



S2o Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava

Ehdotus nähtävillä 12.1. – 13.2.2023

S2o Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde

Planförslag framlagt 12.1. – 13.2.2023

Vastineraportti

Bemötanderapport

Johdanto

Inledning

Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 12.1. - 13.2.2023. Tähän vastineraporttiin on koottu kaavaehdotuksesta saatu palaute, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin 4 varsinaista lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus on kirjattu raporttiin tiivistettyinä, ilman mahdollisia liitteitä.

Förslag till detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde var offentligt framlagt 12.1. – 13.2.2023. I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden som lämnades in om förslaget och bemötandena av dem. Om planförslag inlämnades sammanlagt 4 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtandena och anmärkningen har skrivits in i rapporten i form av sammandrag utan eventuella bilagor.

Lausunnot

Utlåtanden

1. Uudenmaan ELY-keskus

Natura

Kaavamerkintöihin ja määräyksiin tulee lisätä Sipoonjokea koskeva Natura-status.

Yleiskaavan vanhentuneisuus

Yleiskaavasta vanhentuneisuus asemakaava-alueen osalta on kuvailtu kaava-selostuksessa riittävällä tasolla asemakaavan tavoitteet ja olemassa oleva yhdyskuntarakenne huomioiden.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön osalta Uudenmaan ELY-keskuksen päivitetyn luonnosvaiheen lausunnossa esittämät seikat on huomioitu riittävällä tavalla.

Pohjavesi

Aiemman lausuntokierroksen kommentit on huomioitu kaavaehdotuksessa ja pilaantunut pohjavesi on tunnistettu. Osa kaava-alueelle suunnitellusta rakentamisesta joudutaan perustamaan paalujen varaan. Koska alueella on todettu paineellista pohjavettä, tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää

pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjavedenpintaa ei saa pysyvästi alentaa. Alueen rakentamisessa tulee huomioida pohjavesiselvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat sekä alueelle laadittu rakennettavuusselvitys.

Pilaantuneet maat

Yleisissä määräyksissä on määrätty mahdollisten pilaantuneiden maiden selvittämisestä seuraavasti: "Mahdolliset pilaantuneet maat tulee selvittää. Rakentamistoimenpiteissä tulee ottaa huomioon mahdollinen pilaantuneisuus alueella. Kivi- ja maanrakentamistoimenpiteistä tulee laatia suunnitelma ja tarvittaessa pilaantuneet kohteet tulee puhdistaa." Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi perusteltu määräystä ja sen tarvetta.

Sulfaattimaat

Uudenmaan ELY-keskuksen 26.8.2022 antama lausunto on huomioitu. Kaavassa on annettu yleismääräys koskien sulfaattimaita.

Meluntorjunta

Kaavaselostuksen liitteenä olevien melukartat on laadittu yleiskaavoitusta varten (Sibbesborgin osayleiskaava). Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että selvitys on yleispiirteinen eikä siinä ole huomioitu mahdollisia asemakaavatasolla ratkaistavia rakennusten sijoittamisella saavutettavia meluntorjuntaratkaisuja. Kaavaselostuksessa on syytä avata, miten kaavaratkaisulla turvataan kaavassa annetun melumääräyksen toteutumismahdollisuudet.

Vastine:

Natura

Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin lisätään Sipoonjokea koskeva Natura-status.

Pohjavesi

Kaavaselostukseen lisättiin maininta pohjaveden hallintasuunnitelman laatimisesta lausunnon mukaisesti.

Pilaantuneet maat

Kaavaselostuksessa on täsmennetty pilaantuneita maita koskevaa kappaletta. Kaavakartasta poistetaan vaatimus pilaantuneiden maiden selvittämisestä, sillä vuonna 2019 laaditun selvityksen perusteella rakentamista ei ole asemakaavassa osoitettu kynnysarvojen ylittävien haitta-ainepitoisuuksien alueelle.

Meluntorjunta

Kaavaselostusta täydennetään kappaleella melumääräyksen toteuttamisesta. Ehdotusvaiheessa on laadittu asemakaavan tarkkuus huomioiden meluselvitys ja -mallinnus, jotka ohjaavat korttelialueiden toteuttamista. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Muut lausunnonosat merkitään tiedoksi.

2. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Kaavakartta

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja pääosin riittävän ohjaava.

Rakennusvalvontaviranomainen antoi kaavasta luonnosvaiheessa lausunnon; lausunto on kiitettävästi otettu huomioon kaavan kehittyessä ehdotusvaiheeseen. Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa, tontin omistajia sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Myrstenintien eteläpuolella on vaadittu rakennus rakennettavaksi kiinni katualueen reunaan, mutta pohjoispuolella jätetty kapea alue katualueen reunan ja rakennusalueen rajan väliin (rakentaminen osoitettu kiinni tähän rakennusalan rajaan). Rakentaminen kiinni katualueen reunaan aiheuttaa sen, että rakentamisvaiheessa on käytettävä katualuetta ja osin myös rakennettavan rakennuksen maanalaiset osat sijoittuisivat katualueen puolelle. Tästä syystä rakennusvalvontaa esittää, että Myrstenintien eteläpuolelle osoitetaan rakentaminen myös vastaavanlaiselle etäisyydelle katualueen reunasta. Suunnittelijaa ja rakennusvalvontaa auttaisi myös etäisyystieto rakennusalan rajasta katualueen reunaan.

Sitova kerrosluku ja rakennuksen sovittaminen rinteisille tonteille ei kaavakartalla ole aina johdonmukaisesti toteutettavissa (erityisesti Myrstenintien varren tontit).

Keskitetty jätteenkeräyspiste asuinalueen sisääntulotien varressa on monelta osin kannatettava suunnitelma. Keskitetyn jätteenkeräyspisteen toteuttajataho tulisi kuitenkin olla ajoissa tiedossa: jätteenkeräyspiste tulee olla toteutettuna ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä. Muussa tapauksessa kiinteistökohtainen jätehuolto on sallittava.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksen mukaan "Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisena). Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot." Kaavamääräyksen sisällöstä huolehditaan pääasiallisesti kaavaratkaisulla ja sitä täydentävällä rakennustapaohjeella. Voidaanko tulkita niin, että tämän kaavamääräyksen pohjalta alueelle tuleva suunnittelutehtävä on Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukainen vaativa suunnittelutehtävä, mikä asettaa suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioimiselle tavanomaista vaativammat kriteerit?

Määräyksiin kirjattu ja osalle kortteleita/tontteja edellytetty katon harjan suunnan määrittely tulee osoittaa selkeyden vuoksi merkintänä kaavakartalle.

Sulfidisaviesiintymien ja mahdollisten pilaantuneiden maiden selvittäminen ja huomioon ottaminen ennen rakentamisen aloittamista on jokaiselle yksittäiselle tontinomistajalle työläs ja kohtuuton vaatimus. Kunnan tulisi tonttien myyjänä

selvittää em. ainesten esiintyminen alueella, ohjeistaa tontin ostajia sekä suorittaa mahdolliset toimenpiteet pilaantuneiden maiden puhdistamiseksi/poistamiseksi.

Kaavamääräyksen mukaan "rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa". Rakentamisessa tulee varautua mahdolliseen radonhaittaan, mutta rakennusluvan yhteydessä ei ole mahdollista tuottaa selvitystä, mikä varmistaa terveydellisen haitattomuuden.

Vaaditun hulevesisuunnitelman laatimiseksi tulee laatia selkeä ohjeistus. Ohjeistus sekä hulevesien alueellinen reititys ja mitoitus tulee laatia yhteistyössä katu- ja viheryksikön kanssa. Rakennusvalvonta tulee rakennuslupavaiheessa pyytämään suunnitelmista lausunnot kunnan hulevesiasiantuntijalta.

Kaavamääräyksellä edellytetään piha-, leikki- ja oleskelualueiden osalta, että niiden sijoitus tulee alueella olla sellainen, ettei päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 45 dB ylity. Tontin myynnin yhteydessä tulee ostajille luovuttaa alueellinen meluselvitys, joka toimii suunnittelun apuna, jottei jokainen tontin omistaja joudu selvittämään melutasoa erikseen oman hankkeensa osalta.

Suosituksia ei tulisi kirjata "yleisiin määräyksiin".

Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeen aluejakokartassa on epäselvyyttä muiden kuin niiden rajausten osalta, joissa aitaamisperiaatteet on kirjattu/selvitetty. Saako näillä rajoilla aidata vapaasti vai eikö hyväksytty aitaamista ollenkaan?

Talousrakennusten rakentamisen osalta on rajattu rakentamismahdollisuus yhteen talousrakennukseen. Onko tämä tarkoituksenmukaista näinkin laajoilla tonttialueilla? Lisäksi autot tulee kirjausten mukaan sijoittaa tontilla joko autotaltiin tai autokatokseen: eikö sallita autojen sijoittamista pihalle ilman erillistä rakennusta?

5 m² suuruisen rakennelman salliminen rakennusoikeuden lisäksi tulisi olla kaavakartassa määriteltä, ei rakennustapaohjeissa. Näin vähäisen ylityksen salliminen ei ole ollut käytäntö Sipoon aiemmissa asemakaavoissa.

Alueen 2 osalta rakennustapaohjeessa esitetty asuntojen sallittu enimmäismäärä tulee kirjata selkeyden vuoksi kaavakartalle.

Myrstenintien alueella edellytetään rakennuksen rakentamista kiinni rakennusalan rajaan kadun puolella – ilmeisesti näin muodostuvan tiiviin katualueen ja alueellisen yhtenäisyyden luomiseksi. Olisi hyvä määritellä lisäksi se, mikä rakennus ja kuinka suurelta osin se tulee rakentaa kiinni tähän rakennusalan rajaan? Hyväksytäänkö sekä asuin- että talousrakennus? Hyväksytäänkö vain vähäisen rakennusosan osalta?

Vastine:

Kaavakartta

Myrstenintien eteläpuolen kortteleihin on lisätty pohjoispuolen kortteleita vastaava etäisyys katualueen ja rakennusalan väliin. Väliin jäävä alue on osoitettu isotutettavaksi alueen osaksi. Rakennusalan ja katualueen välistä etäisyyttä ei ole kuitenkaan ollut tapana merkitä kaavakarttaan.

Kerroslukuja on tarkasteltu lausunnon pohjalta kortteli- ja tonttikohtaisesti. Rinteisimpien tonttien osalta kerroslukujen sitovuutta on löyhennetty ja toisaalta rakennusaloja tiukennettu.

Jätteenkeräyspisteen merkintä ja määräys on ohjeellinen. Toteuttajataho selviää tontinluovutusvaiheeseen mennessä. Mikäli toteuttajatahoa ei siihen mennessä löydy, jää merkintä mahdollistavana kaavakarttaan tulevaisuutta varten kierrätyksen yhä yleistyessä ja myös omakotitaloja koskevien kierrätysvaatimusten tiukentuessa. Määräyksessä todetaan, että mikäli keräyspiste toteutuu, kiinteistökohtainen jätteenkeräys ei ole mahdollinen. Sitä vastoin keräyspisteen jäädessä toteutumatta kiinteistökohtainen jätteenkeräys sallitaan.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Yleinen määräys "Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot." on poistettu, jotta toteutusvaiheen suunnittelijalle ei voida katsoa kohdistuvan erityisvaatimuksia.

Radonia koskeva määräys on poistettu, sillä myös kunnan rakennusjärjestys ohjaa radonturvallista rakentamista.

Sulfidisaviesiintymistä ja pilaantuneista maista on tehty selvitykset asemakaavataarkkuudella, jolloin jonkinäköinen riski väistämättä jää, sillä jokaista tonttia ei kaavoitusta varten laadittavissa selvityksissä ole varmuudella pystytty selvittämään. Tontinluovutusvaiheessa päätetään, onko näitä tarvetta selvittää tarkemmin. Tontinluovutuksen yhteydessä tontinostajia informoidaan riskistä ja kehoitetaan tarkkailemaan pitoisuuksia, ja asia kirjataan tontinluovutusehtoihin. GTK:n tietokannan mukaan riski on kuitenkin pieni. Rakennusluvan hakijan teettämien pohjatutkimusten ohessa voitaisiin arvioida sulfidisaviesiintymän mahdollisuus. Kunnan laatimassa hulevesisuunnittelun ohjeistuksessa on oma kappale koskien rakentamistoimenpiteiden aikaisten hulevesien hallintaa sulfidisavimaalla. Kaavaselostuksessa on täsmennetty pilaantuneita maita koskevaa kappaletta. Kaavakartasta poistetaan vaatimus pilaantuneiden maiden selvittämisestä, sillä vuonna 2019 laaditun selvityksen perusteella rakentamista ei ole asemakaavassa osoitettu kynnysarvojen ylittävien haitta-ainepitoisuuksien alueelle.

Hulevesisuunnittelua varten on laadittu ohjeistus yhteistyössä kunnan katu- ja viheryksikön kanssa.

Yleisissä määräyksissä on suositus aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävästä tai muutoin innovatiivisesta vähähiilisestä energajärjestelmästä. Suositus on

poistettu kaavamääräyksistä, mutta vähähiilisiä energiajärjestelmiä korostetaan yhä rakennustapaohjeessa ja kaavaselostuksessa.

Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeita on täsmennetty kaikilta niiltä osin, mitä rakennusvalvontaviranomaisen lausunnossa on esitetty selvennettäväksi tai täydennettäväksi. Aitaamista koskevia määräyksiä on tarkennettu ja rakennustapaohjeen aitauskarttaa selvennetty.

Talousrakennusten määrää on lisätty. Jokaiselle AO-tontille lukuun ottamatta korttelia 23103 on sallittua rakentaa kaksi talousrakennusta, esimerkiksi pihasauna ja etätyötila. 5 m² suuruisen rakennelman salliminen on sen sijaan otettu pois. Autot voi sijoittaa myös pihalle ilman erillistä rakennusta tai katosta.

Kaavakartalle on muutettu määräys AO → AO-10, jonka mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen talon.

Kaavamääräyksessä todetaan: "nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen pääty on rakennettava kiinni". Talousrakennuksia ei koske sama määräys. Ei ole tarpeen määritellä tarkemmin, mikä osa rakennuksesta ja kuinka suurelta osin sen tulee rakentua rakennusalan nuolen osoittamaan sivuun kiinni, sillä alueella on määriteltäviä tiukahkot rakennusalat sekä katon harjasuunta, jolloin on melko selkeää, kuinka rakennus sijoittuu tontille. Rakennuksen massan tulee pääosin olla suorakulmainen, mutta joitain erkkereitä ja ulokkeita on sallittua rakentaa. Tällöin myös ne voivat olla ne rakennuksen osat, jotka rakentuvat kiinni rakennusalan rajaan. Rakennustapaohjeen tekstiä on yhtenäistetty kaavakartan määräysten mukaiseksi.

3. Porvoon museo

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Porvoon museon luonnosvaiheessa antama palaute. Ehdotuksessa on poistettu kartanoa lähimmät tontit ja pienennetty näin vaikutusta maisemaselvityksen perusteella merkittävällä avoimella peltoalueella.

Arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa vuonna 2019 havaitut rakennuksen jäännökset on merkitty kaavaan kulttuuriperintökohteina s-merkinnällä ja määräyksellä "Säilyneet rakenteet tulee huomioida alueen ympäristörakentamisessa." Porvoon museo pitää ratkaisua hyvänä. Jos rakennusjäänteet voidaan säilyttää viheralueella niin, ettei niistä aiheudu vaaraa liikkujille, toimivat ne linkkinä alueen uuden ja vanhan asutuksen välillä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

Ehdotusvaiheen asemakaavavalmistelussa on otettu huomioon rakennus- ja ympäristövaliokunnan aiemmassa lausunnossa (25.8.2022) esiin nostamat asiat. Kaavaselostuksessa tulee ottaa kantaa siihen, miksi S20-asemakaavan yhteyteen ei ole laadittu Natura-tarveharkintaa, kuten tehtiin kauempana Natura-alueesta sijaitsevan Nikkilän NG8-asemakaavan yhteydessä. Yleisiin kaavamääräyksiin ehdotetaan lisättäväksi kymmenenteen kohtaan ”Rakentamistoimenpiteet, ojitukset ja maankaivu eivät saa aiheuttaa haittaa Sipoonjoen Natura-alueelle”. Lisäksi todetaan yleisesti, että Sipoonjoki on myös osa ympäristöministeriön Helmi-ohjelmaa, johon sisältyy kunnostustoimenpiteitä. Sipoonjoen Helmi-hankkeesta vastaa Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys.

Vastine:

S20 kaava-alueen rakennuskanta on pienimuotoista verrattuna NG8 Nikkilän kartanon alueen kaavan rakennuskantaan. Alueen rakentamisvaiheessa Sipoonjokeen vaikuttava tekijä on alueen katu- ja tonttialueiden rakentamisen ja niiden valmistumisen jälkeiset hulevedet. Muilta osin alueen rakentamisella tai sen käytöllä ei ole vaikutusta Sipoonjokeen. Sipoonjoen Natura-alueella esiintyy luontaisesti nousevaa meritaimenkantaa, johon vesitaseen muutokset ja merkittävästi lisääntyvät kiintoainesmäärät vaikuttavat. Nämä seikat on huomioitu hulevesien hallinnallisoin keinoin, ettei kiintoainespitoisuus poikkea Sipoonjoen luontaisesta arvosta eikä joen vedenpintaan tapahdu luonnontilasta poikkeavia muutoksia. Hulevesien käsittelytarpeet on tunnistettu kaavan hulevesisuunnittelun vaiheessa, ja selvityksen pohjalta kaavassa edellytetään öljynerotusta pysäköintialueille. Lisäksi tonteilla on viivytysvaatimus hulevesille, minkä avulla hallitaan luontaista vesitasetta. Rakentamisen aikana edellytetään työmaavesien hallintaa katu- ja tonttikohtaisten erillisvaatimusten mukaisesti. Jokeen ei saa rakentaa pysyviä rakennelmia. Sipoonjokeen ohjattavat hulevedet käsitellään kaavassa varatuilla alueilla luonnonmukaisin ratkaisuin. Näillä tiedoin Natura-alueeseen ei todeta kohdistuvan merkittäviä, tarveharkintaa edellyttäviä vaikutuksia. Natura-arvioinnin tarve on todettu myös kaavaselostuksessa.

Kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla.

Muistutukset

Anmärkningar

5. Muistutus 1

Jag anser att man kunde bättre knyta planen till områdets historia. Det nya bostadsområdet planeras nästan exakt där hela Massbys centrum låg, dvs. Stor-

Massby. Byn hör till de äldsta i Sibbo och är föregångare till själva Söderkulla. Här låg ju också själva Massby gård på 1500-talet.

Det vore önskvärt om gatorna/vägarna på det nya området kunde påminne oss om historien. Där var tegelbruket låg fanns Jäppas hemman. Följande hemman norrut var Staffas, sen Ivars och Blåfield (även kallade Massby gård). Över om tegelbruket låg Pellas som var den sista gården av Stor Massby. Efter det kom ännu Hansas (som gett namn åt Hansas området), Glassas och Heik-Jäppas (eller Nybonds).

Det finns alltså gott om historia i området som man nu kunde föra vidare så att den inte glöms bort totalt. Även husbolagen som byggs där kunde använda sig av dessa historiska namn och platser med anknytning till det här området.

Vastine:

Nimistötoimikunta on käsitellyt muistutuksen sisältöä kokouksessaan 16.2.2023. Toimikunta päätti muistutuksen myötä muuttaa Ehrenreuterinpuiston nimeksi Jeppaksenpuisto (Jeppasparken).

Porvoon ympäristöterveysjaostolla ei ole huomautettavaa Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavaehdotuksesta.

Uudenmaan liitto, Keravan/Sipoon energia ja **HSL** eivät anna lausuntoa.