistä on esitetty tämän raportin kappaleessa 2.3.3.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 1. Suunnittelualueella sijaitsevan peltoaukean vesakoitunut eteläosa

2.2.1 Maisema

Kringelmalmin loma-asuntoalue on rakentunut pienipiirteisesti kumpuilevalle maa- ja metsätalousmaalle. Aluetta rajaavat Ryssmossenin, Stormossenin ja Stortuvkärretin suo- ja metsäalueet. Alueen luoteiskulmassa sijaitsee noin 7,5 ha suuruinen, pääosin vielä viljelyksessä oleva peltoaukea, joka rajautuu kolmelta sivultaan kalliolakisiin, kuusivaltaista sekametsää kasvaviin moreenimäkiin. Rakentaminen on sijoittunut pääasiassa rinnemaastoon peltoaukean itä- ja kaakkoispuolella sekä pellon ja metsän reunavyöhykkeelle.

Suunnittelualan maastonmuodot ovat melko pienipiirteiset ja maaston korkeus vaihtelee +15-25 metriä merenpinnasta. Kaava-alueelle johtaa Spjutsundintieltä kaksi melko huomaamatonta hiekkapintaista sisääntulotietä, jotka mutkittelevat alueella maastonmuotoja noudattaen.

Kaava-alue on taajaan rakennettu, mutta sen arkkitehtoninen ilme on hajanainen. Loma-asutuksen ja muutamien tilakeskusten lisäksi alueen keskivaiheilla sijaitsee pienteollisuuskiinteistö. Ympäristö on paikoin epäsiisti ja hoitamaton. Suunnittelualan keskellä sijaitsevan peltoaukean eteläosa on umpeenkasvanut ja aukean kaakkoiskulmaa käytetään romuvarastona. Spjutsundintien varrella suunnittelualan ulkopuolella sijaitsee maisemoinnaton maanlajitysalue. Hajanaisesta rakennuskannasta ja em. maisemavaurioista johtuen alueella ei ole erityistä maisemakuvallista merkitystä.

2.2.2 Luonnonympäristö



Kuva 2. Venekorpin suuntaan laskeva puronotkelma suunnittelualan keskivaiheilla.

Alue koostuu erityyppisistä kulttuurivaikutteisista alueista ja metsistä. Aluetta halkovat pellot, jota asutus ja metsä ympäröivät. Kaava-alueen leimaa antavin piirre on kulttuurivaikutteisuus, mutta perinteisen käytön muututtua umpeen kasvu uhkaa maisemaa. Kaava-alueen metsät ovat pääosin talouskäytössä, mutta yksi pieni lahoppurikas ja hoitamaton metsikkökin löytyi. Melko vanhoja petäjiä esiintyy alueen itäpuolen avokallioilla. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta lahoppuuta löytyy jonkun verran hoitamattomasta metsiköstä alueen keskiosassa. Lahoppuuta on talousmetsille normaaliin tapaan hyvin vähän.

Alueella on useita maalajeja, jotka antavat oman leimansa luonnolle. Pohjoisosassa on hiekkaa ja hietaa, alavimmat osat alueen keskellä ovat savea, avokallioiden ja saveen välissä alueen itäosien asutusalueella on moreenia (Geologian tutkimuskeskus). Kulttuuripe-

räisiä kasvilajeja on melko paljon maatalouskäytön takia, mutta suuri osa aiemmin käytetystä maasta on nykyään kasvamassa umpeen perinteisen käytön loputtua. Peltoalasta suurin osa on kauralla, mutta osa on viljelemättä. Kaava-alueen vetisin kohta on ilmeisesti vuosikymmeniä sitten ollut avointa niittyä tai laidunta. Traktoritie kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitseville pelloille on pensoittunut.

Suotyypeistä esiintyy vähäravinteista isovarpurämettä ja tulevaa rehevää korpea. Korpea on muodostumassa aiemmin avoimelle tai puoliavoimelle alalle kaava-alueen keski-osassa. Tulevaa korpea on aiemmin ojitettu, mutta osa ojista on itsestään umpeutunut.

Alueen luonto on monipuolinen, kasvillisuus on tavanomaista mutta linnusto on melko rikas. Lintulajeista merkittävimpiä ovat metso, pyy ja kulorastas. Metson pesinnästä ei tosin ole varmuutta, mutta se on ruokaillut kaava-alueen kalliomänniköissä.

Uhanalaisia tai tiukasti suojeltuja lajeja alueelta ei havaittu. Liito-oravaa ei havaittu, vaikka kaava-alueen keskiosassa on sille soveltuvaa elinympäristöä. Metsälain 10 § mukaisia elinympäristöjä ovat kalliomänniköt kaava-alueen itäosassa. Vesilain tai luonnon-suojelulain suojaamia kohteita alueella ei ole.

2.2.3 Rakennettu ympäristö ja asutus



Kuva 3. Pihanäkymiä suunnittelualueelta.

Kaava-alueella sijaitsee 75 kiinteistöä, joista 70 on rakennettu. Rakennuskanta koostuu pääosin 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennetuista loma-asunnoista joista osaa on vaihteittain laajennettu ja muutettu ympärivuotiseen käyttöön. Loma-asuntojen lisäksi on alueelle poikkeusluvalla rakennettu 13 omakotitaloa. Alueen luoteiskulmassa on muuta aluetta vanhempi maatila talousrakennuksineen. Alueen keskellä olevalla kiinteistöllä on suurehko varastohalli.

Alueella oli 1991 tehdyn selvityksen mukaan luvatonta ympärivuotista asutusta 12 kiinteistöllä. Syksyllä 2005 laaditun maastokäynteihin ja haastatteluihin perustuvan selvityksen mukaan, asuttiin alueella edelleen arviolta 13 kiinteistössä luvatta. Pysyvälle asutukselle on haettu useampia poikkeuslupia, joita ei ole myönnetty.

Kringelmalmin rakennuskanta muodostuu pääsääntöisesti 1-1½ kerroksisia puuverhoiluista, harjakattoisista ja kooltaan pienehköistä asuinrakennuksista. Alueen yleisilme on hajanainen, rakennusten sijoittelu ja pihajärjestelyt vaihtelevat kiinteistöittäin. Paikoin antavat tilapäiset rakennelmat ja näkyvästi varastoidut jätteet epäsiistin vaikutelman. Runsas kasvillisuus ja vaihtelevat maastonmuodot hallitsevat maisemaa ja eheyttävät ympäristöä.

Alueella ei ole sellaisia historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, jotka kaavassa tulisi suojella. Spjutsundintien varteen sijoittuva vanhempi maatalo talousrakennuksineen muodostavat kuitenkin alueen historian ja maisemakuvan kannalta tärkeän kokonaisuuden.

2.2.4 Palvelut ja kunnallistekniikka



Kuva 4. Katunäkymä Kringelmalmita.

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Boxissa, joka sijaitsee 5 kilometrin etäisyydellä alueesta, Porvoon moottoritien (E18) tuntumassa. Boxissa on kauppa, päiväkotit, koulu ja huoltoasema.

Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Kiinteistöjen jätevesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti pääasiassa lietekaivojen avulla. 1991 tehdyn selvityksen mukaan oli alueella runsaasti luvattomia vesikäymälöitä, joista osa oli johdettu avokaivoihin. Lisäksi havaittiin yleisesti puutteita pesuvesien käsittelyssä.

Tiiviisti rakennetun alueen vesihuollon ongelmat on tiedostettu myös Sipoon kunnan 2003 valmistuneessa vesihuollon kehittämissuunnitelmassa. Kringelmalm on siinä merkitty IV- luokkaan alueeksi, jonka toteutus tapahtuu pääsääntöisesti yksityisesti kiinteistökohtaisin tai vesiosuuskuntaperiaatteella 2015- 2020.

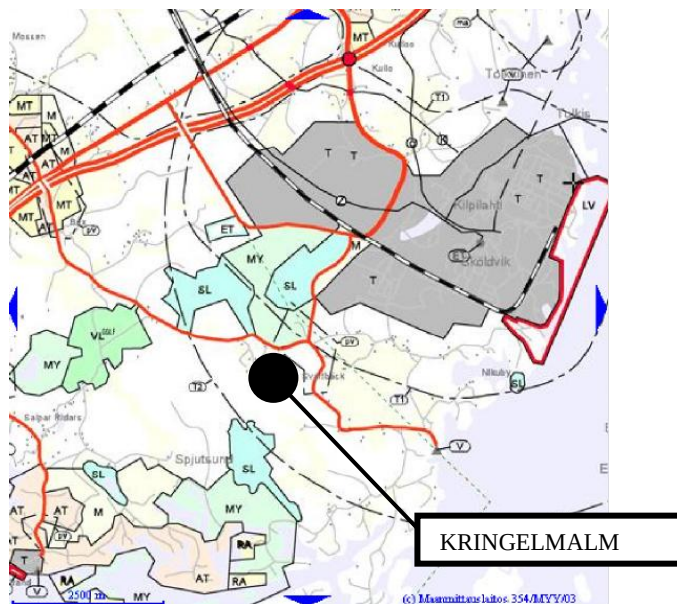
2.2.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.3 Suunnittelutilanne

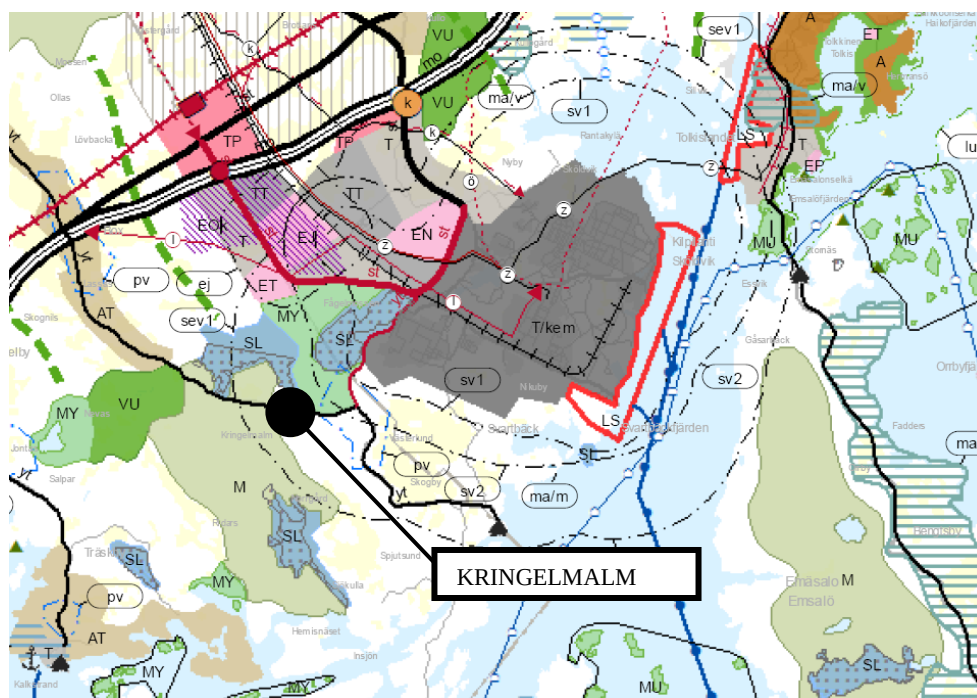
2.3.1 Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat

Maakunta ja seutukaavat



kuva 5. Maakunta- ja seutukaavojen yhdistelmäkartta 5.4.2002 - ote.

Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain. Viimeinen, täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä- Uudenmaan kokonaisuusmaakuntakaavan 2000. Alue sijoittuu kaavassa Sköldvikin ulomman suojavyöhykkeen sisäpuolelle.



kuva 6. Itä- Uudenmaan maakuntakaavaehdotus 12.11.2007- ote.

Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava hyväksyttiin 12.11.2007 ja saatettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi alkuvuodesta 2008. Kaavaehdotuksessa Kringelmalm asettuu Kilpilahden konsultointivyöhykkeelle (sev1). Suunnittelumääräyksen mukaan ei konsultointivyöhykkeellä sallita uusia asutustaajamia eikä vapaa-ajanasutuksen muuttamista ympärivuotiseksi. Alueella sallitaan maa- ja metsätalous sekä vähäinen täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan; suunnittelutarvekynnys ei saa ylittyä ilman kaavaa tapahtuvassa rakentamisessa. Suunniteltaessa toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa Turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto.

Alue rajautuu pohjoisessa luonnonsuojelualueeseen sekä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen itäpuolella on pohjavesialue ja pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteystarve. Alueen länsipuolella on metsätalousvaltainen alue. Kringelmalmin alueelle ei kaavassa ole osoitettu erityistä aluemarkintää.

Itä- Uudenmaan maakuntakaava ja voimassa olevat seutukaavat ovat ohjeena Kringelmalmin osayleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaavan konsultointivyöhykkeen määräykset rajoittavat alueen laajentamista mahdollistaen vain hyvin vähäisen asukasmäärän lisäämisen.

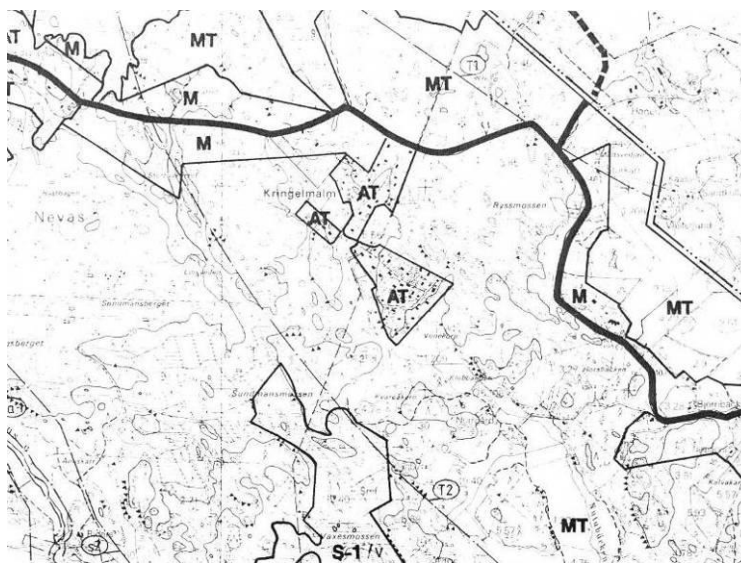
Helsingin ja Sipoon välinen rajansiirto

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 21.6.2006 tehdä rajansiirtoesityksen, joka koski Etelä- ja Lounais-Sipoon alueita. Valtioneuvosto teki 28.6.2007 päätöksen, jolla Sipoon kunnan ja Vantaan kaupungin alueita siirretään Helsingin kaupunkiin. Päätöksen seurauksena siirtyi 1.1.2009 30 neliökilometriä Lounais-Sipoota osaksi Helsinkiä. Rajansiirto ei ole aiheuttanut muutoksia Kringelmalmin suunnitteluun.

2.3.2 Kunnalliset suunnitelmat

Yleiskaava

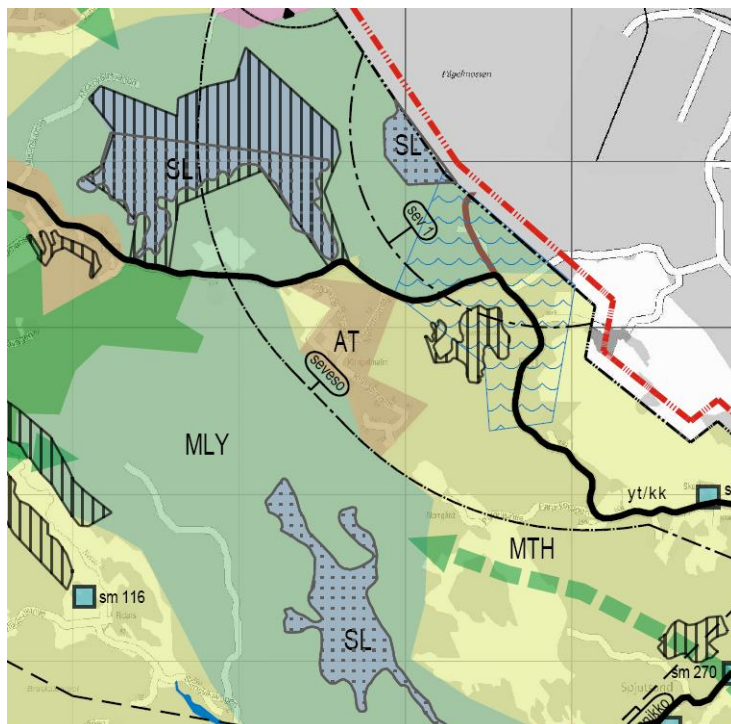
Kunnanvaltuuston 29.11.1979 hyväksymässä Etelä-Sipoon Osayleiskaavassa oli alue merkitty alueeksi jolla asutusta ei tullut lisätä.



kuva 7a. Haja-asutusalueiden yleiskaavaa 18.4.1997- ote.

Alue sisältyy 18.4.1997 vahvistettuun Haja-asutusalueiden yleiskaavaan, joka korvaa 1979 yleiskaavan. Kaavan mitoitusperusteita ei ole vahvistettu. Pääosa alueesta on kaavassa merkitty kyläkeskusalueeksi. Alue sijoittuu kaavassa Sköldvikin teollisuusalueen ulomalle suojavyöhykkeelle. Kaavamääräyksen mukaan vyöhykkeelle ei tule rakentaa uutta taaja-asutusta.

Alueen länsipuolelle Boxin alueelle on syksyllä 2007 käynnistetty osayleiskaavan laatiminen. Kaava ei suoraan rajaudu Kringelmalmin alueeseen.

**AT**

Kyläalue.
Byområde.

Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämaisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

MTH

Haja-asutusalue.
Glesbygdsområde.

Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.



Seveso II konsultointivyöhyke.
Seveso II konsulteringszon.

Merkinnällä osoitetaan Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Konsultointivyöhykkeellä sallitaan vähäinen täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa Turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto.

kuva 7b. Sipoon yleiskaava 2025. ja aluetta koskevat kaavamääräykset.

Koko kuntaa käsittävä Sipoon yleiskaavan 2025 laatiminen käynnistettiin vuoden 2005 alussa. Kaavasta on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen, ja se tulee korvaamaan aiemmat yleiskaavat. Sipoon on valtuuston päätöksellä 15.12.2008 /108 § hyväksynyt yleiskaavan. Kringelmalmin alue on luonnoksessa pääosin osoitettu kyläalueeksi(AT). Spjutsundintien

varressa oleva tilakeskus viereisin peltoalueineen on osoitettu haja-asutusalueeksi. Alue sijoittuu Seveso II konsultointivyöhykkeelle.

Sipoon yleiskaavaluonnos 2025 ja haja-asutusalueiden yleiskaava ovat ohjeena Kringelmalmin osayleiskaavaa laadittaessa.

Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavoja.

2.3.3 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kringelmalmin alue tai ns. Joutsimiehen alue muodostui 1950-60 luvulla. Alueelle rakentui yli 20 loma-asuntoa ja useita talous- ja saunarakennuksia. Mökeistä osassa asuttiin ympärivuotisesti. Rakennuksille ei löydy rakennuslupia. Uudenmaan lääninhallitus hyväksyi 26.8.1970 Joutsimiehen alueen palstoitussuunnitelman. Suunnitelmassa oli 10 aluetta, joilla yhteensä 65 palstaa.

1970-luvulla myönnettiin alueelle 34 rakennuslupaa loma-asunnoille ja 1 lupa ympärivuotiselle asunnolle sekä 1 lupa tilapäiselle ympärivuotiselle asumiselle. 1980-luvulla myönnettiin alueelle luvat 4 lomarakennukselle, 1 laajennuslupa ja sauna sekä talousrakennuslupia. Useissa loma-asunnon luvan saaneissa rakennuksissa asuttiin ympärivuotisesti, samoin 1950-1960-luvulla luvatta rakennetuissa rakennuksissa.

Kaavoituslautakunta käsitteli 24.4.1986/138§ alueesta laaditun selvityksen ja päätti että alueen jatkorakentamisessa sallittaisiin enintään 80 k-m² lomarakennuksen ja yhden ulkorakennuksen rakentaminen rakennuspaikkaa kohti. Vesikäymälät kiellettiin.

Kunnanhallitus 3.12.1991/796§ merkitsi tiedoksi keväällä 1991 valmistuneen aluetta koskevan selvityksen tulokset. Kaavoituspäällikkö ilmoitti että alueen lisärakentaminen ja loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön edellyttää vesi- ja viemäroinnin rakentamista alueelle.

Kunta on 1991 laatinut alueen vesi- ja viemärointijärjestelmiä, paloturvallisuutta, rakennuskantaa ja ympäristöä koskevan selvityksen. Selvityksessä on tarkastettu jokainen kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset. 15.6.1991 päivätty Joutsimies- alueen selvitys käsittelee loppuraportin ja kiinteistöluettelon tarkastustietoineen.

Tiehallinto raportissa 60/2003 *Kilpilahden teollisuusalueen turvallisuusriskien vaikutukset alueen väyläratkaisuihin*, esitetään uuden yhteyden rakentamista Kilpilahdesta suunnittelualueelle pohjoispuoliselle Spjutsundintielle, (MT 1534). Tie toimisi pääasiassa teollisuusalueen varatienä hätätilanteissa. Uutta yhdystietä on vastustettu, koska sen pelätään tuovan raskasta liikennettä kapealle ja mutkikkaalle Spjutsundintielle. Tien rakentamisesta ei toistaiseksi ole tehty päätöstä.

Kringelmalmin osayleiskaavatyön aikana käynnistyi Itä-Uudenmaan Jätehuolto Oy:n alueellisen jätteenkäsittelylaitoksen ympäristövaikutusten arviointiprosessi. Hankkeen tavoitteena on keskittää Itä-Uudenmaan jätehuoltotoiminnot yhteen jätteenkäsittelykeskukseen. Uusi jätekeskus on päätetty toteuttaa noin 2,5 km Kringelmalmista pohjoiseen sijaitsevalle alueelle, Porvoon Kullon kylään. Alueen asemakaava on hyväksytty, ja laitos tullaan ottamaan käyttöön arviolta vuonna 2012. Laitoksen esitetty vaikutusalue ei ulotu Kringelmalmin alueelle, eikä sillä näin ollen ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

Sipoon kunnanvaltuuston 20.9.2004 hyväksymässä Vesihuollon kehittämissuunnitelmassa on Kringelmalmin alue merkitty IV- luokkaan, jossa vesihuolto pääsääntöisesti toteutetaan yksityisesti alueen kiinteistökohtaisin ratkaisuin tai vesiosuuskuntaperiaatteella 2015- 2020. Vesihuollon kehittämissuunnitelman uusiminen on käynnistetty.

Itä Uudenmaan liitto on teettänyt selvityksen Kilpilahden teollisuusalueen suuronnettomuusriskien huomioimisesta maankäytön suunnittelussa. Gaia Consulting Oy:n kokoama selvitys valmistui keväällä 2007. Selvityksessä jää Kringelmalm varsinaisen vaikutusalueen ulkopuolelle kohonneen riskin alueelle, ns. konsultointivyöhykkeelle (k), jolla ei sallita uusia asutustaajamia eikä vapaa-ajanasutuksen muuttamista ympärivuotiseksi. Alueella sallitaan muu maankäyttö ja vähäinen täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan; suunnittelutarvekynnyks ei saa ylittyä ilman kaavaa tapahtuvassa rakentamisessa. Selvitys on ollut maakuntakaavaehdotuksen pohjana.

2.3.4 Rakennuskielto

Suunnittelualueelle on määrätty kaavan laatimista varten rakennuskielto ja toimenpiderajoitus 31.12.2010 saakka.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tarve

Kunnan vuonna 1991 laatimassa selvityksessä todetaan, että alueelle tulisi laatia vahvistettava osayleiskaava jossa ratkaistaan pysyvän asutuksen ja vesihuollon kysymykset.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kringelmalmin osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnan kaavoitusohjelmaan 2003–2008. Syksyllä 2003 valittiin tarjouskilpailun perusteella suunnittelutyön suorittajaksi Näkymä Oy. Suunnittelu käynnistettiin joulukuussa 2003.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia Kringelmalmin osayleiskaavatyössä ovat erityisesti asukkaat ja maanomistajat. Seuraavassa yleispiirteinen luettelo osallisista, joiden oloihin Kringelmalmin osayleiskaava saattaa vaikuttaa ja joilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun:

Yksityishenkilöt ja kuntalaiset

- Asukkaat ja maanomistajat

Yritykset / yhteisöt

- Kilpilahden teollisuusalan yritykset, mm Fortum Oil and Gas Oy
- Kilpilahden satama

Kunnan hallintokunnat

- Kuntatekniset palvelut
- Opetus-, sosiaali- ja terveystoimi
- Rakennusvalvonta
- Virkistystoimi
- Ympäristösuojeluyksikkö

Viranomaiset

- Itä-Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Ympäristöministeriö
- Itä- Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto
- Tiehallinto
- Porvoon kaupunki
- Pelastustoimi

3.3.2 Vireilletulo

Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu Borgåbladetissa ja Sipoon Sanomissa 26.2.2004.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on tehty läheisessä yhteistyössä osallisten kanssa. Valmisteluaineisto, kuten kaikki selvitykset ja raportit ovat olleet esillä kaavoitustyön ajan Kuntalassa ja kunnan internetsivuilla. Kaavoitustyön alkuvaiheessa, kuten myös koko työn aikana, on osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä koskien alueen suunnittelua.

Aloitusvaiheen tiedotustilaisuus pidettiin 9.3.2004 Boxin koululla. Tilaisuuden aikana pidettiin ideariihä jossa yhteisesti pohdittiin kaavoitukselle asetettavia tavoitteita. Yleisesti toivottiin pysyvän asumisen mahdollistamista ja alueen yleisilmeen kohentamista. Osa asukkaista toivoi alueen säilyvän loma-asuntoalueena. Luonnonläheisyyttä ja alueen rauhallisuutta pidettiin tärkeinä säilytettävänä arvoina. Kyläalueen viereiset kiinteistönomistajat esittivät alueen laajentamista myös ympäröiville M- ja MT- alueille. Asukaspalautteesta koottiin yhteenveto joka on raportin liitteenä.

Toinen yleisötilaisuus järjestettiin 17.11.2005 Boxin koululla. tilaisuudessa esiteltiin rakennemallit A, B ja AB ja keskusteltiin vaihtoehtoista. Tilaisuuden yhteydessä järjestettiin asukaskysely, josta tarkemmin on selostettu kohdassa 3.9

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ympäristökeskuksessa 16.9.2005. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.6.2008 Uudenmaan ympäristökeskuksessa.

Suunnittelutyön aikana on oltu yhteydessä Itä-Uudenmaan liittoon, Uudenmaan ympäristökeskukseen, Porvoon kaupungin yleiskaavaosastoon, Tielaitokseen, Itä- Uudenmaan pelastuslaitokseen ja Kilpilahden Fortumin Oy:n edustajiin. Rakennemalleista ja luonnoksista saadut lausunnot on selostettu kohdassa 3.7.

3.4 Kringelmalmin osayleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavatyön tavoitteena on ollut laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa otetaan huomioon kaavaa ohjaavien seutu- ja maakuntakaavojen sekä yleiskaavan tavoitteet ja rajoitukset, sekä ratkaistaan loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen sijoittuminen alueelle. Suunnittelualueelle laaditaan mitoitusperusteet, joiden mukaisesti rakennusoikeus määritellään kiinteistökohtaisesti.

3.5 Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kringelmalmin yleiskaavatyön pohjaksi määriteltiin kolme vaihtoehtoista rakennemallia. Rakennemallien pohjana on ollut asukastilaisuudessa esitetyt kehittämistoiveet ja -tarpeet, sekä osayleiskaavatyötä ohjaavat kaavat ja muut päätökset. Asukkaiden osittain ristiriitaiset toiveet alueen kehittämissuunnasta nykyisen kaltaisena rauhallisena loma-asutusalueena tai pysyvän asutuksen alueena on otettu huomioon eri vaihtoehtoisissa.

Vaihtoehtotarkasteluun on myös sisällytetty osin maakuntakaavan kanssa ristiriidassa olevat vaihtoehdot, rakennemalli B ja C joissa pysyvä asutus lisääntyy alueella. Ratkaisujen perusteluna on ollut asukkaiden toiveet ja pelastuslaitoksen puoltava lausunto. Asutuksen lisääntyminen edellyttää vesihuollon järjestämistä koko alueelle tontti-aluekohtaisesti tai liittymällä kunnallistekniikkaan.

Rakennemallien tarkemmat kuvaukset ja alustavat vaikutukset on esitetty kohdassa 3.5.2 ja liitekartoilla. Vaihtoehtojen kunnallistekniset vaikutukset on selostettu kohdassa 3.6

Rakennemalli A/ Loma-asuntoalue

Nykyinen pysyvä asutus virallistetaan - muu rakentaminen on loma-asutusta. Nykyiset kiinteistöt, joilla on asuinrakennus merkitään asuinalueeksi (AO) ja muut lohkotut kiinteistöt merkitään loma- asuntoalueeksi (RA). Alueen sisällä olevien M-alueiden rakennusoikeus esitetään loma-asunnon rakennuspaikkoina(RA). (Vaihtoehtoisesti merkitään koko nykyinen AT-alue loma-asuntoalueeksi, jolloin myönnettyt asuinrakennusten luvat säilyvät, mutta laajentamista ei sallita.).

- pysyvän asutuksen sallivia rakennuspaikkoja on 15 kpl(AO, AM)
- loma-asunnon rakennuspaikkoja on 55 kpl(RA)
- muut alueet maa- ja metsätalousalueita (M/ MT)

Rakennemalli B/ Asuntoalue

Sallitaan pysyvän asutuksen kehittäminen ja lisärakentaminen nykyisten tonttien puitteissa. Nykyisellä AT-alueella olevat kiinteistöt merkitään AO- merkinnällä. Alueen sisällä olevien M-alueiden rakennusoikeus esitetään ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoina(AO).

- pysyvän asutuksen sallivia rakennuspaikkoja on 71 kpl (AO, AM)
- loma-asunnon rakennuspaikkoja on 0 kpl
- keskeinen peltoalue merkitään virkistysalueeksi (V)
- pienpuhdistamolle osoitetaan aluevaraus (ET)
- muut alueet maa- ja metsätalousalueita (M/ MT)

Rakennemalli C/ Laajennettu asuntoalue

Alue muutetaan asuinalueeksi jonka kehittämistä tuetaan laajennusalueilla. Nykyisellä AT-alueella olevat kiinteistöt merkitään AO- merkinnällä. Laajennusalueille osoitetaan viereisten MT- ja M-alueiden käyttämättömät rakennusoikeudet.

- pysyvän asutuksen sallivia rakennuspaikkoja on 95 kpl (AO, AM)
- loma-asunnon rakennuspaikkoja on 0 kpl
- keskeinen peltoalue merkitään virkistysalueeksi (V)
- muut alueet maa- ja metsätalousalueita (M/ MT)

3.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Rakennemallien alustavat vaikutukset on esitetty jäljempänä esitetyn lisäksi liitekartoilla.

Rakennemalli A/ Loma-asuntoalue

Yleistä

Alue säilyy pääosin nykyisen kaltaisena loma-asuntoalueena.

Rakentaminen ja asuminen

Rakentamisen määrä säilyy pääosin nykyisen kaavan ja myönnettyjen rakennusoikeuksien mukaisena. Kaava-alueella olevien M ja MT- alueiden rakennusoikeudet esitetään kaavassa. Kaavan mukaisen pysyvän asutuksen määrää lisätään alueella muuttamalla AT-alueella olevat yli 5000m² tontit pysyvän asutuksen salliviksi AO- rakennuspaikoiksi. Osaa näistä 8 tontista on käytetty luvatta pysyvään asumiseen. Kaavan toteutumisaste on vielä alhainen (46 loma-asuntoa) ja sallii lisärakentamista useimmilla rakennuspaikoilla. Loma-asutuksen voidaan olettaa kehittyvän kaavan puitteissa ja loma-asujien määrän lisääntyvän nykyisestä. Alueen luvattomaan asumiseen ja rakentamiseen tulee puuttua.

Palvelut

Kaava ei edellytä palvelujen lisäämistä. Alueella pysyvästi asuvat joutuvat tukeutumaan nykyisiin etäämmällä oleviin palveluihin.

Kunnallistekniikka

Rakennemalli A:ssa voidaan vesihuolto ja jätevesien käsittely hoitaa tonttikohtaisesti. Vesikäymälöiden rakentaminen kielletään kaavamääräyksissä loma-asuntojen osalta, jolloin kiinteistöltä syntyy vain pesuvesien kaltaisia jätevesiä. Ne voidaan joko suoraan imeyttää maastoon tai rakentaa pienimuotoinen imeytyskenttä. Kaavamääräysten noudattaminen edellyttää kuitenkin viranomaisten valvontaa. Pysyvän asunnon tonteilla voidaan sallia umpisäiliöön tai tonttikohtaiseen pienpuhdistamoon johdettava vesikäymälä.

Vaihtoehdossa varaudutaan tiestön pienimuotoiseen parantamiseen.

Luonto ja maisema

Alueen maisema- ja luonto-olosuhteet säilyvät nykyisellään. Vanhojen maatalousmaiden umpeenkasvu jatkunee tulevaisuudessakin, mistä johtuen Kringelmalmin maisemakuva muuttuu todennäköisesti nykyistä sulkeutuneemmaksi.

Mikäli kiinteistöjen jätevesiä ei puhdisteta asianmukaisesti, saattavat jätevesistä aiheutuvat ympäristöhaitat lisääntyä. Etenkin pienillä kalliotonteilla on vesienkäsittely vaikeaa ja muutoinkin ratkaisu edellyttää valvontaa jotta asianmukainen jätevedenkäsittely toteutuu myös lupamenettelyn jälkeen.

Rakennemalli B/ Asuntoalue

Yleistä

Alue muuttuu hajanaisesti rakennetusta loma-asuntoalueesta ympärivuotisesti asutuksi asuinalueeksi.

Rakentaminen ja asuminen

Rakentamisen määrä lisääntyy merkittävästi, ja rakennusten keskimääräiset koot kasvavat. Kaava virallistaa nykyisen luvattoman asumisen ja mahdollistaa sen kehittämisen. Alueen viehätys loma-asuntoalueena vähenee lisääntyneen asumisen ja liikenteen myötä. Kaavamuutos johtanee kiinteistöjen arvonnousun.

Palvelut

Kaava lisää palvelutarvetta (koulu, terveydenhuolto, päivähoito jne.) ja edellyttää kuljetuspalvelujen, kuten koulukuljetusten järjestämistä alueelta. Lisäksi tulisi alueen joukko-liikennepalveluja parantaa.

Kunnallistekniikka

Liikenteen määrä kasvaa. Lisääntyvä liikenne edellyttää alueen sisäisen tieverkon parantamista ja mahdollisen tievalaistuksen järjestämistä.

Ympärivuotinen asuminen edellyttää tehokkaampia puhdistusmenetelmiä, sillä vesikäymälöiden rakentaminen kasvattaa jätevesikuormitusta huomattavasti kuivakäymälöihin verrattuna. Tässä rakennemallissa pysyvän asutuksen jätevedet tulisi hoitaa keskiteysti, joko liittymällä kunnalliseen viemäriverkkoon tai perustamalla alueelle vesiosuuskunnan hallinnoima pienpuhdistamo. Taajamanomaisessa yhdyskuntarakenteessa, jollaiseksi Kringelmalm tämän rakennemallin mukaisesti kehittyisi, saattaa jätevesien tontti-kohtainen käsittely lisätä ympäristöhaittoja. Ympäristöhaittojen riskiä lisäävät erityisesti tonttien pieni koko ja imeytyksen kannalta hankalat maaperäolosuhteet.

Ympärivuotinen asutus lisää myös talousveden menekkiä. Mikäli alueella päädytään keskitettyyn viemärointiin, olisi talousveden hankinta järkevää toteuttaa keskitetysti samassa yhteydessä. Paikallisen vedenhankinnan edellytyksenä on, että alueelta löytyy riittävä pohjavesiesiintymä. Vesivarantojen laadun ja riittävyyden arviointi edellyttää yksityiskohtaisempaa pohjavesiselvitystä. Alueen riittävä vedensaanti tulee selvittää vesihuoltoratkaisun valinnan yhteydessä.

Keskitetyn kunnallistekniikan järjestäminen - joko osuuskuntapohjaisena tai kunnalliseen verkostoon liittymällä - on mittava investointi. Jotta tonttikohtaiset liittymiskustannukset eivät kohoaisi kohtuuttomaksi, edellyttäisi keskitetty järjestelmä kaikkien alueen kiinteistöjen osallistumista kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Luonto ja maisema

Rakennemalli B aiheuttaa muutoksia alueen luonto-oloissa ja maisemassa. Lisääntyvä käyttö kuormittaa luonto-alueita johtaen mm. lähialueen lajiston harvenemiseen. Ympäri- vuotisen asutuksen myötä tonttien yleisilme todennäköisesti muuttuu luonnonmukaisesta nykyistä puutarhamaiseksi ja puuston määrä tonteilla tulee vähenemään merkittävästi. Jossain tapauksissa täydennysrakentaminen voi jopa parantaa alueen maisemakuvaa nykyiseen verrattuna. Tämä edellyttää rakennusjärjestyksen noudattamista sekä ympäristöön sopimattomien rakenteiden purkamista.

Muu

Turvallisuusriskit kasvavat asukasmäärän lisääntyessä Kilpilahden suojavyöhykealueella. Evakuointivalmius tulee varmistaa kahdella ulospääsytillä Pelastuslaitoksen kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla.

Rakennemalli C/ Laajennettu asuntoalue*Yleistä*

Alue muuttuu hajanaisesti rakennetusta loma-asuntoalueesta ympärivuotisesti asutuksi asuinalueeksi. Alueen koko kasvaa uusien laajennusalueiden myötä

Rakentaminen ja asuminen

Rakentamisen määrä lisääntyy merkittävästi, ja rakennusten keskimääräiset koot kasvavat. Kaava virallistaa nykyisen luvattoman asumisen ja mahdollistaa sen kehittämisen. Laajennusalueet jäävät irtonaisiksi nykyisestä aluerakenteesta liittyessään omilla liittymillä Spjutsundintielle. Sisäiset kevyen liikenteen yhteydet sitovat kuitenkin laajennusalueita Kringelmalmiin. Alueen viehätys loma-asuntoalueena vähenee lisääntyneen asumisen ja liikenteen myötä. Kaavamuutos johtanee kiinteistöjen arvonnousun. Kaavalla voidaan ratkaista viereisten M-alueiden toteutumattomien rakennusoikeuksien sijoittuminen keskitetysti Kringelmalmin yhteyteen, ja vähentää alueen kunnallistekniikasta aiheutuvia tonttikohdaisia kustannuksia.

Palvelut

Kaava lisää palvelutarvetta (koulu, terveydenhuolto, päivähoito jne.) ja edellyttää kuljetuspalvelujen, kuten koulukuljetusten järjestämistä alueelta. Lisäksi tulisi alueen joukko-liikennepalveluja parantaa.

Kunnallistekniikka

Liikenteen määrä kasvaa, mikä edellyttää alueen sisäisen tieverkon parantamista ja mahdollisen tievalaistuksen järjestämistä. Edellyttää uusien kokoojakatujen rakentamisen laajennusalueille.

Ympärivuotinen asuminen edellyttää vesikäymälöiden vuoksi tehokkaampia puhdistusmenetelmiä. Alue suositellaan kytkettäväksi kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon jolloin järjestelmän toimivuus ja myös puhtaan veden saanti parhaiten voidaan taata.

Luonto ja maisema

Alueen yleisilme muuttuu hajanaisesti rakennetusta, luonnonmukaisesta loma-asuntoalueesta tiiviisti rakennetuksi omakotialueeksi. Vaikka kaava-alueella ei ole erityisen merkittäviä luonto- tai maisemakohteita, tulee ympäröivien luontoalueiden virkistyskäyttö kasvamaan ja erityisesti herkäät kallioalueet ovat alttiina käytön myötä lisääntyvälle kulutukselle. Ympärivuotisen asutuksen myötä tonttien yleisilme todennäköisesti muuttuu luonnonmukaisesta nykyistä puutarhamaiseksi ja puuston määrä tonteilla tulee vähenevän merkittävästi. Jossain tapauksissa täydennysrakentaminen voi jopa parantaa alueen maisemakuvaa nykyiseen verrattuna. Tämä edellyttää rakennusjärjestyksen noudattamista sekä ympäristöön sopimattomien rakenteiden purkamista. Lisääntyvä virkistyskäyttö saat-
taa edellyttää rakennetumman virkistysalueen tai ainakin ulkoilureittien perustamista alu-
eelle

Muu

Turvallisuusriskit kasvavat asukasmäärän lisääntyessä Kilpilahden suojavyöhykealueella. Evakuointivalmius tulee varmistaa kahdella ulospääsytillä Pelastuslaitoksen kanssa yhteisesti sovittavasti.

Syksyllä 2005 laadittiin neljäs rakennemalli, joka on A ja B mallien välimuoto:

Rakennemalli AB

Rakennemalli AB tukeutuu kunnan ja rakennusjärjestyksen mukaiseen periaatteeseen jolla taaja-asutusta ei tule muodostaa alueille joilla ei ole kunnallistekniikka tai keskitettyä vesihuoltoa. Pysyvän asumisen lupa sekä vesikäymälä edellyttävät vähintään 5000 m² tonttikokoa. Pienemmillä, 2000-5000 m² tonteilla, sallitaan vesikäymälät ja pysyvä asutusta, ainoastaan sillä edellytyksellä että alue kytketään keskitettyyn vesi ja viemäriverkostoon.

Rakennemallien D

Lautakunta pyysi kokouksessaan 19.6.2006 konsulttia tutkimaan ratkaisua, jossa alueen kaikilla tonteilla sallitaan ympärivuotinen asutus tonttikohtaisin vesihuoltojärjestelmin toteutettuna (rakennemalli D). Rakennemallien AB ja uuden D- mallin ympäristövaikutuksia on selvitetty syksyllä 2006.

Pyydetty lausunnot on selostettu kohdassa 3.7

3.6 Vertailu kunnallisteknisistä vaihtoehtoista

3.6.1 Yleistä

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla tuli voimaan 1.1.2004.

Asetus koskee uusia rakennettavia kiinteistöjä välittömästi vuoden 2004 alusta. Vanhojen kiinteistöjen osalta jätevesien käsittely on saatettava asetuksen vaatimalle tasolle siirtymäaikana, joka on 10 vuotta. Tämän lisäksi asetus vaatii laatimaan kiinteistön nykyisestä järjestelmästä selvityksen ja järjestelmän huolto-ohjeen.

Sipoon kunnan voimassaoleva rakennusjärjestys täydentää laissa ja asetuksissa säädettyjä määräyksiä erityisalueiden kuten pohjavesialueiden ja ranta-alueiden osalta. Lisäksi rakennusjärjestys edellyttää, että haja-asutusalueilla sijaitsevat alle 5000m² rakennuspaikat tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

3.6.2 Vesihuollon vaihtoehdot

Kringelmalmin alueen vesihuoltotekniikka, eli vedenhankinta ja jätevesien käsittely voidaan hoitaa kolmella vaihtoehtoisella tavalla:

1. Alue liitetään kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon ja rakennetaan alueen sisäinen verkosto
2. Alueelle rakennetaan yhteisen vedenhankinnan ja jätevesienkäsittelyn edellyttämät laitokset, vedenottamo ja jätevedenpuhdistamo sekä sisäinen verkosto
3. Vedenhankinta ja jätevesien käsittely toteutetaan tonttikohtaisesti rakentamalla tontille kaivo ja lain edellyttämä puhdistusjärjestelmä. Kiinteistökohtainen ratkaisu ei edellytä sisäistä verkostoa

Kaava-alueelle on rakennemalleissa esitetty rakennuspaikkoja seuraavasti:

Rakennemalli	AO/AO-1	RA	AM/M	Yhteensä
A	15	55	1	71

B	70	1	71
C	94	1	95
AB	70	1	71

Maksimi rakennuspaikkojen määrä on 95 kpl.

Alue on pienpiirteistä kumpuilevaa maastoa, jossa maaston korkeus vaihtelee +15-25 metriin merenpinnasta. Maaperä on pohjoisosassa hiekkaa ja hietaa sekä alavimmilla alueilla savea. Avokallioita esiintyy runsaasti.

3.6.3 Liittyminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon

Alue sijaitsee kaukana kunnan nykyisistä verkostoista. Se on kuitenkin huomioitu valmis-teilla olevassa kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa. Rakentaminen tuskin tulee toteutumaan aivan lähivuosina, joten ratkaisu edellyttää esim. vesiosuuskunnan perusta-mista. Lähin liitäntäpiste sijaitsee Porvoonväylän eteläpuolella noin 5km Kringelmalmin alueesta.

Vaihtoehdon kustannukset (arvioitu keskimääräisen kustannustason mukaan):

Siirtojohto kunnan verkostoon	
5000 m x 130 EUR/m	= 650 000 EUR
Sisäinen verkosto	
2200 m x 100 EUR/m	= <u>220 000</u> EUR
Yht.	arviolta n. 870 000 EUR

Kustannukset arviolta n. **12 300 EUR**/rakennuspaikka. rak.malli A, AB ja B

Kustannukset arviolta n. **9 200 EUR**/rakennuspaikka, rak.malli C

3.6.4 Alueen sisäinen vedenhankinta ja jätevesien käsittely

Vaihtoehto tarkoittaa sitä, että alueelle tai sen välittömään läheisyyteen rakennetaan ve-denhankintaa varten oma vedenottamo ja puhdistamo jätevesien käsittelyä varten. Edelly-tyksenä on että alueelta löytyy tarkoitusta varten riittävä pohjavesiesiintymä. Alla olevat kustannukset on laskettu olettaen, että kaikki alueen kiinteistöt osallistuvat kunnallistek-niikan rakentamiseen. Mikäli esimerkiksi 1/3 alueen kiinteistöistä päättää jättäytyä keski-tetyn järjestelmän ulkopuolelle, kasvavat rakennuspaikkakohtaiset liityntäkustannukset samassa suhteessa.

Vaihtoehdon kustannukset (arvioitu keskimääräisen kustannustason mukaan):

Vedenottamon rakentaminen	95 000 EUR
Puhdistamon rakentaminen	170 000 EUR
Sisäinen verkosto	<u>220 000</u> EUR
Yht.	arviolta n. 485 000 EUR

Kustannukset arviolta n. **6 800 EUR**/rakennuspaikka. rak.malli A, AB ja B

Kustannukset arviolta n. **5 100 EUR**/rakennuspaikka, rak.malli C

Laskelma ei sisällä alueellisen järjestelmän ylläpitokustannuksia. Paikallisen puhdistamon käyttökustannukset nousevat kunnallista verkostoa kalliimmaksi, sillä laitosten ylläpito edellyttää huolto- ja käyttöhenkilöstöä.

3.6.5 Tonttikohtainen vedenhankinta ja jätevesien käsittely

Tonttikohtainen vedenhankinta tarkoittaa kaivon rakentamista tontille. Kaivo voi olla joko kuilukaivo tai porakaivo kallioon. Kuilukaivo edellyttää vettä johtavien kerrostumien esiintymistä suhteellisen lähellä maanpintaa. Kallioporakaivo tehdään peruskallioon ja siitä veden saanti on lähes varmaa. Kallioporakaivon syvyydet vaihtelevat suuresti.

Jäteveden tonttikohtainen käsittelymenetelmä riippuu rakennusten käyttötarkoituksesta. Kesäkäyttöön tarkoitetuille loma-asunnoille ei välttämättä anneta oikeutta ns. ”vesivesan” rakentamiselle, jolloin kiinteistöltä syntyy vain pesuvesien kaltaisia jätevesiä. Haja-asutusalueilla ne voidaan yleensä joko suoraan imeyttää maastoon tai rakentaa pienimuotoinen imeytyskenttä. Kesäkäyttöön riittää hyvin kompostikäymälä.

Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu rakennuspaikka edellyttää wc-vesien takia tehokkaampaa puhdistusmenetelmää. Lainmukaisina menetelminä tulevat kysymykseen: umpikaivo tai -säiliö, maaperäimeytys, maasuodatus tai pienpuhdistamo.

Vaihtoehdon arvioidut kustannukset:

Kuilukaivo		2 000 EUR
Porakaivo	10 000 EUR	
Pesuvesien imeytys		1 000 EUR
Tehokas jätevesien käsittely		7 000 EUR

Tonttikohtainen hinta vaihtelee käytetystä ratkaisusta riippuen **3 000 EUR** (kuilukaivo ja pesuvesien imeytys) -**17 000 EUR** (porakaivo ja tehokas jätevesien käsittely).

3.6.6 Vesihuoltovertailun yhteenveto

Liittyminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai alueellisen kunnallisteniikan järjestäminen alueelle:

Sipoon kunnan rakennusjärjestys edellyttää haja-asutusalueilla sijaitsevien alle 5000 m²:n tonttien liittämistä kunnalliseen verkostoon, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Suuri osa kaava-alueella sijaitsevista tonteista on kooltaan noin 2500-3500m² ja vain 10 tonttia ylittää rakennusjärjestyksessä mainitun 5000m² minimipinta-alan.

Kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen tarkoittaisi noin viiden kilometrin siirtojohdon rakentamista Porvoonväylän eteläpuolella sijaitsevaan verkostoon. Siirtojohdon kustannuksiksi on arvioitu 650 000 EUR. Lisäksi tulee rakennettavaksi alueen sisäinen verkko, jonka kustannukset ovat arviolta noin 220 000 EUR. Kustannukset tonttia kohti vaihtelevat rakennemallista riippuen 9 200 EUR - 12 300 EUR. Liittämällä alue vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen kaikki kiinteistöt voidaan velvoittaa liittymään rakennettavaan vesihuoltoon. Viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella vesilaitoksella ei ole valmiutta yhdysjohdon rakentamiseen ainakaan lähivuosina, jolloin hanke toteutuakseen edellyttää esim. vesiosuuskunnan perustamista. Liittymismaksun suuruus saattaa vaikeuttaa osakkaiden hankintaa ja uusien tonttien myyntiä. Rakentamiseen voi saada ympäristökeskuksen myöntämää avustusta.

Siirtoviemäri voidaan korvata paikallisilla vedenkäsittelylaitoksilla, joka tarkoittaa vedenottamon ja jätevedenpuhdistamon rakentamista alueelle. Alustavan arvion perusteella kustannukset tonttia kohti olisivat 5 100 EUR- 6 800 EUR. Vaihtoehdon valinta edellyttää kuitenkin varmuutta riittävän pohjavesiesiintymän löytymisestä alueelta sekä puhdistetun jäteveden päästöluvista. Alueellisen puhdistamon käyttökustannukset nousevat kunnallista verkostoa kalliimmaksi, sillä laitosten ylläpito edellyttää huolto- ja käyttöhenkilöstöä. Vaihtoehto saattaa jäädä myös väliaikaiseksi ratkaisuksi, mikäli kunnallinen verkko myöhemmin kuitenkin rakennettaisiin.

Liittyminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai alueellisen kunnallisteniikan järjestäminen alueelle tuntuvat molemmat taloudellisesti raskailta ja aikataulullisesti hankalilta vaihtoehdoilta, joten alle 5000 m²: n tonttien muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön tuntuu tässä valossa epätarkoituksenmukaiselta.

Tonttikohtainen vedenhankinta ja jätevesien käsittely:

Käyttökelpoisin ratkaisu tässä vaiheessa on tonttikohtainen veden hankinta ja jätevesien käsittely, jonka kustannukset tonttia kohti ovat 3 000 EUR-17 000 EUR tonttikohtaisista olosuhteista ja valitusta vedenhankintaratkaisusta riippuen. Tonttien koosta ja maaperäolosuhteista johtuen wc-vesien maaperäimeytystä tai maasuodatusta ei voida useimmilla tonteilla soveltaa. Pienillä avokallioisilla tonteilla tulevat kysymykseen lähinnä umpikaivo tai pienpuhdistamo. Molemmat ratkaisut ovat haja-asutusalueella yleisesti käytettyjä ja toimintavarmoja, joskin edellyttävät kiinteistön omistajalta enemmän ylläpitoa ja valvontaa kuin mitä liittyminen kunnalliseen verkostoon edellyttäisi. Tonttikohtainen vedenhankinta edellyttää lisäksi varmuutta riittävän pohjavesiesiintymän löytymisestä alueelta.

Mikäli kaava-alueella sallittaisiin ainoastaan loma-asuminen, voitaisiin kesäkäyttöön tarkoitettujen lomarakennustonttien rakennusoikeutta rajoittaa kaavamääräyksissä niin, että vesikäymälöiden rakentaminen ei olisi mahdollista. Tällöin myös jätevesien käsittelymenetelmät yksinkertaistuvat.

Tonttikohtainen jätevesien käsittely on ristiriidassa voimassaolevan rakennusjärjestyksen kanssa, sillä useimmat kaava-alueen tonteista jäävät alle rakennusjärjestyksessä mainitun rakennuspaikan 5000m² minimipinta-alan. Mikäli yleiskaavassa päädytään rakennusjärjestyksestä poikkeavaan ratkaisuun ja sallitaan ympärivuotinen asutus myös em. pienillä tonteilla, tulisi tonttikohtainen verkstorakentaminen ja liitossuunnat toteuttaa niin, että yleensä tiealuetta seuraavaan yleiseen verkostoon liittyminen myöhemmin olisi mahdollisimman yksinkertaista. Alueen taaja-asutusmaisesta luonteesta johtuen tulisi jätevesien käsittelyn valvontaa tehostaa nykyisestä. Lisääntyvästä valvonnasta aiheutuvat kustannukset voidaan kattaa esimerkiksi osoittamalla pysyvään asuinkäyttöön muutettaville kiinteistöille erityinen kunnallistekniikan valvontamaksu.

3.6.7 Tieverkon rakentaminen

Nykyistä tiestöä parannetaan vahvistamalla kerroksia, levantämällä tietä ja perkaamalla sivuojat. Laajennettua maankäyttöä varten rakennetaan uudet tiet (vaihtoehtoehdot B ja C)

Tierakentamisen kustannukset on arvioitu seuraavaksi:

Nykyisen tiestö parantaminen

2200 m x 50 EUR/m = 110 000 EUR

Uuden tien rakentaminen (vaihtoehto C)

900 m x 100 EUR/m	=	90 000 EUR
Yht.		200 000 EUR

3.6.8 Valaistuksen rakentaminen

Tieverkoston pituudet rakennemalleissa ovat: vanha tiepohja 2200 m ja uusi tieyhteys 900 m (rakennemalli C).

Puupylväin toteutettuna tievalaistuksen kustannukset on arvioitu seuraaviksi:

3100m x 15 EUR/m = 46 500 EUR

3.7 Rakennemalleista saadut lausunnot ja mielipiteet

Rakennemallit A, B ja C

Kaavatyön aikana on selvitetty ja täsmennetty Kilpilahden teollisuusalueesta aiheutuvia rajoitteita. Itä- Uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan 24.5.2004 ettei alueen käyttämiselle pientaloasutukseen ole estettä, edellyttäen että alueelta on hyvät evakuoitumahdollisuudet. Tällä tarkoitetaan mm. kahta ulosajotietä alueelta, joita ovat Kringelmalm ja Kalliorinteen tiet. Lausuntoa laatiessaan on pelastuslaitos ollut yhteydessä mm. Fortumin Kilpilahden turvallisuusyksikköön. Itä-Uudenmaan liitto on alustavassa lausunnossaan todennut vakituisen asutuksen laajamittaisen lisäämisen ongelmalliseksi viitaten aiempiin päätöksiinsä joissa on pidetty evakuointivalmiutta ja –nopeutta ongelmatekijöinä.

Itä-Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan 23.5.2005, ettei alueelle vahvistetun seutukaavan mukaisesti suositella rakennettavaksi uutta asutusta ilman erityistä syytä. Loma-asutokäytössä olevien kiinteistöjen muuttaminen ympärivuotiseksi ei kuitenkaan liiton näkemyksen mukaan ole uutta rakentamista. Alue sijoittuu laadittavana olevan maakuntakaavan konsultointiväyhykkeelle. Sen vuoksi kaavasta tulee pyytää palo- ja pelastusviranomaisen sekä Turvatekniikan keskuksen(Tukes) lausunnot.

Uudenmaan tiepiirin liikennejärjestelmävaistaava Mirja Hyvärinta on 16.9.2005 viranomaisneuvotteluun välittänyt tiepiirin kommentit. Tiepiiri ei suosittele pysyvän asutuksen lisäämistä muusta yhdyskuntarakenteesta täysin irrallseen. Tällaisen asutuksen lisääminen tulisi luonnollisesti lisäämään liikennettä ja aiheuttamaan mahdollisesti myös yleiselle tieverkolle parantamistarpeita (valaistus, jkp-teitä), joihin Uudenmaan tiepiiri ei ole omis- sa suunnitelmissaan varautunut.

Viranomaisneuvottelussa 16,9,2005 on Turvatekniikan keskus esittänyt ettei turvallisuusriskien vuoksi Kringelmalmin alueelle tulisi osoittaa uutta asutusta. Loma- ja pysyvällä asutuksella ei kuitenkaan Tukesin näkökulmasta ole eroa.

Rakennemallit AB ja D

Itä- Uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan 2.3.2007 maakuntakaavaehdotukseen 2007 merkityt aluetta koskevat rajoitteet joiden mukaan alueelle ei suositella rakennettavaksi uutta asutusta ilman erityistä syytä. Loma-asutuksen muuttaminen pysyväksi on mahdollista sillä edellytyksellä ettei asukkaiden määrä alueella lisäännä.

Sipoon kunnan ympäristöterveydenhuolto toteaa lausunnossaan 12.3.2007 että rakennemalli D poikkeaa kunnan aiemmista päätöksistä muodosta taaja-asutusta alueelle jolla ei ole keskitettyä vesihuoltoa, eikä ratkaisulla voida taata asukkaiden talousveden turvallista ja riittävää saantia. Lisäksi pohditaan voidaanko erilleen palveluista sijoittuvalle alueella

turvata erityisryhmien kuten lasten ja vanhusten hyvät elinolosuhteet. Epäselväksi jää myös asukkaiden toimiminen mahdollisessa Kilpilahden teollisuusalueen aiheuttamassa poikkeustilanteessa.

Ympäristösuojelutarkastaja toteaa lausunnossaan 27.3.2007 ettei rakennemalli D täytä vesihuoltolain tavoitteita (§1 ja §5), koska se sallii pysyvän asutuksen laajenemisen pienille kiinteistöille, joissa maasto-olosuhteet ja kiinteistökohtaisten jätevesienkäsittelyt ovat vaikeita.. Kringelmalmin alue mukana kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa, jossa alueen vesihuollon kehittämistarve on tiedostettu. Kaikissa rakennemalliehdotuksissa ongelmana on puhtaan veden saanti ja riittävyys

3.8 Yleiskaavaratkaisun valinta ja perustelut

Keväällä 2007 hyväksytyssä maakuntakaavaehdotuksessa on Kilpilahden teollisuusalueen konsultointiväyhykkeen maankäytön rajoituksia täsmennetty. Kaava rajaa pois aiemmin esitetyt rakennemallit jotka mahdollistavat asukasmäärän lisäyksen ja loma-asutuksen muuttamisen pysyväksi. Helmikuussa valmistuneessa Sipoon yleiskaavan 2025 luonnoksessa on alueelle esitetty maakuntakaavaa vastaavat käyttötavoitteet.

Osayleiskaavan pohjaksi esitetään rakennemalliin AB pohjautuvaa ehdotusta, jossa rajoitetaan pysyvän asutuksen muodostuminen vain suurille yli 5000m² tonteille. Kaava mahdollistaa vain vähäisen asukaslisäyksen, jolloin alueen evakuointivalmius on paremmin hallittavissa ja Kilpilahden teollisuusalueen turvallisuusriskit on otettu huomioon. Vesi- huollon kysymykset, joihin liittyy myös terveydelliset ja ympäristönsuojelliset vaikutukset, on ratkaistu rajoittamalla pysyvä asutus vain sellaisille suurille kiinteistöille joilla kiinteistökohtainen vedenkäsittely on mahdollinen.

3.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekniikka- ja ympäristölautakunta § 258 25.10.2004:

Inventointiaineisto ja nykytilan analyysi esiteltiin. Lautakunta päätti että alueelle tulee laatia kaavoitusta palvelevia kunnallisteknisiä lisäselvityksiä.

Tekniikka- ja ympäristölautakunta § 32 28.2.2005:

Alueelle laadittiin kolme rakennemallia ja kunnallisteknisiä selvityksiä täydennettiin eri vaihtoehtojen alustavilla hinta- ja toimintavertailuilla. Sipoon tekniikka- ja ympäristölautakunta käsitteli rakennemalleja kokouksessaan 28.2.2005. Asia jätettiin pöydälle odottamaan Itä- Uudenmaan Liiton lausuntoa Seveso direktiivin mukaisten rajausten vaikutuksesta Kringelmalmin asutukseen.

Osayleiskaavan ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.9.2005

Pelastuslaitoksen ja turvatekniikan keskuksen mukaan alueelle ei tulisi osoittaa uutta asutusta Kilpilahden teollisuusalueen tuomien riskien vuoksi. Nykyisen asutuksen muuttaminen pysyväksi ei nähty lisäävän riskejä merkittävästi. Uudenmaan tiepiiri suhtautui lausunnossaan kielteisesti pysyvän asumisen lisäämiseen Kringelmalmin alueelle, sillä alue sijaitsee muusta yhdyskuntarakenteesta irrallaan. Pysyvän asutuksen lisääminen tulisi lisäämään liikennettä ja aiheuttamaan mahdollisesti myös yleiselle tieverkolle parantamistarpeita joihin Uudenmaan tiepiiri ei ole omissa suunnitelmissaan varautunut.

Alueelle tehtiin konsultin toimesta syksyllä 2005 vesihuollon inventointi (liitteenä). Samalla arvioitiin nykyisen pysyvän asutuksen määrä. Inventoinnin perusteella on alueella

runsaasti porakaivoja ja kuilukaivoja. Jätevesien käsittelyn taso vaihteli huomattavasti. Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetuissa rakennuksissa oli yleensä umpikaivot wc-vesille.

Tekniikka- ja ympäristölautakunta § 242 3.10.2005

Lautakunta päätti asettaa laaditut rakennemallit A, B ja AB nähtäville sekä järjestää asiaa yleisötilaisuus.

Rakennemallit esiteltiin Boxin koululla pidetyssä yleisötilaisuudessa 17.11.2005.

Osayleiskaavan rakennemallit A, B ja AB olivat julkisesti nähtävillä joulukuussa 2005 Kuntalassa ja kunnan internetsivuilla.

Yleisötilaisuuden yhteydessä järjestettiin asukaskysely, jossa kyseltiin kiinteistöjen nykyisestä käytöstä ja halukkuudesta muuttaa alue pysyväan asumiseen, sekä kiinnostuksesta kustannukset huomioiden liittyä keskitettyyn vesi- ja viemärijärjestelmään. Rakennemalleista saatiin yhteensä 36 kirjallista palautetta (48% kiinteistöistä). Palaute on koottu kartalle ja taulukkomuotoon.

- 10 kiinteistöä haluaa säilyttää alueen loma-asuntoalueena (13 %)
- 9 kiinteistönomistajaa ilmoitti asuvansa pysyvästi alueella (12 %)
- 15 kiinteistönomistajaa oli kiinnostunut muuttamaan alueen käyttötarkoitusta asuntoalueeksi (20 %)

Tekniikka- ja ympäristölautakunta § 23 14.2.2006:

Lautakunta päätti että kaavaluonnos valmistellaan rakennemalli AB:n pohjalta.

Ympäristöjaosto on 17.4.2006 antanut lausunnon rakennemalli AB:ssa esitetyistä vesi- huoltojärjestelyistä.

Lausunnossa esitetään että kaavaan lisätään määräyksiä pesuvesien käsittelystä ja kuiva- ja kompostikäymälän sijoittamisesta.

Tekniikka- ja ympäristölautakunta § 157 19.6.2006:

Rakennemalli AB pohjalta laadittu kaavaluonnos esiteltiin Tekniikka- ja ympäristölautakunnalle. Lautakunta jätti asian pöydälle tarkempia selvityksiä varten.

Tekniikka- ja ympäristölautakunta § 166 8.10.2007

Tekniikka- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen, ja päätti esittää kunnanhallitukselle että se asettaa kaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö – ja rakennuslain 65§ ja asetuksen 19 § mukaisesti ja pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavoittaja/ tekniikka- ja ympäristöosasto oikeutettiin tekemään pieniä teknisiä muutoksia kaavaehdotukseen ja –selostukseen.

KH § 249 16.10.2007

Kunnanhallitus päätti hyväksyä tekniikka- ja ympäristölautakunnan ehdotuksen.

Kaavaehdotus oli nähtävillä Sipoon Kuntalassa ja kunnan internetsivuilla 22.10-21.11.2007.

Kaavoitusjaosto § 27 25.3.2009

Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin 21 muistutusta ja 8 lausuntoa. Muistutukset koskivat lähinnä alueen rakennusoikeuksia sekä sitä, että alue haluttiin kokonaisuudessaan pysyvän asutuksen alueeksi. Viranomaislausunnoissa katsottiin lähinnä, ettei alueelle tule lisää pysyvää asutusta eikä kaavaehdotuksesta ollut siinä mielessä huomautettavaa. Jokaiseen lausuntoon ja muistutukseen on annettu oma vastineensa.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella osayleiskaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

- Kaavaehdotuksessa esitetty maa- ja metsätalousalueiden kaavamerkintä(M) poikkeaa ympäröivien kaavojen vastaavien alueiden merkinnästä (MT), merkintä on muutettu MT:ksi.
- Kiinteistö 24:6 on muutettu AO- alueeksi rakennuksen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.
- MT- alueen määräyksen sisältöä on täydennetty.
- AM -alueen määräyksen sisältöä on täydennetty.
- Yleisten määräysten sisältöä on täydennetty (Rakennusvalvonnan lausunnon ja Yleiskaavan konsultointivyöhykemerkinän pohjalta).

Kaavoitusjaosto päätti esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä, sekä vastineiden antamista saatuihin muistutuksiin.

KH § 112 21.4.2009

Kunnanhallitus päätti antaa kaavoitusjaoston ehdotuksen mukaiset vastineet ja esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä.

KV § 69 4.5.2009

Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa kaavan jatkovalmisteluun

KH § 159 9.6.2009

Kaavaan lisättiin teknisenä korjauksena AM-alueiden jätevesien käsittelyä koskeva määräys. Kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle kaavan hyväksymistä.

KV 31.8.2009

Kunnanvaltuusto päätti hyväksyä Kringelmalmin osayleiskaavan.

4 KRINGELMALMIN OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaava noudattaa pääosin alueen nykyistä rakennetta. Aluetta on laajennettu neljällä rakennuspaikalla. Ehdotus on laadittu rakennemallin AB pohjalta.

Ratkaisu tukeutuu kunnan ja rakennusjärjestyksen mukaiseen periaatteeseen jolla taajasuutusta ei tule muodostaa alueille joilla ei ole kunnallistekniikka tai keskitettyä vesihuoltoa. Vesihuoltoa ja käymäläratkaisuja säädellään ja pysyvän asutuksen määrää rajoitetaan kaavassa.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle on esitetty rakennuspaikkakohtainen enimmäismitoitus jota lisäksi sääntelee rakennuspaikan koko.

M ja Mt- alueiden rakennusoikeudet on määritetty kantatilatarkastelun pohjalta. Aiemmillä M ja Mt alueille on loma-asuntolina osoitettu yhteensä 4 rakennuspaikkaa.

4.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole esitetty kunnallisia palveluja. Palvelut tuotetaan jatkossakin alueen ulkopuolelta. Lähimmät kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 5 km etäisyydellä Boxisissa.

4.2 Aluevaraukset

Alla on lyhyesti selostettu kaavamerkintöjen periaatteet ja sisältö. Varsinainen kaavamerkintä määräyksineen on esitetty kaavakartalla.

4.2.1 Korttelialueet

AO

ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alue varataan yksiasuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Asuinrakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Rakennuspaikalle saa yhden asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yhden erillisen saunan ja tarvittavia talousrakennuksia siten, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, ei kuitenkaan yli 300 k-m². Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 k-m². Talousrakennusten ja saunan enimmäiskoot määräytyvät voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista. Asuinrakennukseen on rakennettava komposti- tai kuivakäymälä. Vesikäymälä sallitaan ainoastaan mikäli vedet johdetaan umpisäiliöön.

Haja-asutusalueiden osayleiskaavan (1997) mukaisella At-alueella olevat yli 5000 m² kokoiset rakennuspaikat (6 kpl), sekä rakennuspaikat joille aiemmin on myönnetty pysyvän asunnon lupa (13) on merkitty erillispientalojen alueena.

RA

LOMA- ASUNTOALUE

Alue varataan yksiasuntoisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Rakennuspaikalle saa yhden loma-asunnon lisäksi

si rakentaa yhden erillisen saunan ja tarvittavia talous- rakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, ei kuitenkaan yli 250 k-m². Loma-asunnon enimmäiskoko on 150 k-m². Talousrakennusten ja saunan enimmäiskoot määräytyvät voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Aluetta ei saa käyttää pysyvään asumiseen.

Loma-asunnon yhteyteen on rakennettava komposti- tai kuivakäymälä. RA-alueille ei saa rakentaa vesikäyttöisiä käymälöitä.

Haja-asutusalueiden osayleiskaavan mukaisella At-alueella olevat alle 5000 m² rakennuspaikat (42 kpl) on merkitty loma-asuntoalueeksi. Alueeseen on sisällytetty lisäksi At-alueeseen rajautuva kiinteistö jolle on myönnetty loma-asunnon lupa.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alue varataan maatilan asuin-, tuotanto ja talousrakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Yhden asuinrakennuksen kerrosala on enintään 250 k-m². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 10% tontin pinta-alasta. Talousrakennusten ja saunan enimmäiskoot määräytyvät voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista.

Alueella oleva maatilan keskus pihapiireineen on merkitty maatilojen talous-keskusten alueena.

4.2.2 Muut alueet

MT-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Rakennusoikeus on siirretty pois MT-1-alueilta.

4.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan on kaavaa laadittaessa tarpeellisessa määrin selvitetävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset, jollaisia voivat olla mm. vaikutukset:

- ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen;
- maaperään, vesiin, ilmaan, ilmastoon, kasvillisuuteen, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen;
- yhdyskuntarakenteeseen, rakennuksiin, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön
- luonnonvarojen hyödyntämiseen; sekä
- näiden keskinäisiin vuorovaikutussuhteisiin

Kringelmalmin osayleiskaavassa keskeisimpiä ympäristövaikutuksia ovat:

- vaikutukset rakentamiseen ja maisemaan
- vaikutukset ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen
- vaikutukset vesiin ja luonnonoloihin
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai rakennettuun ympäristöön. Alue säilyy kaavan myötä pääosin loma-asutuntoalueena. Kaavassa on myönnetty kuudelle loma-

asuntokiinteistölle pysyvän asunnon status ja uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja on esitetty neljä. Kaava sallii jonkin verran lisärakentamista jo olevilla ja yleensä rakennetuilla rakennuspaikoilla. Kaavallisen tilanteen selkiytymisen voidaan olettaa vaikuttavan edistävästi alueen rakennuskannan ylläpitoon ja lisärakentamiseen. Pitkään, vuosikymmeniä jatkunut epäselvä tilanne alueen tulevaisuudesta on jarruttanut alueen kehitystä ja ylläpitoa.

4.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kringelmalmin alue sijoittuu etäälle muusta yhdyskuntarakenteesta. Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi. Koska alueelle ei ole osoitettu uusia palveluja, joutuu alue jatkossakin tukeutumaan etäällä sijaitseviin Boxin ja Söderkullan palveluihin.

4.3.3 Vaikutukset luonnonoloihin ja vesiin

Nykyisellään tiivisti rakennetun alueen vesihuolto on puutteellinen, ja muodostaa riskitekijän sekä ympäristölle että alueen asukkaille. Erityisen ongelmallisia ovat ne loma- ja asuinrakennukset, jotka sijoittuvat pienille kallioisille rakennuspaikoille ja joilla mm harmaan veden käsittely ei ole mahdollista. Vaikutusten vähentämiseksi tulee vedenkäsittely saattaa lain- ja kunnan määräysten mukaiselle tasolle.

Kaava mahdollistaa vain vähäistä lisärakentamista, eikä näin ollen merkittävästi lisää alueen kuormitusta. Kaava sallii pysyvän asutuksen ja vesikäyttöiset käymälät ainoastaan 5000m² kokoisilla tonteilla, joilla katsotaan olevan riittävät edellytykset lain mukaiseen jätteen ja vedenkäsittelyyn sekä veden saantiin. Kiinteistön vesihuoltoratkaisut tulee kuitenkin myös jatkossa ratkaista tonttikohtaisesti lain ja kunnan määräysten edellyttämällä tavalla. Vesikäyttöisten käymälöiden rajoittaminen vähentää veden kulutuksesta ja jätevesistä aiheutuvia haittoja.

Esitetyllä laajennusalueilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Rakentamisen ja lisärakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen herkkäpiirteinen maasto ja kasvillisuus sovittamalla rakennukset huolella maastoon ja ylläpitämällä alueen vehreys korvaavilla istutuksilla.

4.3.4 Taloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttamisesta ei aiheudu merkittävää taloudellista rasitetta kunnalle. Palvelujen riittävyys ja saavutettavuus Kringelmalmin väestölle ja erityisryhmille, kuten lapsille ja vanhuksille tulee taata. Alueen syrjäisestä sijainnista johtuen voi tästä aiheutua ylimääräisiä kustannuksia tulevaisuudessa.

4.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavassa vahvistetaan pysyvän ja loma-asutuksen alueet. Kaavan toteuttaminen edellyttää puutustumista myös luvattomaan asumiseen, jota on alueella arviolta noin 13 rakennuspaikalla. Luvattoman asumisen on sallittu jatkuvan alueella hyvin pitkään, mikä osaltaan vaikeuttaa tilanteen ratkaisemista.

4.3.6 Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Kaavassa tarkennetuilla määräyksillä pyritään vähentämään nykyisellään osin puutteellisesti järjestetyistä vesi- ja viemärintiijärjestelmistä koituvia terveydellisiä ja ympäristöllisiä haittoja. Kaavan toteuttaminen edellyttää kunnan puolelta valvonnan lisäämistä ja toimenpiteitä puutteilisuuksien korjaamiseksi.

Alueen pohjavedestä ja sen riittävydestä ei ole tarkempaa tietoa. Lisääntyvä käyttö ja kuormitus voi vaikuttaa sekä pohjaveden laatuun että riittävyteen, joskin em. toimenpiteillä on pyritty niitä vähentämään. Myös Kilpilahden teollisuusalue on yksi alueen pohjaveteen vaikuttava riskitekijä. Talousveden laatua tulee seurata aika ajoin, ja mikäli se ei täytä asetettuja vaatimuksia tulee alueen asukkaille muutoin turvata veden saanti.

4.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu Kilpilahden teollisuusalueen lähistölle. Alue on pohjoismaiden suurin öljynjalostuksen ja kemianteollisuuden keskus ja muodostaa Kringelmalmin alueen terveydelle ja turvallisuudelle riskitekijän joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Onnettomuustilanteiden varalta on erityisen tärkeää että alueelta on hyvät evakuointimahdollisuudet. Alueelta johtavat kaksi tieyhteyttä Spjutsundintielle on katsottu tarjoavan osayleiskaavan mukaiselle asutukselle riittävät evakuointivalmiudet. Lisäksi on alueen turvallisuuden ja mahdollisten kriisitilanteiden hallinnan kannalta tiedotus tärkeää. On suotavaa että alueen asukkaille ao. viranomaisten toimesta jo kaavan valmistuessa tiedotetaan erikseen näistä riskeistä ja käyttäytymisestä mahdollisessa kriisitilanteessa.