

KOSKITIEN SUVANNON ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Koskitien suvannon asemakaavan muuttamista 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.

Kuulemisen 30.10-30.11.2020 jälkeen järjestettiin vielä maastokatselmus 15.6.2021, johon oli kutsuttu alueen maanomistajat, mielipiteen ilmaisseet ympäristön asukkaat sekä kunnanhallituksen jäsenet. Tilauspuheen perusteella Koskitien linjauksesta laadittiin vielä uusi vaihtoehto (VE2, 18.6.2021), josta kuultiin alueen maanomistajaa. Maanomistaja piti vaihtoehtoa VE2 hyväksyttävänä. Kunnanhallitus päätti 21.6.2021, että kaavaehdotus valmistellaan Koskitien linjausvaihtoehdon VE2 pohjalta.

Esitettyihin kannanottoihin esitän kaavan laatijana vastineena seuraavaa. Lausuntojen ja mielipiteiden sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

- Kaavamuutoshanke on osayleiskaavan tavoitteiden mukaista. Uudisrakentaminen kytkeytyy olemassa olevaan rakenteeseen ja on siltä osin luontevaa. Mustijoen rantaan jätetty lähivirkistysalue on luonteva ratkaisu kulttuuriympäristön osalta, jättäen sen rakentamiselta vapaaksi. Myös yleismääräykset tukevat uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöönsä.
- Alueen 1930-luvulla rakennetun rakennuksen rakennushistoriaa on syytä avata kaavaselostuksessa, jotta sen mahdollisiin suojelutavoitteisiin voi ottaa tarkemmin kantaa.
- Lähivirkistysalue (VL) on pääosin uhanlaista ja kulumiselle herkkää lehtoluontotyyppiä. Kaavamerkinnän/ -määräyksen tulee olla luonnonarvot säilyttävä esim. ”luonnontilaisena säilytettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan tarvittaessa rakentaa virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita.” On myös syytä varmistaa, että rakennusten ja lehdon väliin jää riittävästi etäisyyttä, ettei lehdon puolelta tarvitse heti poistaa merkittävää määrää puustoa.

Vastine

- Ympäristöselvitys ei anna perustetta määrätä VL- alue säilytettäväksi luonnontilaisena. Sen sijaan alueen luonnonoloja on perusteltua vaalia päätösehdotuksen mukaisella määräyksellä.
- Kunnan ja kaavan laatijan välisen neuvottelun perusteella VL-alueelle olemassa olevan saunan kohdalle osoitettu saunan rakennusoikeus (vl) poistetaan. Perusteena on mm. ympäristön kannalta ongelmallinen huoltoyhteys sekä toiminnan aiheuttama pysäköintitarve.

Päätösehdotus

- Voimassa olevan kaavan mukaisella M-alueella sijaitsevan 1930/1940-lun vaihteen tienoolla rakennetun asuinrakennuksen historiakuvausta täydennetään.
- VL-alueelle osoitettu saunan rakennusala (vl) poistetaan.
- Rannan VL- alue muutetaan VL/s- alueeksi ja siihen lisätään seuraava määräys:
Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee säilyttää luonnon monimuotoisuus. Alueelle voidaan rakentaa virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita.

1.2 Porvoon museo

Lausunto

- Tuomitien päässä on kaksi omakotitaloa, joita ei ole mainittu osallistumis- ja arviointiohjelmassa. Osallistumis- ja arviointiohjelmaa tulee päivittää vastaamaan todellista tilannetta.
- Ei huomautettavaa kulttuuriympäristön kannalta.

Päätösehdotus

- OAS päivitetään kuvailemalla Tuomitien päässä olevat rakennukset.

1.3 Porvoo, Ympäristöterveydenhuolto

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

1.4 Telia

Lausunto

- Koskitieltä menee ilmakaapeli, jonka mahdollisesta siirrosta/korjauksesta on oltava yhteydessä ennen maanrakennustöitä. Kustannukset tulevat lähtökohtaisesti tilaajan maksettavaksi.

Vastine

- Johtoa varten on johtovaraus kaavassa. Varaus on voimassa olevan mukainen. Samalla johtoalueella sijaitsee myös vesihuoltolinja.

Päätösehdotus

- Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

2 MIELIPITEET

2.1 Asukas Tuomitien päästä

Mielipide

- Tuomipolun varauksen poistaminen on tarpeen. Olen hoitanut aluetta 39 v. ja olen halukas ostamaan sen.

Vastine

- Kaavan tonttiajako on ohjeellinen. Kaavamuuotos mahdollistaa tiealueen liittämisen joko kokonaan toiseen tonttiin tai esim. puoliksi molempiin Tuomitien päässä oleviin tontteihin. Ennen mahdollista kauppaa on tarpeen kuulla molempien tonttien omistajia.

2.2 Asukas Koskikaaren varresta

Mielipide

- Kulku kortteleihin 253 ja 37 tulee tapahtua Tuomitien kautta, ei Koskitien kautta.
- Koskitien päästä alkaa kokoojaoja, joka ei sortumavaaran vuoksi kestä työmaa-ajoa ja lisääntyvää liikennettä. Sortuminen vaarantaa viereisen tontin. Vaihtoehtoisesti kunta putkittaa ojan jokeen asti.
- Kulku kortteliin 118 tulee tapahtua Koskitien kautta. Kulku Koskikaareltä huonontaa merkittävästi asukkaiden asumismukavuutta.

2.3 Asukkaita (yhteensä 8 tonttia) Koskikaaren ja Koskitien varresta

Mielipide

- Vastustamme Koskikaaren korttelissa 118 olevien kahden tontin AO- kaavan muuttamista AP-kaavaksi, sekä tehokkuusluvun nostamista 0,20:sta 0,25:een.
- Vastustamme Koskitien suvannon tehokasta rakentamista sekä 1,5 krs. talojen sallimista.
- Vastustamme Koskitien jatkamista. Kulku kortteleihin 253 ja 37 hoidettava Heikinpolun kautta.

- Liikennemäärät moninkertaistuisivat Koskitiellä sekä Koskikaarella.
- Jalankulkijoiden turvallisuus heikkenisi huomattavasti.
- Myös lieveilmiöt lisääntyisivät, mm. mopot ajelisivat Salen, sekä Koskitien alueella nykyistäkin enemmän. Jo tällä hetkellä mopojen, kevytmoottoripyörien, sekä autojen renkaiden poltto iltaisin häiritsee alueen asukkaita.
- AP-alueen kaavamuutos voisi tarkoittaa pahimmillaan vuokra-asuntoja ja niissä jatkuvaa asukkaiden vaihtuvuutta. Se loisi levottomuutta ympäristöön vielä lisääntyvässä määrin, jota emme halua. Kiinteistöjen arvo laskisi. Liian tehokas rakentaminen ei sovi maisemaan.
- Koskitien Suvantoon on kaavoitettu yhdeksän taloa. Mikäli kaikilla olisi kaksi autoa, eli yhteensä 18 autoa, Koskitien liikennemäärä kasvaisi nykyisestäään pahimmillaan 42 autolla. Tämä toisi levottomuutta, niin liikenteeseen kuin asumismukavuuteenkin.
- Esitys: Kortteleihin 254, 253 ja 37 sallitaan vain 1-kerros rakentaminen ja tehokkuusluku 0,20.

2.4 Asukkaita (yhteensä 5 tonttia) Koskikujan varresta Mielipide

- Katsomme, että kunnalla ei ole tarvetta kaavoittaa Koskitien suvannon aluetta asuinrakentamiseen, sillä kunnalla on asuinrakentamiseen keskustaaajaman alueella ja kohtuullisella etäisyydellä yllin kyllin tonttimaata. Kunta voisi lunastaa esim. maa-alueen vaihdolla Koskitien suvannon alueen kuntalaisten ulkoilu- ja virkistyskäyttöön ja näin turvata hieno lehtomainen ja runsaslajinen luontoalue. Kunnassa ei ole myöskään hyödynnetty Mustijoen tarjoamia mahdollisuuksia erilaisiin vesiaktiviteetteihin.
- Katuyhteys kaavoitettavalle alueelle ympäröi Koskikuja ykkösen niin, että kiinteistön kolmella sivulla olisi katuja - täysin kestävä tilanne asukkaiden kannalta. Katuyhteys ei kohtele asukkaita tasavertaisesti.
- Rakennusaikainen sekä myöhemmin asukkaiden liikennöinti veisi piha-alueelta täysin rauhan. Alueen valmiiksi rakentaminen on vuosien projekti. Koskitien loppupää Koskikuja 1 kohdalla on turhan kapea välittämään suunnitellun asuinalueen liikennettä.
- Palo- ja pelastustoimen kiireellisissä tehtävissä vain yksi tieyhteys alueelle saattaa ratkaisevasti hankaloittaa töitä.
- Koskikuja 1 kohdalla katu on piirretty viistämään nurkka tontista (K 37 T1). E ole perustetta edes suunnitelmissa viedä naapurin pienestä tontista palasta ja tuhota olemassa olevat istutukset.
- Lisääntyvän liikenteen myötä alueen liikenneturvallisuus heikkenisi entisestään. Koskitie on nykyisellään vilkasliikenteinen kaupan ja jätepisteen vuoksi. Myös kevyttä liikennettä, lapsia ja nuoria liikkuu alueella runsaasti Kamelipuiston, skeittipuiston ja Ponun myötä. Koivukujalle on jo kaavoitettu rivitaloalue (AP) ja Koskikaareen sellainen on näissä suunnitelmissa.
- Karjakosken lisääntynyttä virkistyskäyttöä kuormittaa aluetta liikenteellisesti.
- Useampi katuyhteys uudelle alueelle tasaisi liikennettä edesauttaen yleistä viihtyvyyttä ja liikenneturvallisuutta.
- Katuyhteys Koskikuja ykkösen ympäri laskisi toteutuessaan kiinteistön arvoa. Asemakaavan muutos maatalousalueesta (M) erillispientaloalueeksi (AO) heikentää kaikkien ympärillä olevien kiinteistöjen arvoa puhumattakaan ympäristöllisistä tekijöistä ja viihtyvyydestä.
- Uudelle asuinalueelle löytyy kaksi muuta tievaihtoehtoa: Tuomitien päästä ja/tai Kuusitien päästä Heikinpolun kautta. Jyrkkyys ei ole este, sillä esim. Metsotien alueelta löytyy vielä jyrkempää maastoa. Vain tontille 254:1 kulku Koskitien kautta ns. pihatienä, kuten nykyisinkin.
- Korttelin AO 254 tonttikoot ovat liian pieniä. Lisäksi alueelle on kaavailtu puolitoistakerroksisia taloja, mikä aiheuttaisi vanhan asuinalueen oleskelupihojen eteen massiivisen peittävän talorivistön. Mustijokeen laskeva syvä oja rajoittaa tontin K254/1 käyttöä. Tontin reuna saattaa sortua ojaan, kun sitä tukevat kuuset on poistettava rakentamisen tieltä.

- Esitetään: Tontit K254/ 1-3 muutetaan kahdeksi isommaksi tontiksi. Tontille 1 kulkuyhteys Koskitien kautta, tontille 2 Heikinpolun tai Tuomitien kautta. Yksikerroksiset talot nykyisten yksikerroksisten eteen, sillä vaikka alue on hivenen alempana, tulee tonttien pinta nousemaan rakennusaikana.
- Esitetään: Avataan jokilaakso ja koskimaisema kiinnittämällä uusien rakennusten sijaintiin tonteilla huomiota suhteessa vanhaan asuinalueeseen sekä harventamalla nykyinen puusto rantaa myöten. Kunnan kokoiset tontit menevät myös kaupaksi ja alueesta voi silloin rakentaa laadukkaan. Koko kaavoitettavan alueen tehokkuusluvaksi 0,20, kuten Koskikaaren alueella. Esitämme harkittavaksi myös uusien tonttien lukumäärän vähentämistä.
- Tulee tehdä linjaukset VL-alueiden kehittämiseksi: rantaa myötäilevien polkujen rakentaminen, pusikoitumisen estäminen kunnioittaen kuitenkin alueelle ominaista luontoa. Tässä on myös mahdollisuus lisätä keskusta-alueelle metsäinen ulkoilualue kuntalaisille, kun entinen pururata on muutettu frisbeegolf-radaksi, niin se käytännössä rajoittaa siellä lenkkeilyä. VL-alueiden toteutus tulee myös toteuttaa yhtä aikaa kunnallistekniikan kanssa.
- Alueella rehottavat vieraslajit (lupiini, jättibalsami) tulee hävittää ennen infran rakentamista.
- Koskikaaren tonttien tiivistäminen ei tee tonteista yhtään houkuttelevampia kuin ne nyt ovat.
- Esitetään: Liiketontin ja kahden AO-tontin rajalle maavalli ja havupuita melun vähentämiseksi ja ympäristön kaunistamiseksi.
- Kunta voisi tarkistaa liiketontin omistajilta, josko kaupan ympäriajo voitaisiin estää pysyvästi ja portteihin saataisiin lukitus estämään nuorison yöajoa.
- Ekopisteelle kunta voisi valmistella paikan maantien 1494 vastakkaiselta puolelta.
- Koskitielle hidasteita lisäämään liikenneturvallisuutta ja estämään häiritsevää ajoa.
- Koskikaaren tonttien tehokkuusluku tulee säilyttää 0,20 ja tonttien hinnan voisi kohtuullistaa paikan ja olosuhteiden mukaiseksi. Tontit tulee ehdottomasti säilyttää erillispientaloalueena (AO).

Vastine kohtiin 2.2-2.4 aiheen mukaan ryhmiteltynä

Korttelin 118 rakennusoikeuden korotus ja AO-alueen muuttaminen AP-alueeksi

- Kunnan ja kaavan laatijan välisen neuvottelun perusteella kortteli 118 ei oteta mukaan kaava-muutokseen.

Uuden asuntoalueen osoittamisen tarpeellisuus ja tarkoituksenmukaisuus

- Kaavamuuotos on sopusoinnussa yleiskaavan kanssa. Yleiskaava ohjaa pientaloasutusta joen tuntumaan käsillä olevan asemakaavamuutoksen tarkoittamalla tavalla. Alueen rakentamista koskeva periaateratkaisu on hyväksytty jo yleiskaavan hyväksymispäätöksellä. Taajama-alueella asumiseen kuuluu varautuminen rakentamattomien alueiden täydennysrakentamiseen yleiskaavan osoittamien suuntaviivojen mukaisesti.
- Alueen sijainti taajamarakenteessa on edullinen. Palveluihin nähden alueen sijainti on parempi kuin muiden käytettävissä olevien alueiden sijainti. Näilläkin perusteilla yleiskaavan tarkoittaman asuntoalueen käyttöönoton edistäminen asemakaavoituksella on tarkoituksenmukaista.

Kaavan aiheuttama liikenne ja pääsytieyhteys uudelle asuntoalueelle

- Uusi asutus lisää luonnollisesti liikennettä. Kaavalla suunniteltu asutus on niin vähäistä, että sen aiheuttama liikenne on taajama-alueelle kuuluvaa tavanomaista liikennettä.
- Voimassa olevassa asemakaavassa Koskitietä on varauduttu jatkamaan suunnitellulle uudelle asuntoalueelle.
- Koskitien liikennemäärän kasvuun on varauduttu jo v. 2014 hyväksytyssä Kirkkotien kaavassa, jossa Koskitien ja Kirkkotien risteysalueelle suunniteltiin kiertoliittymä.

- Liikennettä uudelle asuntoalueelle (kortteleihin 37 ja 253) ei voi ohjata Heikinpolun kautta, sillä yhteys on kaduksi liian jyrkkä. Jyrkkyydeksi muodostuisi n. 15 %, kun normin mukainen maksimi on 10 %. Jyrkkyyden merkitys korostuu talvikelillä ja sitä pahentaa vielä pussinperä. Mainitun Metsotien enimmäisjyrkkyys on 10 % ja läpiajettavuuden seurauksena sillekin on loivempi vaihtoehto.
- Kulku Tuomitien kautta merkitsisi 6 m leveän jalankulkuvarauksen muuttamista kaduksi ja tarvetta leventää sitä tonteille. Muutos aiheuttaisi merkittävää haittaa Tuomitien päässä sijaitsevien kahden tontin asukkaille.
- Yhteys pääväylänä toimivalle Kirkkotielle on Koskitien kautta lyhyempi ja aiheuttaa vähemmän haittaa asutukselle, kuin reitti Tuomitie-Jyrkäntie.
- Kaava lisää tarvetta toteuttaa Koskitien varteen kevyen liikenteen väylä. Koskitien leveys on Kirkkotien ja Koskikujan välisellä osuudella 12 m, mikä mahdollistaa ajoradan viereen rakennettavan kevyen liikenteen väylän.
- Koskitien katualuevarauksen leveys Koskikujasta eteenpäin on 9 m. Siihen mahtuu tavanomainen 5 m leveä ajorata, jonka molemmin puolin jää 2 m leveä alue lumitilaa ja tierakenteen kiuvatusta varten. Koskitien mutkan kohdalla Koskikujan tonttia 1 (K37/1) koskevasta tontin kulman vähäisestä viistämisestä (n. 4 m²) voidaan tarvittaessa luopua. Sen seurauksena mutkan kohdalla ajoajorata ulottuu lähelle rajaa eikä ajoradan viereen jää mainittua 2 m vapaata aluetta.
- Koskitien kautta muodostuu luonteva virkistysreitti jokirantaan ja alueen länsipuoliselle ulkoilualueelle. Ratkaisu parantaa kulmakunnan yhteyttä rannan virkistysalueelle. Yhteys on luontevampi ja maastoltaan helpompi, kuin voimassa olevan kaavan osoittama VL-yhteys yhteys rantaan Koskitien päästä.
- Kokoojaoja ei rajoitu viereiseen kortteliin 117, vaan välissä on voimassa olevan kaavan mukaisista virkistysaluetta (VL). Ojan mahdollinen putkitus ja täyttö ratkaistaan Koskitien katusuunnitelmalla, joka laaditaan kaavan laillistumisen jälkeen. Siitä kuullaan erikseen asukkaita.
- Uudelle asuntoalueelle muodostuu palo- ja pelastustoimen kannalta hyvin toimiva tieyhteys.

Uuden asuntoalueen rakentamistehokkuus ja kerrosluku

- Kaavan rakentamistehokkuus $e=0,25$ on sama kuin mitä on voimassa olevan asemakaavan valitseva rakentamistehokkuus Koskitien ja Jyrkäntien välisellä alueella ja siten sama kuin mm. Koskitien ja Koskikujan varren tonteilla.
- Kerrosluku I1/2 on valitseva kerrosluku Koskitien ja Jyrkäntien välisen alueen asemakaavassa ja siten sama kuin mm. Koskitien ja Koskikujan varren tonteilla.
- Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua rakennusoikeuden osalta.

Rannan virkistysalueen yksityiskohtainen suunnittelu. Vieraslajit

- Kohdan 1.1 päätösehdotuksen mukaisesti VL/s-alueelle lisätään seuraava määräys:
Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee säilyttää luonnon monimuotoisuus. Alueelle voidaan rakentaa virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita.
- VL/s-alueen kehittämisen ja hoidon yksityiskohtia e ratkaista käsillä olevalla kaavalla. Tarvittaessa alueen rakentamista ja hoitoa varten laaditaan MRL 90§:n ja MRA 46 §:n tarkoittama suunnitelma.
- Kaava-alueen vieraslajien hävittämistä ei ratkaista kaavalla. Esitys merkitään tiedoksi kaavan toteuttamista varten.

Päätösehdotus

- Kortteli 118 rajataan pois kaavamuutosalueesta. Voimassa olevaa asemakaavaa ei siten muuteta korttelin 118 osalta.
- Koskitien linjaus muutetaan maastokatselmuksen 15.6.2021 palautteen perusteella laaditun VE2 linjauksen mukaiseksi. Muutos vaikuttaa myös tonttien muotoon sekä ohjeelliseen tonttijakoon.

Helsinki 22.6.2021

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen