

PORNAINEN
TAMMINIITYN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Tamminiityn alueen asemakaavan muuttamista koskeva ehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 23.12.2020-25.1.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin OAS:n tarkoittamat lausunnot (MRA 28 §). Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Esitettyihin lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineena seuraavaa. Lausuntojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 Uudenmaan ELY-keskus

Yleiskaavan ohjausvaikutus, kaavamääräyksistä ja kaavaratkaisusta

Lausunto

Kaavaselistuksessa todetaan, että voimassa oleva asemakaavan RM-varaus poikkeaa jo asema-
maan hyväksymisvaiheessa voimassa olleesta Kotojärven osayleiskaavasta. Yleiskaavan
MU-alueen rakentamista koskeva ratkaisu on siten tehty asemakaavan hyväksymispäätöksel-
lä.

ELY-keskus toteaa, että alueen osoittaminen aikoinaan vuonna 2004 asemakaavassa matkai-
lua palvelevien rakennusten korttelialueeksi on kuitenkin ollut luonteeltaan erilaista kuin nyt
kyseessä olevassa kaavamuutoshankkeessa, jossa alue osoitetaan täysin yksityiseen käyttöön
loma-asunnoille ja erillispientaloille.

ELY-keskus kiinnittää kunnan huomiota siihen, että MRL 42 §:n 4 momentissa todetaan, että
*jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai
muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava
siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39
§:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.*

Kunnan tuleekin arvioida osayleiskaavan vanhentuneisuutta ja mikäli yleiskaavaa voidaan pi-
tää vanhentuneena, esittää kaavaselistuksessa perusteet poikkeamiselle osayleiskaavan
maankäyttöratkaisusta. Osayleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa ja osayleiskaavasta
poikettaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaavassa alueelle osoitettu käyttötarkoitus.
Osayleiskaavan MU-alue sijoittuu maakuntakaavan virkistysalueelle.

ELY-keskus katsoo, ettei lausuntoaineistossa ole sellaista selvitystä, että voisi tulla siihen
lopputulokseen, että RA-alueen osoittamiseen olisi riittävästi otettu huomioon yleiskaavan
ohjausvaikutus. Mikäli osayleiskaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna, ELY-
keskus katsoo, että RA-kaavamääräyksestä on syytä poistaa osa, jonka mukaan alue on tar-
koitettu ympärivuotiseen käyttöön. Alueen osoittaminen sekä loma-asunnoiksi että ympäri-
vuotiseen käyttöön antaa ristiriitaisen viestin alueen käyttötarkoituksesta.

Ottaen huomioon maakuntakaavan ja yleiskaavan sisällön ELY-keskus kyseenalaistaa myös
alueen eteläosan osoittamisen omakotiasutukselle. Se on vastoin osayleiskaavan periaatteita
ympärivuotisen asutuksen sijoittumisesta. Hanke hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Alue on

maakuntakaavassa virkistysaluetta ja osayleiskaavassa se on osoitettu MU-alueeksi. AO-kortteli ulottuu myös rantaan asti ja varaa rannan vain omakotitonttien käyttöön.

Vastine

Kaavam muutoksen lähtökohtana on ollut vanhentuneen asemakaavan muuttaminen niin kuin kaavaselostuksesta selviää. Kaavaselostuksesta selviää, että myös yleiskaava on tältä osin vanhentunut.

Voimassa olevan asemakaavan matkailupalveluiden RM-varaus tarkoittaa yksityistä käyttöä. Myös kaavaehdotuksen RA- ja AO- varaukset merkitsevät yksityistä käyttöä. Voimassa olevan kaavan ja kaavaehdotuksen välillä ei siten ole yksityisyyttä koskevan luonteen osalta saattavaa eroa.

RA-varauksen tonttien kysyntä ja käyttö tukeutuvat viereiseen golfalueeseen ja RA-alue toisaalta tukee viereisen golfkeskuksen ja golfalueiden matkailu- ja virkistystoimintaa. Matkailun ja ympärivuotisen loma-asumisen ero on tämän tyyppisellä alueella vähäinen. Siitä ovat osoituksena maamme matkailukeskusten yhteyteen syntyneet yksityiset loma-asuntoalueet, joissa loma-asuntojen käyttöä on tehostettu matkailua palvelevalla vuokraustoiminannalla tai lomaosake- tyyppisellä omistumuodolla. RM-varauksen ja RA-varauksen välillä ei siten ole käyttötarkoituksen osalta merkittävää eroa.

RA-alueen osoittaminen ympärivuotiseen käyttöön on edellä esitetyn valossa perusteltua. Ilman kyseistä lisämääräystäkin loma-asuntoja saa toki käyttää ympärivuotisesti, mutta kaavamääräyksellä halutaan korostaa ympärivuotiseen käyttöön varautumista esim. yhteiskäyttöisten alueiden (AH) talvikunnossapidon kannalta. Ympärivuotinen loma-asuminen ei tarkoita ympärivuotista (vakituista) asumista. RA-merkinnän selitystä täsmennetään varmuuden vuoksi päätösehdotuksen mukaisella tavalla.

RM-alueen käyttötarkoituksen muutoksella pääosin RA-alueeksi ja osin AO-alueeksi ei edellä esitetyn perusteella ole oleellista yleiskaavallista merkitystä.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen Kotojärven osayleiskaavan alueella. Tuoreen maakuntakaavan (Uusimaa 2050) virkistysaluevaraus sisältää Kotojärven osayleiskaavan sekä tuoreiden asemakaavojen laajat korttelialueet. Tällä perusteella ei asemakaavan RM-korttelialueen vähäinen käyttötarkoituksen muutos ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Tätä osoittaa myös se, että maakuntaliitolla ei ollut tarvetta lausuntoa käsillä olevasta Tamminiitin asemakaavaehdotuksesta.

Kaavamuuutosalueen välittömässä läheisyydessä on jo nyt runsaasti asemakaavalla suunniteltua ympärivuotista asutusta, joka vielä oleellisesti lisääntyy asemakaavojen toteutumisen myötä. Kolmen AO-tontin osoittamisella ei siten ole erityistä yhdyskuntarakennetta hajauttavaa merkitystä.

Sekä voimassa olevan asemakaavan että kaavaehdotuksen korttelialue ulottuu rantaa asti. Ranta-alue on molemmissa ratkaisuisissa osoitettu istutettavaksi alueeksi, jossa ei ole rakennusoikeutta. Voimassa olevan kaavan ja kaavaehdotuksen välillä ei tässä suhteessa ole oleellista eroa.

Päätösehdotus

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta (kohdat 5.41 ja 5.42). Kaavaselostuksen maakuntakaavaa koskeva kohta 3.21 päivitetään kaavaprosessin aikana voimaan tulleella Uusimaa 2050 kaavalla.

RA-alueen kaavamääräys täsmennetään muotoon:
Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen *loma-asuntokäyttöön*.

Tulva-asiat

Lausunto

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Pornaisten Kotojärven ranta-alueella N2000 +25,95 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan (energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne) rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa. Turvallinen rakentamiskorkeus määritelmiseen tulee kirjata kaavamääräyksiin.

Päätösehdotus

Kaavaan lisätään lausunnon tarkoittamalla tavalla seuraava määräys:
Alin rakentamiskorkeus on vähintään +25,95 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, teknisiä laitteita tai toimintoja.

Muuta

Lausunto

Kaavaselostuksen mukaan alueen pohjoisosaan on myönnetty poikkeamislupa kuutta loma-asuntoa varten. ELY-keskus toteaa, että poikkeamislupapäätöksiä ei ole lähetetty ELY-keskukselle tiedoksi. ELY-keskus muistuttaa, että kunnan on MRL 174 §:n mukaisesti toimittava poikkeamispäätös viivytyksettä tiedoksi ELY-keskukselle.

Vastine

Kunnanhallitus päätti 9.11.2020 puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä (kaavaselostuksen kohta 3.24). Rakennus- ja ympäristölautakunta myönsi hakemusta koskevan poikkeamisluvan 16.12.2020. Lausunnon tarkoittama ilmoitusvelvollisuus koskee 16.12.2020 tehtyä päätöstä. Kaavaselostuksen kohdassa 6.2 on virheellinen tieto, kun sen mukaan poikkeamislupa olisi ollut myönnettynä jo kaavaselostuksen laatimisajankohtana 30.11.2020.

Päätösehdotus

Kaavaselostuksen kohdan 6.2 virhe korjaan. Poikkeamisluvan ilmoitusvelvollisuutta koskeva lausunto merkitään tiedoksi.

2 Porvoon museo

Lausunto

Suunnittelualue muodostaa tiiviisti rakennetun rakennusalueen kartanoalueen eteläpuolelle golfkentän reunaan. Kaavan yleismääräyksissä on annettu ohje yhtenäisestä rakennustavasta koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen sopiva rakennusryhminä. Esitetty tiivis rakennustapa on vieras kartanoympäristössä tai maaseudulla, joskin maiseman luonne on kuitenkin muuttunut paljon golfkentän myötä. Porvoon museo katsoo, että kaavassa tuleekin

tutkia tarkemmin maisemavaikutukset ja kiinnittää erityistä huomiota suojaviheralueen suunnitteluun. Muutoin kaavasta ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristön kannalta

Vastine

Kaavamuuoksella pienennetään merkittävästi (n. 30 %) alueen rakennusoikeutta ja hajotetaan voimassa olevaan kaavan tarkoittama suuri rakennusmassa pieniksi yksiköiksi. Kumpikaan rakentamistapa ei sellaisenaan edusta perinteistä maaseudun rakentamistapaa. Ratkaisun merkitys maisemassa on vähäinen sillä alue jää maisemassa verrattain piiloon sekä kartanoalueen suunnasta (suojehtu tammirivi) että yleisten kulkuväylien suunnasta. Suojaviheralueella on jo nyt tarpeellinen maisemaa rajaava puusto (kaavaselostuksen liitteen 3 havainnekuva ja kohdan 3.12 valokuva-aineisto).

Päätösehdotus

Ei muutosta.

3 Ympäristöterveysjaosto

Lausunto

Hulevesien viivyttäminen tulee järjestää siten, että rakennusten kosteusvaurioriskit eivät lisäänty.

Vastine

Lausunto koskee kaava kaavan toteuttamista ja siten mm. hulevesisuunnitelman laatimista. Lausunto merkitään tiedoksi.

4 Telia

Lausunto

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

Vastine

Lausunto koskee kaava kaavan toteuttamista. Lausunto merkitään tiedoksi.

Helsinki 28.1.2021

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen