

PORNAINEN

PORNAISTEN PORTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Pornaisten portin asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva luonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10-30.11.2020 ja siitä pyydettiin OAS:n tarkoittamat lausunnot. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Porvoon museo. Uudenmaan liitto ja Askolan rakennusvalvonta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa.

Yhtään mielipidettä ei jätetty.

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

1 LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan ELY-keskus

1.11 Myymälätilat

Lausunto

Asemakaavaluonnoksen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta. Kaavassa T-alueiden mahdollistama rakennusoikeus on 19526 k-m² ja 25 % siitä on yhteensä 4881 k-m². ELY-keskus toteaa, että kaavassa tulee selvittää myös muun kaava-alueen ulkopuolisen yritysalueen mahdollistama myymälätilojen määrä myymäläkeskittymän muodostumisen kautta tulevat vähittäiskaupan sijoittumista koskevat MRL:n 9 a -luvun kaupan sijainnin ohjausta koskevat säännökset. Kaavamääräyksillä on mahdollista rajoittaa myymälätilojen osuutta ja laatua niin, että keskustan ensisijaisuus vähittäiskaupan sijaintialueena ei vaarannu.

Vastine

Teollisuustilojen tuotantotoiminnan yhteyteen toteutuva myymälätoiminta tarkoittaa tyypillisesti esim. rakennusalan, korjaamotoiminnan, vaatealan, tai leipomon (tehtaan)myymälää. Yleisesti ottaen tarve tällaiseen toimintaan on vähäinen, mutta yksittäisen yrityksen kohdalla myyntitoiminta voi olla yrityksen toimintaedellytysten kannalta tärkeää. Pornaisten portin voimassa olevalla kaava-alueella on vastaava määräys eikä se ole johtanut lausunnon tarkoitamaan vähittäiskauppatoimintaan.

Myymälätoiminnan salliva kaavamääräys on muotoiltu siten, että pelkkää myymälätoimintaa kaava ei salli (toteutettavasta kerrosalasta). Myymälätoiminnan edellytyksenä on siis kaavan T-merkinnän tarkoittama tuotantotilojen rakentaminen. Lisäksi kaava edellyttää, että myymälätilat liittyvät tontin teollisuustoimintaan. Kaava ei siten salli päivittäistavaratyypistä myymälätoimintaa, mikä voisi vaarantaa kunnan keskustaan kuuluvat palvelut.

Päätösehdotus

Ei muutostarvetta.

1.12 Hulevedet

Lausunto

Kaavan valmistelussa ei ole millään tavoin otettu huomioon alueen läpi virtaavan Palonojan läntisen latvahaaran linjausta. Kyseisen uoman kaava-alueen yläpuolisen valuma-alueen laajuus on n. 80 ha. Vesien ohjaaminen kaava-alueen ohitse tulee varmistaa asianmukaisin kaavamääräyksin ja kartalla esitettävien tilavarauksin.

Kaava-alueen rakentaminen lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää, mikä osaltaan lisää alapuolisen uomaston ja vesistön virtaamien äärevöitymistä. Tulva- ja kuivuushaittojen ehkäisemiseksi kaava-alueella syntyviä hulevesiä tulee Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti viivyttää niin, että viivytyksjärjestelmien yhteenlaskettu tilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti ($1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$). Järjestelmien tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla hallittu ylivuotomahdollisuus alapuolisille tulvareiteille. Viivytyksen sisältävä kiinteistö-/aluekohtainen hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusluvan hyväksymisen yhteydessä. Hulevesien käsittelyä ja viivytystä koskevat periaatteet tulee esittää kaavamääräyksissä. Samaten kaava-alueen kautta kulkeville ja siellä muodostuville hulevesille tulee rakentaa nykyjärjestelyä korvaavat laitteet ja rakenteet ja sovittaa kuivatusjärjestelyt nykyisiin myös maantien osalta.

Vastine

Kaava-alueen läpi johtava Palonojan sivuhaara on vähäinen oja, joka voidaan siirtää kortteli-alueen reunaan katualueelle, päätösehdotuksen tarkoittamalle M-alueelle ja vähäiseltä osin rasitevarauksena korttelialueelle. Kaavaselostuksessa esitetään pintavesien johtamista koskeva periaateratkaisu, mutta yksityiskohtat ratkaistaan vasta katusuunnitelmalla sekä ennen kaavan toteutusta alueelle laadittavalla hulevesien johtamisesta ja käsittelemisestä koskevalla suunnitelmalla. Kaavaan lisätään hulevesisuunnitelman laatimista koskeva määräys.

Vesistön virtaaman äärevöitymisilmiön välttämiseksi Kuntaliiton ohjeistuksessa korostetaan tonteilla tapahtuvaa hulevesien luonnollista imeyttämistä sekä vesien virtausta hidastavan avouomaston hyväksikäyttöä. Palonoja mutkittelee yli 5 km:n matkan pelto- ja metsäalueiden läpi ennen laskua Matinojan kautta Mustijokeen. Avouomassa tapahtuva virtaus tasoittaa äärevöitymisilmiön. Lausunnossa esitetyt yksityiskohtaiset viivytyksjärjestelmien rakentamista koskevat määräykset eivät ole tarpeen tällä alueella, koska hulevesiä ei johdeta tiheästi rakennettujen kaupunkialueiden tapaan kapasiteetiltaan rajoitettuun hulevesiputkistoon.

Palonoja rumpu Järvenpääntien ali on tilava eikä sen kapasiteetti voi vaarantua käsillä olevan kaavan seurauksena.

Päätösehdotus

Kortteli 306 jaetaan kahdeksi kortteliksi (306 ja 307), joiden väliin osoitetaan M-alue. Sen kautta voidaan johtaa pintavesiä ja varaus mahdollistaa pääsyn kaava-alueen pohjoispuolisille alueille.

Ahertajantien ja Ahertajanpolun katuvarausta levennetään 2 m pintavesien johtamista varten ja kortteleiden 307 ja 308 reunoihin lisätään veden johtamista koskeva rasitevaraus.

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä

viivyttämään rakennuspaikalla. Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesienjoh-
tamisesta ja käsittelemisestä koskeva suunnitelma.

1.13 Liikenne

Lausunto

Alue liittyy kiinteästi aikaisemmin asemakaavoitettuun Pornaisten portin toimitila- ja työ-
paikka-alueeseen, jonka kautta myös nyt suunniteltavalle asemakaava-alueelle katuyhteys on
osoitettu. Alueelta johtaa maantielle 146 jkp-tie, jonka liittymä maantielle on tarkoitettu ai-
noastaan kevyelle liikenteelle. Liittymä tulee sulkea muulta ajoneuvoliikenteeltä kuin kun-
nossapidolta ja pelastusliikenteeltä tarpeen mukaan avattavin ajoestein.

Vastine

Lausunto tarkoittaa kaavan toteuttamista. Merkitään tiedoksi.

1.14 Melu

Lausunto

Kaava-alue on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa
sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta. Teollisuus-
alueille ei ole annettu niiden ulkoalueille maankäyttöä ohjaavia melun ohjearvoja. Koska alu-
eelle on mahdollista sijoittaa myymälätiloja, tulee noudatettavaksi niille annettu sisätilojen
ohjearvo 45 dB (LAeq 7-22). Kaavassa lähimpien rakennusten tienpuoleisille osille on annet-
tu määräys julkisivun ääneneristävydestä 30 dB. Alueen melutasoista ei kaava-aineistossa
ole esitetty selvitystä tai arviota. ELY-keskus muistuttaa, että kaikkien kaavamääräysten tulee
perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Järvenpääntien liikennemäärien ja
nopeustiedon perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että määräys on todennäköisesti riittävä
esitetyille julkisivuille.

Vastine

Kaavan yhteydessä ei ole tehty meluselvitystä. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituk-
sen yhteydessä on selvitetty Järvenpääntien melualue. Selvityksen perusteella voidaan arvioi-
da, että 55 dB:n päivämeluvaikutus ulottuu n. 40 m:n etäisyydelle Järvenpääntien ajoradan
reunasta. Korttelin 308 rakennusala sijaitsee lähimmillään 30 m:n etäisyydellä ajoradasta ja
piha-alueet yli 40 m:n etäisyydelle ajoradasta. Piha-alueet sijaitsevat melualueen ulkopuolella
ja julkisivun äänieristävyttä koskeva kaavamääräys merkitsee sitä, että sisätilojen ohjearvo
45 dB ei ylity.

Päätösehdotus

Ei muutostarvetta.

1.15 Korkeustasot

Lausunto

Kaavakartalta puuttuu kortteleiden tulevat korkeustasot. Riippuen tulevasta korkeustasosta,
tulee arvioida minkälaisiksi muodostuvat maanrakennustyöt ja mahdolliset louhinnat. Irrotet-
tavien massojen määrä tulee arvioida. Louheen sekä muiden maiden mahdollista käyttöä alu-
eella (esim. täytöt, maisemavallit ja vihertyöt) tulee myös suunnitella. Tämän suunnittelun ja
arvioinnin perusteella tulee arvioida mahdollisten maa-aines- ja ympäristölupien tarve.

Maa-aineslakia ei sovelleta rakentamishankkeen yhteydessä tapahtuvaan maa-ainesten ottamiseen, silloin kun ottaminen on välttämätöntä luvan tai suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi. Mikäli maa-aines hyödynnetään välittömästi rakentamishankkeen yhteydessä, maa-aineslupaa ei edellytetä. Maa-aineslupantarvetta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamishankkeen laajuuteen suhteessa ottamisalueen pinta-alaan ja otettavan aineksen määrään. Laaja-alaiseen maa-ainesten ottamiseen saattaa olla tarve soveltaa maa-aineslakia.

Huomionarvoista on myös, että mikäli louhinnat ja mahdolliset murskaukset vaativat ympäristöluvan, tulee myös sovellettavaksi valtioneuvoston asetuksen kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta (Muraus-asetuksen) 3 §:n määräys 300 metrin vähimmäisetäisyydestä lähimpää asuinkäytössä olevaan rakennukseen ja sen piha-alueeseen.

Vastine

Kolme ohjeellista rakennuspaikkaa sijaitsee nousevan rinteen juuressa siten, että rakentaminen edellyttää rinteen kaivamista ja louhimista enimmillään n. 3-5 m syvyyteen. K307/3 tontilla ainakin osa kaivettavasta aineksesta voidaan käyttää tontin alavamman osa täyttämiseen. Sen sijaan tonteilla 308/3 ja 6 irrotettavia maamassoja ei voida sanottavasti käyttää.

Muualla kaava-alueella luonnollista maanpinnan tasoa on tarpeen nostaa niin kuin tehty Ahertajantien viereisellä tontilla (K 301). Täyttötarve ja soistuneen pintamaan maanvaihtotarve on ilmeinen kortteleissa 306 ja 307.

Louhittavan maa-aineksen määrä selviää vasta kunkin tontin rakentamishankkeen yhteydessä. Kun lisäksi otetaan huomioon alueen hidas toteutuminen, tonttiajon ohjeellisuus ja mahdollinen tonttien yhdistäminen, louhittavan maa-aineksen sijoittamista kaava-alueelle on vaikea suunnitella etukäteen.

On ilmeistä, että louhittavaa kiviainesta kuljetetaan murskattavaksi muualle ja murskattua kiviainesta ajetaan kaava-alueen eri osiin rakentamisen edistymisen myötä.

Päätösehdotus

Kaavaselostuksessa tarkastellaan louhinnan ja täyttämisen tarvetta, vaiheistusta ja vaikutuksia.

1.16 Yleiskaavan TY -määräyksen merkitys

Lausunto

Merkittävä osa nyt asemakaavoitettavasta alueesta on osayleiskaavassa osoitettu uudeksi ja oleellisesti muuttuvaksi teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavaselostuksessa tulee kuvata millaisia ympäristön asettamat vaatimukset ovat ja miten tämä on kaavaratkaisussa otettu huomioon. Tarvittaessa kaavaratkaisua tulee tarkentaa myös näiltä osin.

Vastine

Yleiskaavan TY-määräyksessä on otettu huomioon, että osa TY-alueista sijaitsee yleiskaavalla suunnitellun asutuksen tuntumassa siten, että asutuksen läheisyys asettaa rajoituksia teollisuustoiminnan laadulle. Käsillä olevan kaava-alueen tuntumassa ei rajoittavaa asutusta ole.

1.2 Porvoon museo

Lausunto

Ei huomautettavaa.

1.3 Porvoo, Ympäristöterveydenhuolto

Lausunto

Kaavan yleisissä määräyksissä tulee ottaa huomioon hulevesien käsittely. Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavan muutoksesta ja laajenuksesta muuta huomautettavaa.

Päätösehdotus

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla. Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesien johtamisesta ja käsittelemisestä koskeva suunnitelma.

1.4 Telia

Lausunto

Ei lausuttavaa.

Helsinki 18.6.2021

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen