

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLOAINEISTO

1.	LAUSUNNOT	2
1.1	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
1.2	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)	2
1.3	Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta	3
1.4	Museovirasto	3
1.5	Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä	4
1.6	Keravan Energia Oy	4
1.7	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	4
1.8	Porvoon museo	4
1.9	Porvoon kaupunki, terveydensuojelijaosto	5
1.10	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)	5
1.11	Arla Oy	6
1.12	Massby Facility & Services	7

MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVA-MUUTOS
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 16.10. – 14.11.2015

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 16.10. – 14.11.2015 välisenä aikana. Lausuntoja annettiin 12 kpl, muistutuksia ei jätetty.

1. LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto 17.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
1. Gustavslundintien liittymässä tulee olla riittävät näkemät molempiin suuntiin Massbyntielle. 2. Labbniityntien ja Massbyntien liittymän turvallisuudesta tulee varmistua liikennemäärän kasvassa. Massbyntiellä kulkevan liikenteen turvallisuutta on parantanut tien varteen vuonna 2014 rakennettu kevyen liikenteen väylä. 3. Mikäli Massbyntietä sisällytetään asemakaava-alueeseen, tulee se osoittaa kaavassa katualueena. Koska asemakaava laaditaan vain Massbyntien länsipuolelle, voidaan tie jättää asemakaavarajauksen ulkopuolelle. 4. Styrmansilla pihapiireineen, Bergshyddanilla ja Solbackalla on MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, joiden säilyminen tulee turvata asemakaavassa riittävin suojelumääräyksiin. 5. Asemakaavaehdotuksessa ei ole huomioitu Massby Facility & Services Oy tuotantolaitokseen liittyvää onnettomuusvaaraa. 6. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piirin kuuluvan konsultointivyyhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto. Kaavaratkaisua on täydennettävä lausuntojen pohjalta.	1. Näkemät molempiin suuntiin Massbyntietä ovat hyvät. Massbyntien varteen on toteutettu kevyenliikenteen väylä ja asemakaava ei mahdollista rakentamista Massbyntien varteen. 2. Liittymäratkaisut ovat turvallisia sillä synnytyvä liikennemäärä on pieni ja näkymät ovat hyvät. Liittymien välinen etäisyys on n. 74 m. 3. Massbyntie jätetään ulos kaava-alueesta. 4. Asemakaavaan on lisätty Styrmansille ja Bergshyddan rakennuksille suojelumerkintä sr-3. Solbackalle ja Styrmansin pihapiirin vanhalle aittarakennukselle on osoitettu s-1 -merkintä. 5. Massby Facility & Services Oy on laatinut riskiselvityksen kemikaalionnettomuuden terveysvaikutuksista vuonna 2016. Selvitys osoittaa, että laadittavassa kaavassa ei ole osoitettu sellaista herkkää maankäyttöä ja kohteita, joille Arla Oy:n tehdään ammoniakkin nykyisestä käyttölaajuudesta aiheutuisi tarkastelun perusteella riskiä. 6. Lausunnot on pyydetty Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Tukesin lausunnossa edellytetty Arlan riskiselvitys on laadittu.

1.2 Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL)

Lausunto 10.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
1. Kaavoitettava maankäyttö ei mahdollista alueelle kustannustehokasta joukkoliikennepalvelua. Joukkoliikenne nykyisellään muodostuu alueen koillispuolella kulkevista koululaislinjoista, jotka osin palvelevat myös työmatkalaisia. 2. Massbyntien varrella olevat pysähtymispaikat ovat liikenneturvallisuuden kannalta vaaralliset. Merkitsemättömät joukkoliikennepysäkit ovat myös vaikeita käyttää. HSL:n mielestä	1. Merkitään tiedoksi. 2. Massbyntie on rajattu ELY-keskuksen lausunnon myötä pois asemakaavoitettavasta alueesta. Merkitään asia tiedoksi ja välitetään tietoa liikenneturvallisuudesta ja joukkoliikenteen suunnittelusta vastaaville kunnan edustajille. 3. Merkitään tiedoksi.

MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVA-MUUTOS
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 16.10. – 14.11.2015

suunnittelualueen kohdalla Massbyntiellä olevat pysähtymispaikat tulisi muuttaa pysäkeiksi.	
3. HSL pitää Massbyntielle valmistunutta kevyenliikenteen väylää erittäin hyvänä hankkeena, sillä se parantaa tien liikenneturvallisuutta.	

1.3 Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta

Lausunto 11.11.2015	<i>Vastineet ja toimenpiteet</i>
1. Ajoneuvojen pesua koskevaa määräystä tulee tarkistaa siten, että määräykset vastaavat paremmin Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä (10 §). Ympäristönsuojelumääräysten mukaan ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden usein toistuva pesu, samoin kuin myös satunnainen pesu orgaanisilla liuotinaineilla on kielletty (siis myös muilla alueille, kuin pohjavesialueilla), ellei sitä varten rakenneta asianmukaista pesupaikkaa. Pesupaikan lisäksi pesuvedet tulee ohjata hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta asianmukaiseen jätevesijärjestelmään. 2. Polttoaineita koskevaa pohjavesimääräystä on hyvä tarkentaa siten, että kaikkien nestemäisten polttoaineiden tai muiden pohjaveden laatuvaarantavien aineiden säiliöiden tulee olla joko kaksoisvaippaisia tai ne tulee sijoittaa katettuun suoja-altaaseen, jolloin altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. 3. Pohjavesialueella on tarpeen kieltää vain porattavat maalämpökaivot. Määräys voisi olla seuraavanlainen: "Maalämpökaivoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle. Vaakatasoisen maalämpöpiirin sijoittamisen edellytykset pohjavesialueella on selvitettävä tapauskohtaisesti". 4. Valiokunta pitää tärkeänä, että kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty hevosten ulkotarhojen valumavesien viivyttämistä koskeva määräys.	1. Tarkistetaan pv-kaavamääräystä siten, että poistetaan siitä autojen pesua koskeva kohta. Koska määräystekstiä muutetaan, otetaan käyttöön uusi indeksi, eli muutetaan kaavaan: pv-4. 2. Tarkistetaan määräystä lausunnon mukaisesti. 3. Tarkistetaan määräystä lausunnon mukaisesti. 4. Merkitään tiedoksi.

1.4 Museovirasto

Lausunto 13.11.2015	<i>Vastineet ja toimenpiteet</i>
Alueelta ei tunneta Museoviraston käytössä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVA-MUUTOS
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 16.10. – 14.11.2015

1.5 Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Lausunto 15.10.2015	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä on hyvin tuotu esiin pohjavesialuetta koskevat rajoitukset. eikä siten ole syytä olettaa, että rakentaminen kaavan mukaisesti aiheuttaisi pohjavesiriskiä. Tuusulan seudun vesilaitoksella ei ole huomautettavaa kaavan johdosta.	Merkitään tiedoksi.

1.6 Keravan Energia Oy

Lausunto 13.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
Verkkoliiketoimintaa koskien on huomioitava, että alueella on olemassa olevia pienjännitejohtoja. Mahdolliset siirrot maksaa siirron tilaaja. Tuotantoliiketoiminnan osalta ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

1.7 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto 3.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
1. Katu-/tieverkko tulee suunnitella ja rakentaa siten, ettei synny umpiperiä tai kaduille tulee rakentaa riittävän suuret kääntöpaikat. Lisäksi katuverkon kantavuuden tulee riittää raskaille pelastusajoneuvoille (18-32 tn). 2. Sammutusveden saanti tulee huolehtia riittäväällä vesiasemaverkolla pelastustoiminnan turvaamiseksi. Sammutusvedestä on laadittu pelastuslaitoksella suunnitelma yhdessä toimialueen kuntien kanssa. Uusien vedenottoapaikkojen käyttöönoton jälkeen kunnan tulee huolehtia päivitettyt tiedot pelastuslaitokselle sammutusvesisuunnitelmaan liitettäväksi. 3. Katujen nimeäminen ja osoitenumerointi tulee toteuttaa selkeästi jo rakennusaikana. 4. Rakentaminen ja rakennusten rakenteellinen paloturvallisuus tulee toteuttaa voimassa olevien lakien ja säädösten mukaisesti ja tarvittaessa pyytää asiantuntijalausunto pelastusviranomaiselta.	1. Asemakaavassa osoitettavien Labbniityntien ja Gustavslundintien päähän on varattu kääntöpaikat. Tarkistetaan Gustavslundintien päässä olevaa kääntöpaikkaa hieman suuremmaksi. Kadunrakentaminen on kunnan tai solmittavan maankäytösopimuksen myötä maanomistajan vastuulla. Asemakaavassa ei esitetä kadunkenteita, vaan se tehdään kadun rakennussuunnitteluvaiheessa. 2. Asia välitetään tiedoksi Sipoon vesilaitokselle. 3. Kadut on nimetty asemakaavassa selkeästi. Rakennusten numerointi rakennusajankana on rakennuttajien vastuulla ja sitä valvoo ja ohjeistaa rakennusvalvonta. 4. Rakennusten paloturvallisuuden varmistaminen on rakennusluvan ja -valvonnan yhteydessä toteutettava asia.

1.8 Porvoon museo

Lausunto 13.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
1. Kaava-alueen itäosaan sijoittuu maakunnallisesti arvokas Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema ja kaava-alueelle sijoittuu kolme Sipoonkunnan rakennusperintöselvityksessä inventoitua kohdetta; Styrmans, Bergshyddan ja Sol-	1. Asemakaavaan on lisätty Styrmansille ja Bergshyddan rakennuksille suojelumerkintä sr-3. Solbackalle ja Styrmansin pihapiirin vanhalle aittarakennukselle on osoitettu s-1 -merkintä.

MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVA-MUUTOS

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 16.10. – 14.11.2015

backa, jotka lisäksi kuuluvat korkeimpiin inventoinnissa käytettyihin arvotusluokkiin. Lähökohtatiedoista huolimatta kulttuuriympäristöä ja kulttuuriympäristökohteita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue on merkitty kaavakarttaan, mutta aluemerkinä tulee täydentää myös rakennetun kulttuuriympäristön osalta, ja alue on merkittävä karttaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Lisäksi määräysosaa tulee tarkentaa niin, että "alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja ympäristöhoidossa on huolehdittava siitä, että maisemarakenteen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyvät". 2. Kaavakartassa tulisi kertoa perusteellisemmin mitä tarkoittaa rakennustapaohjeiden sitovuus. 3. Styrmans, Bergshyddan ja Solbacka, tulee varustaa sr-merkinnällä, jonka määräysosa kuuluu; "Kulttuurihistoriallisesti ja maiseman kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää". Lisäksi kohteiden pihapiireille tulee osoittaa indeksimerkinä /s, määräyksellä; "kulttuurihistoriallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue, jolla ympäristö säilytetään".	Tarkistetaan maakunnallisesti arvokasta maisema-alue –merkintää ja määräystä lausunnossa esitetyllä tavalla. 2. Tarkistetaan yleisten määräysten kohtaa seuraavasti: "Tähän asemakaavakarttaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään sitovana kaavan hyväksymiskäsittelyssä." 3. Osoitetaan arvotetuille rakennuksille suojelu- ja säilyttämistä edistävät merkinnät. Alueita koskeva rky-m –merkinnän tarkistettu määräys koskee molempia pihapiirejä ja jonka sisältö vastaa lausunnossa edellytettyä.
---	--

1.9 Porvoon kaupunki, terveydensuojelujaosto

Lausunto 17.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
Terveydensuojelujaostolla ei ole asiaan huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

1.10 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

Lausunto 3.12.2015	Vastineet ja toimenpiteet
1. Asemakaava-alueen läheisyyteen sijoittuu Tukesin valvoma laajamittaista kemikaalien teollista käsittelyä ja varastointia harjoittava Massby Facilities & Services Ltd. Oy, joka käsittelee ja varastoi kylmäkeskuksessaan ammoniakkia. Ammoniakki on myrkyllinen ja ympäristölle vaarallinen kaasu. Alueella käsitellään ja varastoidaan myös muita vaarallisia kemikaaleja, mutta suurimman vaaran aiheuttaa ammoniakkikaasu. Kaavamuutoksessa tulee varmistaa, että ehdotetut lisärakennukset tai liikennemuutokset eivät lisää onnettomuusvaaraa alueella. Myös alueelle jo sijoittuneen toiminnanharjoittajan	1. Massby Facility & Services Oy on laatinut riskiselvityksen kemikaalionnettomuuden terveysvaikutuksista vuonna 2016. Selvitys osoittaa, että laadittavassa kaavassa ei ole osoitettu sellaista herkkää maankäyttöä ja kohteita, joille Arla Oy:n tehdään ammoniakkin nykyisestä käyttölaajuudesta aiheutuisi tarkastelun perusteella riskiä. 2. Pelastuslaitoksella on alueelle sujuva pääsy.

**MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVA-
MUUTOS**
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 16.10. – 14.11.2015

toimintaedellytyksistä on huolehdittava. Tuke- silla ei ole tarkempia tietoja onnettomuusvaa- rojen ulottuvuudesta, mutta niitä voi selvittää suoraan yritykseltä. 2. Pelastuslaitoksen yksiköiden sujuva pääsy on- nettomuusvaarallisiin kohteisiin on varmistet- tava.	
--	--

1.11 Arla Oy

Lausunto 30.11.2015	Vastineet ja toimenpiteet
1. Arlalla on tavoitteena laajentaa toimintaa alu- eella ja laajentuminen aiheuttaa muutostar- peita. 2. Liikennettä on tarkoitus parantaa nykyisestä mallista, jossa tulo ja meno alueelle on sa- masta liittymästä, sellaiseksi jossa liikenne kulkeen yhteen suuntaan. 3. Mahdolliset laajentamissuunnat ovat itä-etelä ja pohjoinen. Mahdollinen tehdaskiinteistön laajentuminen ja alueen logistiset järjestelyt suuntautuvat osin suunniteltua asuinaluetta kohden. Suunniteltu biopolttoainelaitoksen si- jainti on tehtaan pohjoispuolelle. 4. Toiminnan kasvu tarkoittaa liikennemäärän kasvuja tehdasalueella ja sen reittien uudel- leenjärjestelyä. Polttoaineen kuljetuksia biolai- tokselle tehtaan pohjoispuolelle ja tavaraliiken- teen ohjaamista tehtaan ympäri sen etelä- kaakkoispuolen ohitse suoraan Kotkatielle. Tästä voi aiheutua lisääntyvää ja jatkuvaa lii- kenteen melua suunniteltua asuinaluetta koh- den, joka saattaa häiritä asukkaita. 5. Lisääntyvä tuotanto ja laajeneva tehdas kas- vattavat mm. höyryn ja lämmön käyttöä sekä jäähdytystarvetta. Höyry tuotetaan energialai- toksella ja kylmäteho ammoniakilla. 6. Virkistysalueeksi merkitty alue toimii tarpeelli- senä suojana mutta kaavoitettava alue sijait- see osin lähellä tehdasalueen rajaa ja tehtaan suunniteltua kasvusuuntaa. Lisäksi tehtaan lo- gistinen reitti tulevaisuudessa kulkee lähellä suunniteltua asutusta. 7. Arla Oyn:n vaatimus on, että kaavaehdotusta ei toteuteta sellaisenaan ja lausunnossa esite- tyt asiat, tehtaan kasvu ja laajentuminen, huo- mioidaan. Asuinalueen muutokset ja laajentu- minen eivät saa aiheuttaa haittaa tai estettä tehdasalueen kehitykselle.	1.-6. Laajennustavoitteista ei ole esitetty han- kesuunnitelmaa eikä siitä ole vireillä ase- makaavaa, ympäristölupaa tai ympäristö- vaikutusten arviointimenettelyä, joiden pohjalta vaikutuksia tähän kaavaan olisi mahdollista arvioida. Sen vuoksi Arlan toi- minta on arvioitu perustuen nykyiseen laajuuteen ja sen pohjalta laadittuun riski- selvitykseen. Voimassa olevassa asema- kaavassa asumisen ja tehdasalueen ra- kentamisen välissä on noin 100 m lähivir- kistysaluetta ja istutettavaa teollisuuskort- telinosaa. Rakentamaton teollisuuskortteli Arla Oy:n eteläpuolella sijaitsee sekin noin 100 m etäisyydellä jo toteutesta omakoti- talosta Labbniityntien päädyssä ja ajoyh- teys sinne on osoitettu teollisuuskorttelin sisälle, josta lähin etäisyys tällä kaavalla toteutettaviin asuinrakennuksiin on yli 100 m. 7. Arlan laajentuminen voimassa olevan ase- makaavan mahdollistamalla tavalla on otettu kaavatyössä huomioon. Asemakaa- vasta poikkeavaa laajentumista ei ole mahdollista arvioida, koska siitä ei ole tässä lausunnossa esitettyä enempää tie- toa olemassa.

**MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVA-
MUUTOS**
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 16.10. – 14.11.2015

1.12 Massby Facility & Services

Lausunto 27.11.2015	<i>Vastineet ja toimenpiteet</i>
Lausunto on identtinen Arla Oy:n lausunnon kanssa.	Ks. Kohdassa 1.11 esitetty vastine ja toimenpiteet.