

Krokholmen ranta-asemakaavan muutos Stranddetaljplaneändring för Krokholmen

Kaavaehdotuksen vastineraportti
Rapport gällande planförslaget bemötande



Vastineet lausuntoihin ja annettuihin muistutuksiin MRA:n 27 §:n mukaisen ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Nähtävillä olo

Ranta-asemakaavaehdotus oli MRA:n 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 8.8-9.9.2019 Kuntalan 1. kerroksen asiakaspalvelupisteessä viraston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjastolla, Amiraalintie 2. Kaava-aineistoon oli mahdollista tutustua myös kunnan nettisivuilla osoitteessa: www.sipoo.fi/asemakaavat.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto, Museovirasto, Porvoon museo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan ELY-keskus.

Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat: Porvoon Museo, Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan ELY-keskus.

Seuraavassa esitetty lausunnot ja annettu vastineet niihin. Jäljennökset lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (Iso Kylätie 18, Nikkilä)

Yksityisten muistutuksia annettiin 3 kpl. Niihin on myös annettu vastineet.



1. LAUSUNNOT

Lausuntojen antaja ja sisältö

PORVOON MUSEO 6.9.2019

Sipoon kunta pyytää lausuntoa Krokholmenin ranta-
asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Ranta-ase-
makaavan muutosalue sijaitsee Sipoon saaristossa Lö-
parön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä.
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on
tutustunut muutoksen ehdotukseen ja sen aineistoon,
ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää kaavati-
lojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavalla
mitoituksen osoittamat rakennuspaikat kaavan
suunnittelussa tarkoituksenmukaisille paikoille.

Muutoskohde sijaitsee Sipoon saaristossa Lö-
parön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä.
Alueella ei ole pysyviä rakennuksia.

Kaavaselostuksessa todetaan, että uudet rakennus-
paikat eivät tule näkyään merelle päin edessä olevien
lähisaarten takaa. Valitettavasti alueelle ei ole tehty
maisemaselvitystä, joka todentaisi tämän väitteen.

Mutta ottaen huomioon kaavamuutoksen vaikutukset,
ja suhteuttaen sitä aluetta sääteleviin kulttuuriympä-
ristön ja maiseman reunaehtoihin, ei kaavamuutoksel-
la ole sellaisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön, että
Porvoon museolla olisi hankkeesta huomautettavaa.

Muinaisjäännostien osalta lausunnonantaja on Museo-
virasto Itä-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museovi-
raston välisen sopimuksen perusteella.

ITÄ-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS 3.9

Ei huomautettavaa.

PORVOON KAUPUNKI, YMPÄRISTÖTERVEYSJAOSTO 29.8.2019

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seura-
van lausunnon.

Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon ra-
donhaittojen ennaltaehkäisy. Asuintilojen sisäilman ra-
donpitoisuus ei saa ylittää valtakunnallisia ohjearvoja.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta hu-
mautettavaa.

Kaavanlaatijan vastineet

Vastineet alla kussakin kohdassa

Todetaan Museoviranomaisen lausunto, ei hu-
mautettavaa.

Todetaan lausunto, ei huomautettavaa

Kaavamääräyksiin lisätään maininta mahdollisen ra-
donhaitan huomioimisesta rakentamisessa.

ELY-keskus on antanut lausuntonsa ranta-asemakaa-valuonnoksesta 9.10.2015. ELY-keskus toteaa, että nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavamuutosehdotuksessa on hyvin huomioitu ELY:n lausunnossa mainitut asiat, mutta täydentää kannanottonsa vielä seuraavasti:

Tulvariski

ELY-keskus toteaa, että alin suositeltava rakentamiskorkeus perustuu vuonna 2100 tapahtuvaan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvaan meritulvaan. Kyseisen laskennallisen tulvatapahtuman korkeustaso on Krokholmenin kaava-alueella N2000 +2,85 metriä. Lukemaan tulee lisätä paikallisista olosuhteista johtuva aaltoiluvara, jonka suuruudeksi voidaan mm. avoimen ulapan ja rannan kaltevuuden perusteella arvioida 40 cm.

Korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuesa- vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja, on N2000 +3,25 metriä. Suosituskorkeus on tarkoitettu otettavaksi huomioon myös yhdyskuntatekniikan (mm. energianjakelu, vesihuolto) rakenteiden kohdalla.

On huomioitavaa, että suosituskorkeustasoa ei tule sitoa lattiakorkeuteen, vaan rakennukset on suunniteltava siten, että tulvavesi voi nousta suosituskorkeutta vastaavalle tasolle aiheuttamatta vahinkoa. Kiinteiden rakenteiden kohdalla korkeustasoa ei tule sitoa keski- vedenkorkeuteen, vaan valtakunnalliseen korkeusjärjestelmään (esim. N2000).

Vesihuolto

ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla on yleisesti sovellettu rantaasema- ja rantayleiskaavoissa vapaa- ajanasunnoilla vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Vesikäymäläkielto vapaa- ajanasunnoilla on ollut keskeisenä periaatteena ranta- ja rantayleiskaavoissa, ja tällä on pyritty turvaamaan riittävän käyttöveden saanti ja varmistamaan vesiensuojelu Uudenmaan maakunnassa, jossa on erityinen väestömäärästä johtuva tarve turvata vesistöjen laadun varmistaminen.

ELY-keskus toteaa, että loma-asuntokäytössä ja satunnaisessa käytössä olevien kiinteistöjen vesikäymälöiden jäteveden käsittelyyn ja umpisäiliöiden tyhjentämiseen liittyy sellaisia epävarmuustekijöitä, että näiden laajamittainen varustaminen vesi-käymälöillä vaarantaa vesiensuojelun tavoitteet. Laajamittaisena edellä mainittu toiminta muodostuu vaikutuksiltaan

Todetaan ELY:n puoltava lausunto kaavaehdotuksesta allaolevin kaavaehdotukseen tehtävin tarkistuksin.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan lausunnon mukaiseksi alimman rakentamiskorkeuden osalta (+ 3.25 m) ja käytettävän korkeusjärjestelmän osalta (N2000 järjestelmä).

merkittäväksi. Vesikäymälän salliminen edellyttää sellaisia kiinteistökohtaisia jätevesiratkaisuja, joiden toiminta pitäisi varmistaa kaikissa olosuhteissa ja jatkuvasti. Vedenkäytön kausittaiset vaihtelut saattavat olla suuria. Käymäläjätevesiä sisältävien jätevesien käsittely edellyttää biologiskemiallista jätevedenpuhdistamoa.

Tällaiset puhdistamot tarvitsevat tarkoituksenmukaisesti ja hyvin toimiakseen jatkuvaa kuormitusta. Pitkät käyttötauat vaikuttavat laitteistojen biologista puhdistustoimintaa heikentävästi.

Tiiviistä, säännöllisesti tyhjennetystä ja oikein huoltusta umpisäiliöstä ei pitäisi päästä vesistöön jätevesiä.

Umpisäiliötä ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena ja kestävä kehityksen mukaisena ratkaisuna, ja vesikäymälän salliminen lisää syntyvien jäteveden ja jätevesilietteen määrää. Kaava-alueelta umpisäiliölietteet kuljetettaisiin pääosin kunnan jätevedenpuhdistamolle useiden kymmenien kilometrien päähän. Muualla Uudellamaalla kuljetusetäisyydet voivat olla jopa pidempiä. Vesikäymälän ja umpisäiliö-ratkaisun salliminen ranta-alueiden vapaa-ajan käytössä oleville kiinteistöille lisäisi Uudellamaalla erittäin merkittävästi jätevesien kuljetusta ja säiliöautoliikennettä. Tällainen ratkaisu vastaavissa tilanteissa johtaisi Uudellamaalla tuhansien vapaa-ajan käytössä olevien kiinteistöjen jätevesien kuljetuksiin, eikä sitä voida pitää kestävä kehityksen mukaisena.

Uudenmaan ELY-keskus ei pidä kaavaehdotuksen vesihuoltomääräyksiä riittävinä. Kaavamääräyksessä viitataan nykyiseen lainsäädännön ja kunnan voimassa oleviin määräysten noudattamiseen. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksissä tulee huomioida kaava-alueen erityispiirteet ja vesihuollon tarve, sekä joka tilanteessa toimivan vesihuollon järjestäminen.

ELY-keskus toteaa, että vapaa-ajanasuntojen, joissa asuminen on kausiluonteista, liittäminen Kitön vesiosuuskunnan verkostoon ei välttämättä tarjoa joka tilanteessa teknisesti toimivaa ratkaisua viemäroinnin osalta. Toimiakseen teknisesti, ratkaisu vaatii tietyn minimivirtaaman, jotta viemäriinjo toimisi moitteettomasti.

ELY-keskus katsoo, että vesikäymälää voidaan sallia vapaa-ajanasunnoissa vain, mikäli kiinteistöä on mahdollista liittää alueella toimivaan vesihuoltolaitoksen verkostoon, jonka teknisestä toimivuudesta on varmistettava, huomioiden jäteveden määrä ja virtaamavaihtelut.

Käytettävien asiakirjojen perusteella ELY-keskus katsoo, että kaavamääräykseen tulee lisätä vesikäymäläkielto. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi otettu huomioon vesiensuojelua ja vesihuollon järjestämistä MRL 39 ja 73 §:ssä tarkoitamalla tavalla. Kaavaehdotus ei vesihuollon osalta perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoitamalla tavalla.

Umpisäiliömenetelmää käytetään nykyisin yleisesti koko maassa ja nykyiset muovisäiliöt varustettuna ylitäytön estimillä toimivat moitteettomasti vuosikymmeniä. Lokakuljetukset tuovat myös palvelujen tarjoajille työmahdollisuuksia ja kuljetuksia voidaan yhdistää saman tieosuuden varrella liikennemäärien vähentämiseksi.

Vesiosuuskuntien verkostojen toiminnassa ei ole ollut yleensä teknisiä ongelmia, paineviemärit ja vesijohdot toimivat kokemuksen mukaan hyvin myös talven jälkeen vaikka talvella ei ole ollut kuormitusta jätevesien tai puhtaan veden verkoston osalta.

Kitön vesiosuuskunnalla on ollut v. 2018 lopussa 165 liittyjää vesi- ja viemäriverkostoon, verkosto laajenee koko ajan uusilla liittyjillä.

Kitön vesiosuuskunta toimittaa samalla myös kuitukaapelin datayhteyksiä varten, joka on myös tärkeä palvelu osuuskunnan jäsenille.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan siten, että vesiw:n rakentaminen on mahdollista kaava-alueella vain, jos rakennukset liitetään Kitön vesiosuuskunnan viemäriverkostoon. Muilta osin jätevesien käsittely tapahtuu ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.

2. MIELIPITEET

9.9.2019 muistutus 1.

Suhtaudun myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella. Alueen maanomistajia on kuitenkin kohdeltava tasapuolisesti eikä kaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa. Omien laskelmieni mukaan Krokholmenin alueen kiinteistöjen luonnollinen ja muunnettu rantaviiva sekä siitä laskettu rakennusoikeus ovat suunnilleen liitteessä 3-4 esitetyn mukaisia lukuun ottamatta tilaa 1-268, jonka laskennalliseksi rakennusoikeudeksi saan 0.9 (luonnollinen rantaviiva 250 m, muunnettu rantaviiva 225 m). Edellytän, että laskennallinen rakennusoikeus siskoni omistaman tilan 1-268 osalta korjataan liiteaineistoon ennen kaavan hyväksymistä.

9.9.2019 muistutus 2.

Suhtaudun myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella. Alueen maanomistajia on kuitenkin kohdeltava tasapuolisesti eikä kaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa. Omien laskelmieni mukaan Krokholmenin alueen kiinteistöjen luonnollinen ja muunnettu rantaviiva sekä siitä laskettu rakennusoikeus ovat suunnilleen liitteessä 3-4 esitetyn mukaisia lukuun ottamatta tilaa 1-268, jonka laskennalliseksi rakennusoikeudeksi saan 0.9 (luonnollinen rantaviiva 250 m, muunnettu rantaviiva 225 m). Edellytän, että laskennallinen rakennusoikeus siskoni omistaman tilan 1-268 osalta korjataan liiteaineistoon ennen kaavan hyväksymistä.

9.9.2019 muistutus 3.

Trots reservationer om 1 byggnadsrätt för 1:273,281 (med 0.6) godkänner jag förslaget till de anhållna ytterligare byggnadsrättigheterna i Krokholmen området.

Men övriga markägare i området utanför ändringszonen måste behandlas lika och deras byggnadsmöjligheter får inte äventyras.

vastine:

Tilan 1-268 osalta mitoitustaulukossa on ollut näppäilyvirhe, oikea muunnettu rantaviiva on 260 m, jolloin mitoitusarvoksi tulee 1.04 eli pyöristettynä tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1.0 kpl. Taulukkoa korjataan em. mukaan. Muistuttaja suhtautuu myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella.

Tilan 1-268 osalta mitoitustaulukossa on ollut näppäilyvirhe, oikea muunnettu rantaviiva on 260 m, jolloin mitoitusarvoksi tulee 1.04 eli pyöristettynä tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1.0 kpl. Taulukkoa korjataan em. mukaan. Muistuttaja suhtautuu myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella.

Muistuttaja hyväksyy esitetyt rakennusoikeudet tiloille 1:273 ja 1:281 toteamuksella, että muita alueen maanomistajia muutosalueen ulkopuolella tulee kohdella yhtäläisesti eikä heidän rakentamismahdollisuuksiaan saa vaarantaa. Kaavamuutos ei vaaranna muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksia.

Hämeenlinna 16.9.2019
Juha Poutanen, dipl.ins kaavan laatija