

PORNAINEN
KOTOJÄRVENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite 3

KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Kotojärvenrannan asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 31.5. - 29.6.2017 välisen ajan. Yksi lausunto ja yksi muistutus jätettiin. Lisäksi on esittänyt vähäistä muutosta 4 rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Kaavan laatija antoi näihin 30.8.2017 päivätyn vastineen, jonka KH hyväksyi 18.9.2017. Myöhemmin maanomistajat esittivät kaavaan vielä muutoksia, joita koskeva 16.10.2017 päivätty vastine on tämän vastineen lopussa.

Vastine 30.8.2017

1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

ELY-keskus katsoo, että kaavaselostukseen on hyvä perustella tarkemmin osayleiskaavan maankäyttöratkaisusta poikkeamista.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet asemakaava-alueelta sekä Pornaisten keskustaajamaan palveluineen että Jokimäessä sijaitsevalle koululle ovat puutteelliset. Helsingintien (yhdystie 1494) varren kävelyn ja pyöräilyn väylä välillä Jokimäki–Kotojärvi kuuluu Uudenmaan ELYkeskuksen kävelyn ja pyöräilyn hankkeisiin niin sanottuna A-hankkeena. Tämä tarkoittaa sitä, että Uudenmaan ELY-keskus on valmis toteuttamaan hankkeen yhteistyössä Pornaisten kunnan kanssa. Pornainen kuuluu kuntiin, joissa liikennehankkeita toteutetaan Helsingin seudun kuntiin kohdistetulla MAL-rahoituksella. Tyypillinen kustannusjako näissä hankkeissa on 50/50 valtion ja kuntien kesken.

Asemakaavaselostuksessa tulee käsitellä kävelyn ja pyöräilyn sekä henkilöautoliikenteen yhteyksien lisäksi myös mahdollisuutta joukkoliikenteen käyttöön.

Melun ohjearvot eivät asemakaava-alueella ylity, mutta lentoliikenne on alueella kuitenkin kohtuullisen tiheää ja muuten hiljaisessa ympäristössä melu voidaan kokea häiritsevänä. Kaavaselostuksessa on hyvä kuvaila näiltä osin alueen meluolosuhteita.

Kaava-aineistosta ei löydy mainintaa hulevesien käsittelystä, viivyttämisestä tai johtamisesta. Lähtökohtaisesti alueella syntyvät hulevedet tulee imeyttää niiden syntypaikalla kiinteistökohtaisesti. Mikäli hulevedet johdetaan avouomina tai putkituksina toteutettavaan hulevesiverkostoon, tulee hulevesiä viivyttää ensisijaisesti kiinteistöjen alueella. Viivytyksjärjestelmien tilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Hulevesien käsittelyn periaatteet on kirjattava kaavamääräyksiin. Lisäksi hulevesien johtamisen periaatteet ja tilavaraukset tulee esittää kaavaselostuksessa sekä tarvittavilta osin kaavakartalla.

Vastine

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin v. 2014 hulevesiä koskevat erityiset säännökset (13a-luku). Säännösten erityisenä tavoitteena on (MRL 103c §):

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;

3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja

4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

Kaava-alueen maaperä on vettä hyvin läpäisevää moreenia, johon sadevedet luonnostaan imeytyvät päällystämättömillä alueilla. Kysymyksessä on vähäinen alue, jossa pienten rakennusten yhteenlaskettu kattopinta-ala on vain n. 2500 m². Päällystetyiltä alueilta ja katoilta tulevat veden voidaan pääsääntöisesti imeyttää rakennuspaikalla. Osa hulevesistä johdetaan maastoon VL-1-alueille ja MU-alueille, jossa ne pääsääntöisesti imeytyvät maastoon ja imeytymättömät vedet johdetaan Kotojärveen. Vedet eivät siten kuormita lainkaan taajaman hulevesiverkostoa eivätkä aiheuta niitä ongelmia, jotka johtivat edellä mainittuihin MRL 13a-lukuun v. 2014 lisättyihin uusiin säännöksiin.

Lausunnon tarkoittaman hulevesien viivytyjärjestelmän toteuttaminen johtaa saatavaan hyötyyn nähden helposti kohtuuttoman kalliisiin ratkaisuihin. Lausunnon tarkoittamaan tiukkaan määräykseen ei siten näissä olosuhteissa ole painavaa perustetta. Kaavaan on kuitenkin perusteltua lisätä päätösehdotuksen mukainen määräys, jolla edistetään hulevesien viivyttämistä rakennuspaikalla.

Päätösehdotus

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kohdassa 5.42 on käsitelty yleiskaavasta poikkeamista. Tekstiä täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla.

Helsingintien varren kevyen liikenteen väylää koskeva lausunnon kohta koskee väylän toteuttamista. Lausunnon sisältö täydennetään tältä osin kaavaselostuksen kohtaan 5.46.

Kaavaselostuksen kohtaa 5.46 täydennetään joukkoliikenteen käyttömahdollisuutta koskevalla tekstillä.

Kaavaselostusta täydennetään lentomelun osalta lisäämällä lentomelua käsittelevä kohta 5.15.

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla.

2 Rakennuspaikan 13 omistaja

Muistutus

Ehdotan, että kadun nimi Kotojärvenmäki muutetaan nimeksi Kotojärvenranta käsillä olevan kaava-alueen rajalta (kääntöpaikka) alkaen.

Haluan varmistaa, että tonttini rajat on merkitty kaavaan oikein muistutuksessa esitettyjen rajamittojen mukaisesti.

Vastine

Olisi epäloogista, että kadun nimi muuttuu yhtäkkiä toiseksi ilman risteystä tai muuta olosuhteiden muutosta. Tien nimen epälooginen muuttuminen on omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä osoitejärjestelmään. En näe perustetta nimen muuttamiseen.

Esitettyjen rajamittojen ja kaavan välillä ei ole ristiriitaa. Osa rajamitoista koskee kaavan korttelialueen ulkopuolista aluetta. Siltä osin muistutus ei koske asemakaavaa vaan myyjän ja ostajan välisen kaupan tarkoituksen toteutumista.

Päätösehdotus

Ei muutosta.

3

Esitys

on suullisesti esittänyt, että kahden suuren rakennuspaikan (1 ja 2) rakennusoikeutta korotetaan 20 m² ja vastaavasti kahden pienen rakennuspaikan (9 ja 10) rakennusoikeutta supistetaan 20 m².

Vastine

Kysymys on vähäisestä muutoksesta, joka on sopuoinnussa kaavan tavoitteiden kanssa. En näen estettä esitettyyn muutokseen..

Päätösehdotus

Rakennuspaikkojen 1 ja 2 rakennusoikeutta korotetaan 20 m²
Rakennuspaikkojen 9 ja 10 rakennusoikeutta pienennetään 20 m²

Vastine 16.10.2017

sekä rakennuspaikkojen 12 ja 13 omistajat ovat suullisesti esittäneet kaavaan vielä seuraavia muutoksia:

- Kotojärvenmäki-nimisen kadun nimeksi muutetaan silmukan osalta Kotojärvenranta.
- Rakennuspaikkojen 11, 12 ja 13 rakennusoikeutta korotetaan 20 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Vastine

- Esitettyyn kadun nimen muutokseen ei ole estettä
- Rakennusoikeuden esitettyyn korotukseen ei ole kaavallista estettä. Kysymys on vähäisestä muutoksesta

Päätösehdotus

- Kotojärvenmäki-nimisen kadun nimeksi muutetaan silmukan osalta Kotojärvenranta.
- Rakennuspaikkojen 11, 12 ja 13 rakennusoikeutta korotetaan 20 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Helsinki 30.8.2017. Täydennetty 16.10.2017

KARTTAAGO OY

Pertti Hartikainen

