



**S2o Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava**

**Päivitetty kaavaluonnos nähtävillä 23.6. – 26.8.2022**

**S2o Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde**

**Uppdaterad planutkast framlagt 23.6. – 26.8.2022**

**Vastineraportti**

**Bemötanderapport**

## **Johdanto**

### **Inledning**

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan päivitetty luonnos oli nähtävillä 23.6. - 26.8.2022. Tähän vastineraporttiin on koottu kaavaluonnoksesta saadut lausunnot, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaluonnoksesta annettiin 5 varsinaista lausuntoa. Yhtään mielipidettä ei vastaanotettu nähtävilläoloaikana. Lausunnot on kirjattu raporttiin tiivistettyinä, ilman mahdollisia liitteitä.

Uppdaterad utkast till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde var offentligt framlagt 23.6. – 26.8.2022. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden som lämnades in om utkastet och bemötandena av dem. Om planutkast inlämnades sammanlagt 5 utlåtanden. Under framläggningstiden inlämnades inga åsikter. Utlåtandena har skrivits in i rapporten i form av sammandrag utan eventuella bilagor.

## **Lausunnot**

### **Utlåtanden**

#### **1. Uudenmaan ELY-keskus**

Kaavaselostukseen on perusteltu yleiskaavasta poikkeamista sillä, että suunnittelualuetta ympäröivät taajamatoimintojen alueet ja täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä. ELY-keskus tuo esiin, että MRL 42 § mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa asemakaavasta poiketen. Yleiskaavan ilmeinen vanhentuminen tulee kuvata kaavaselostukseen.

Söderkullan vedenottamon kaakkois- ja itäpuolelle pohjaveden virtaussuuntaa vastaan on jätetty ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa edellyttämä noin 300 metrin suojaetäisyys, jolle rakentamista ei ole kaavoitettu. Vedenottamon ohjeelliselle suoja-alueelle ei tule osoittaa rakentamista. Paineellista pohjavettä voi esiintyä myös rakennettavaksi osoitetuilla alueilla, mikä tulee huomioida rakentamisen yhteydessä. Pohjaveden suojelumääräyksiin tulee lisätä, että alueella ei sallita uusia energiakaivoja. Tämä on erityisen tärkeää, koska Söderkullan pohjavesialueen pohjavedessä on todettu haitta-aineita. Energiakaivojen poraamisen yhteydessä pohjaveden haitta-aineet voivat päästä leviämään entistä laajemmalle alueelle.

Katu- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta. Vaatimus ei koske 1-2 autopaikan pysäköintialueita. Katuja suunniteltaessa tulee selvittää mahdollinen pohjavesisuojausten tarve.

Pohjaveden suojelua koskeissa kaavamääräyksissä on viitattu vesilakiin ja ympäristönsuojelulakiin mutta mainitut pykälät eivät vastaa tämänhetkistä lainsäädäntöä. Koska lainsäädäntö muuttuu, ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksissä ei tule käyttää pykäläviittauksia vaan avata asia kaavamääräykseen. Maininnat pohjaveden muuttamiskiellosta sekä maaperän ja pohjaveden pilaamiskielloista riittävät.

Asemakaavassa on maantielle 11689 osoitettu katualue. Söderkullan kaavarungon toteuttamisperiaatteiden edistyttyä tulee Söderkullantien varteen laadittaviin asemakaavoihin osoittaa maantielle 11689 yhtenäinen katualue Uudelle Porvoontielle asti, asiaa tutkitaan kaavatyön edetessä. Asemakaavaan tulee lisätä katualueen reunaan liittymäkieltoa osoittava asemakaavamerkintä Hansaksen asemakaavaan rajoittuvaan kohtaan. Kadunpitopäätöksen tekemisen jälkeen kunta voi itse hyväksyä ja toteuttaa tarvittavat Söderkullantien jkp-tien suunnitteluun liittyvät ja yhteensovitettavat asemakaava-alueen edellyttämät liikennejärjestelyt. Ennen kadunpitopäätöksen tekemistä tulee järjestää neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Kaavaan tulee lisätä meluselvityksen edellyttämät määräykset. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Uudenmaan ELY-keskus suhtautui kulttuuriympäristön osalta kriittisesti asemakaavan tavoitteisiin sen valmisteluvaiheessa. Nyt esitetystä muodosta kulttuuriympäristö on huomioitu paremmin, sen sijoituessa maisemassa Söderkullan kartanon asemakaava-alueen maisemaselvityksessä (Sipoon kunta, Kaisa Linnasalo 16.6.2020) osoitettuun rakentamiselle mahdolliseen paikkaan. Myös tehokkuuden ja kerroskorkeuden laskeminen on luontevaa arvokkaan kulttuuriympäristön näkökulmasta. Maisemallisesti luontevin ratkaisu olisi metsäsaarekkeen (Pulkkämäki) länsipuolen edustan jättäminen rakentamisesta vapaaksi, jolloin saareke muodostaisi luonnollisen maisemallisen vyöhykkeen kartanon kulttuuriympäristön sekä uudisrakentamisen välille ja korostaisi kartanon läntisten rinnepeltojen avoimuutta. Tämä olisi myös maisemaselvityksen suosituksen mukaista.

Kaavakartalla eikä -määräyksissä ole mitään jätetäyttöön viittaavaa määräystä. ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee noteerata jätetäyttö, joka tullee joka tapauksessa huomioon otettavaksi jollain tasolla alueen toteuttamisessa.

Sulfaattimaista on lyhyesti kaavaselostuksesta pohjavesiosiossa (5.4.3. Muut vaikutukset, Pohjavesi) ja siinä oleellisena seuraava: *"Sulfaattimaa-alueilla tulee välttää pohjaveden pinnantasoon vaikuttavia toimenpiteitä ja pohjaveden*

*pinnan alapuolista kaivuuta.*" ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksen ohjeistuksen tulee välittyä kaavamääräyksiin esimerkiksi yleismääräyksenä "Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee selvittää ja ottaa huomioon ennen rakentamisen aloittamista."

Asemakaavaselostuksessa ei ole juuri tarkasteltu energia- ja ilmastovaikutuksia, eikä varsinaista selvitystä ilmastovaikutuksista ole tehty. Ilmastovaikutukset on todettu kaavaselostuksessa seuraavasti:

*Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen ja rakennetun infrastruktuurin alueelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä.*

ELY-keskus katsoo, että kaavan keskeiset ilmastovaikutukset liittyvät siihen, vahvistaako kaava-alueen melko keskeinen sijainti kestävien kulkumuotojen käyttöä, miten alueen muuttuminen rakentamattomasta maasta rakentamiseen vaikuttaa hiilinieluihin ja varastoihin, ja onko kaavaratkaisussa otettu riittävästi huomioon sopeutumiseen ja varautumiseen liittyvät kysymykset. Kaava-aineistosta ei löydy näihin kysymyksiin vastausta. Kaavan jatkosuunnittelussa ilmastovaikutuksia onkin tarpeen käsitellä tarkemmin ja arvioida samalla, miten kaavan kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia puolestaan vahvistaa, myös kaavan jatkosuunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kaava-alueella olisi syytä kiinnittää kaavatyön edetessä huomioita liikkumisratkaisujen lisäksi rakentamisen sekä maankäytön muutosten ilmastovaikutuksiin ja niiden lieventämiseen. Olisi huolehdittava, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa. Lisäksi jatkosuunnittelussa olisi syytä tunnistaa kaava-alueen ilmatoriskit ja ilmastomuutoksen sopeutumisen tarpeet siltä osin kuin ne eivät tule esiin hule- ja pohjavesiin liittyvissä tarkasteluissa. Ilmastovaikutusten tarkastelut tulee sisällyttää kaava-aineistoon. Asemakaavan yleismääräyksenä voidaan suosittaa puurakentamisen ja muiden vähähiilisten rakentamisratkaisujen selvittämistä. Kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin kuten esimerkiksi puurakentamiseen ja -rakenteisiin liittyvää ohjausta. Aurinkoenergian roolia voi vahvistaa yleismääräyksellä, joka ohjeistaa huomioimaan rakentamisessa aurinkoenergian aktiivisen ja passiivisen hyödyntämisen sekä passiivisen yllämmöltä suojautumisen. Määräyksissä on mahdollista myös edellyttää, että kaavan toteutusvaiheessa on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet alueella.

### ***Vastine:***

*Sipoon yleiskaava 2025 voidaan todeta olevan vanhentunut, sillä uutta koko kunnan yleiskaavaa on alettu laatia. Tuleva asemakaava ei vaaranna yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Perusteet yleiskaavasta poikkeamiseen on avattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.3.*

*Paineellisen pohjaveden esiintymismahdollisuus on huomioitu kaavassa sekä kaavaselostuksen kappaleessa 5.3.3.*

*Määräys uusien energiakaivojen rakentamiskiellosta merkitään kaavakarttaan pohjaveden suojelumääräysten yhteyteen.*

*Viittaukset säädöksiin on poistettu kaavamääräyksistä.*

*Myöhemmin asemakaavoitettavien alueiden suunnittelun yhteydessä Söderkullantie on tarkoitus muuttaa kokonaan kunnan kaavakaduksi aina Uudelle Porvoontielle asti.*

*Liittymäkieltoa osoittava merkintä lisätään Hansaksen asemakaavaan rajoittuvaan kohtaan.*

*Melumääräyksiä täydennetään ehdotusvaiheessa meluselvityksen ohjeistuksen mukaan.*

*Kaksi kartanon läheisintä tonttia on poistettu kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin metsäistä saareketta jää kartanon ja uuden asuinalueen väliin enemmän. Kaavatalous on alueella herkkä, ja merkittävämmän muutoksen yhteydessä kaavatalous olisi kääntynyt negatiiviseksi.*

*Rakentamista ei ole sijoitettu kaatopaikasta aiheutuneiden pilaantuneiden maiden alueelle.*

*Määräys sulfidisaviesiintymien selvittämisestä ja huomioimisesta täydennetään kaavakarttaan selostuksen mukaisena määräyksenä.*

*Alueelle on laadittu ehdotusvaiheessa kattava ilmastovaikutusten arviointi, joka on lisätty kaavan vaikutusten arviointiin. Lisäksi ehdotusvaiheen kanssa yhtäaikaaisesti nähtävillä olevassa rakentamistapaohjeessa on paljon yksityiskohtia, jotka ohjaavat alueen toteuttamista kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Muun muassa ELY-keskuksen esiin nostamat seikat puurakentamisesta ja aurinkoenergian hyödyntämisestä on otettu huomioon suunnittelussa.*

## **2. Porvoon ympäristöterveydenhuolto**

Asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon alueen sijoittuminen pohjavesialueelle, hulevesien johtaminen, radonturvallinen rakentaminen ja liikennemelusta aiheutuvan haitan torjuminen.

Aineistosta jäi hieman epävarmaksi maaperän mahdollinen pilaantuminen asuinrakentamiseen tarkoitetuilla alueilla. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite tutkia ja tarvittaessa puhdistaa alueen maaperä ennen rakentamista. Jos puhdistaminen ei ole mahdollista, tulee alueen käyttöä rajoittaa siten, että alueella oleskelevat eivät altistu terveyshaittaa aiheuttaville aineille.

Happamien sulfaattimaiden osalta on syytä varmistaa, ettei niistä aiheudu haittaa rakenteille.

**Vastine:**

*Maaperän puhdistamistarpeita tarkastellaan kaavan jatkosuunnittelussa luonnosvaihetta tarkemmin. Kaavamääräykset täydentyvät niiltä osin. Ehdotusvaiheessa on laadittu asuinrakentamisen alueelle tarkentava maaperätutkimus, jonka raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Sulfaattipitoisen maan käsittelystä on ohjeistettu.*

**3. Sipoon omakotiyhdistys ry**

Sipoon Omakotiyhdistys ry tukee omakotiasumisen mahdollistavaa kaavoitusta Sipoon taajamissa. Kaavoituksessa yhdistys pitää tärkeänä omakotiasumisen lisäksi luontoarvojen huomioimista kaavoituksessa kuten Sipoon jokilaaksomaiseman säilyttämisen. Tämän lisäksi esimerkiksi Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavassa yhdistys katsoo tärkeäksi uuden asuinalueen sulautumista osaksi Söderkullan kartanon aluetta.

Sipoon Omakotiyhdistys toivoo vahvasti Sipoon kunnan järjestävän uuden paikan palstaviljelyä harjoittaville kuntalaisille vanhan palstaviljelmän poistuttua tulevan kaavoituksen myötä.

**Vastine:**

*Uuden asuinalueen sulautumista Söderkullan kartanon alueeseen tuetaan mm. ulkoilureittien yhtenäistämällä, rakentamistapaohjeissa määriteltävillä, uutta rakentamista ohjaavilla säännöksillä sekä alueen uuden nimistön suunnittelulla.*

*Viljelypalstat on siirretty n. 135 metriä etelään parkkipaikan lounaispuolella olevalle pellolle kesän 2022 aikana. Samalla viljelypalstojen lukumäärä kasvoi aiemmasta. Alueen nykyisille viljelijöille tarjotaan palstapaikka uudelta viljelyalueelta. Palstaviljely siis jatkuu kartanon alueella, ja tervetulleita ovat niin uudet kuin vanhat viljelijät.*

**4. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen**

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja riittävästi ohjaava. Onko AO-kortteleissa sallittu kaksiasuntoiset ratkaisut, vai onko ajatuksena rajoittaa asuntojen lukumäärä yhteen? Onko Söderkullantie ELY:n hallinnoima liikennealue vai kunnan katualue? Olisiko tässäkin kaavassa tarpeen esittää istutettavia alueen osia muiden Sipoon asemakaavojen tapaan? Asemakaavamerkinnoissä todetaan lu2/3-luvun kohdalla "kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakontasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi". Pitäisikö tässä olla ensimmäisen kerroksen alasta?

**Vastine:**

*Alustavasti on suunniteltu, että AO-korttelit sallivat ainoastaan yksiasuntoisen rakennuksen. Kaavakartta ja -selostus täydentyvät tältä osin. Söderkullantie on nykyisellään valtio-omisteinen tie, mutta muuttuu asemakaavan myötä kaavakarttaan merkityltä alueelta kunnan katualueeksi. Istutettavat alueen osat määritellään asemakaavan jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavamerkinnän lu2/3 selite on korjattu.*

## **5. Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen**

Sipoonjoen ranta peltoineen on suunniteltu jätettäväksi rakentamattomaksi, minkä katsotaan olevan sulfidisaviriskin kannalta hyvä ratkaisu. Rakennus- ja ympäristövaliokunta pyytää täydentämään asemakaavan hulevesisuunnitelmaa alueella esiintyvän sulfidisaven vuoksi. Hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa maaperässä mahdollisesti esiintyvien haitallisten yhdisteiden huuhtoutumista. Hulevesisuunnitelman yhteydessä on selvitettävä, kuinka ojaston kaivaminen ja hulevesien johtaminen voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa Sipoonjoen Natura-alueelle.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta yhtyy kaava-alueelle laaditun pohjavesiselvityksen kantaan, että maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa. Kartanon läheisyydessä maaperä ja pohjavesi ovat paikoin pilaantunutta. Pohjaveden laatua ja määrää tulee tarkkailla jatkuvasti rakennustoimenpiteiden ajan. Rakennustoimenpiteet eivät saa aiheuttaa pilaantuneisuuden leviämistä ja tarvittaessa pilaantuneet kohteet on puhdistettava. Puhdistustarpeen arvioimiseksi tulee ottaa yhteyttä ELY-keskukseen. Lisäksi tulee varautua siihen mahdollisuuteen, että tällä hetkellä käytöstä poistettu vedenotto voidaan ottaa uudelleen käyttöön. Asemakaava-alueen keskiosan kumpare suositellaan tutkittavaksi, koska tällä hetkellä ei ole varmuutta siitä, onko se täyttömaata vai luonnonmuodostuma.

### ***Vastine:***

*Hulevesisuunnitelmaa täydennetään jatkosuunnittelun yhteydessä lausunnossa esitetyillä seikoilla. Mahdollinen sulfidisaviesiintymä sijaitsee 2–3 metrin syvyydessä, eikä hulevesien pintavalunta siten aiheuta haitallisten aineiden kulkeutumista Sipoonjokeen.*

*Kaavassa on tiukat pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskieltomääräykset.*

*Ehdotusvaiheessa on laadittu asuinrakentamisen alueelle tarkentava maaperätutkimus, jonka raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Tutkimuskohteena oli muun muassa keskiosan kumpare, jota myös rakennus- ja ympäristövaliokunta on lausunnossaan pyytänyt tutkituttamaan. Kumpare on luonnonmuodostuma, joka koostuu silttikerroksesta sekä paksusta ja tiiviistä moreenikerroksesta. Kairaukset päättyivät kallioon.*

**Uudenmaan liitto** ja **HSL** eivät anna lausuntoa.