

PORNAINEN

PORNAISTEN PORTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

## **KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN**

Pornaisten portin asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva ehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 30.8-29.9.2021 ja siitä pyydettiin MRA 28 §:n tarkoittamat lausunnot. Uudelleen liitto ja Askolan rakennusvalvonta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Esitettyihin lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineena seuraavaa.

### **1 LAUSUNNOT**

#### **1.1 Uudenmaan ELY-keskus**

##### **1.11 Korttelialueet / Yleiskaavan TY -määräyksen ohjausvaikutus**

###### **Lausunto**

ELY-keskus toi valmisteluvaiheen lausunnossa esille, että merkittävä osa asemakaavoitettavasta alueesta on yleiskaavassa osoitettu uudeksi ja oleellisesti muuttuvaksi teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, ja edellytti kaavaselostuksessa kuvattavan millaisia ympäristön asettamat vaatimukset ovat ja miten tämä on otettu kaavaratkaisussa huomioon.

Vastineen mukaan yleiskaavan TY-määräyksessä on otettu huomioon, että osa TY-alueista sijaitsee yleiskaavalla suunnitellun asutuksen tuntumassa siten, että asutuksen läheisyys asettaa rajoituksia teollisuustoiminnan laadulle, ja että tämän asemakaava-alueen tuntumassa ei rajoittavaa asutusta ole.

ELY-keskus huomauttaa, että yleiskaavassa on tutkittu uusien teollisuusalueiden käyttötarkoitus, ja päätetty osoittaa tälle alueelle TY. ELY-keskus toteaa, että asemakaavoituksessa maankäyttö tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleiskaavan mukaisesti, ellei ole perusteltua syytä poiketa yleiskaavasta. Yleiskaavasta poikkeamisen perusteluita on syytä täydentää.

###### **Vastine**

Yleiskaavassa osa käsillä olevasta kaava-alueesta on osoitettu T-alueeksi, mutta silti T-merkintään on liitetty ympäristöhäiriöitä rajoittava määräys.

Alueen yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, sillä se ei riittävästi turvaa teollisuusalueen laajentamista ja ympäristövaikutuksiltaan erilaisen yritystoiminnan sijoittumista alueelle.

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä ei ole asutusta (lähin asunto on 400 m:n etäisyydellä), joten olemassa olevan asutuksen perusteella voimassa oleva yleiskaavan tiukkaan määräykseen ei ole tarvetta. Sen sijaan voimassa olevassa asemakaavassa KTY ja TY-merkinnät rajoittavat ympäristöhäiriöitä. Kun lisäksi otetaan huomioon käsillä olevan kaavamuutosalueen suppeus ja alueen liittyminen voimassa olevan kaavan KTY- ja TY-alueisiin, voimassa olevan kaavan linjasta ei ole perusteltua oleellisesti poiketa käsillä olevalla kaavalla.

Edellä olevan perusteella kaavan T-määräystä on perusteltua täydentää päätösehdotuksen mukaisella kaavamääräyksellä, joka rajoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavan toiminnan sijoitusta alueelle.

#### Päätösehdotus

T-alueen kaavamerkinnän selitykseen lisätään seuraava määräys:

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista.

### 1.12 Myymälätilat

#### Lausunto

ELY-keskus katsoo, että myymälätilan asemakaavamääräystä tulee tarkentaa, jotta määräys ja annettu [luonnosvaiheen] lausunnon vastine vastaavat toisiaan. Määräys tulee tarkentaa seuraavanlaiseksi: ”Toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.”

#### Vastine

Esitetty korjaus vastaa kaavan tarkoitusta.

#### Päätösehdotus

Myymälätiloja koskeva T-alueen kaavamääräys korjataan seuraavan sisältöiseksi:

Toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Päivittäistavarakauppaa ei sallita

### 1.13 Hulevedet

#### Lausunto

Kaava-alueen läpi virtaavan Palonojan latvahaaran linjausta on suunniteltu siirrettäväksi kaavaselostuksessa esitetyllä tavalla niin, että uoma kulkee alueelle toteutettavan katuverkon reunassa. Uoman linjaus riittävine tilavarauksineen on syytä esittää kaavakartalla.

Hulevesiä koskevan kaavamääräyksen mukaan hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Tehdyn maaperätutkimuksen perusteella hulevesien imeyttäminen läpäisemättömään savikerrokseen ei kuitenkaan ole mahdollista. Hulevesien viivyttämistä koskevaa määräystä tulee täsmentää seuraavalla tavalla, jotta voidaan varmistua siitä, että kaavan toteuttaminen ei lisää virtaamien äärevöitymistä (tulva- ja kuivuusjaksojen voimistumista) alapuolisessa vesistössä; erityisesti lähialueen uomastossa:

”Kaava-alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää niin, että viivytyjärjestelmien kokonaistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti ( $1\text{m}^3/100\text{m}^2$ ). Järjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuotomahdollisuus alapuolisille tulvareiteille.”

#### Vastine

Kaava-alueen läpi johtava Palonojan latvahaara on vähäinen oja, joka voidaan siirtää korttelialueen reunaan katualueelle, M-alueelle ja vähäiseltä osin rasitevarauksena korttelialueelle siten kuin kaavaselostuksessa on selvitetty. Katualueen leveys (16 m) mahdollistaa ojan sijoittamisen katualueelle joko avo-ोजना tai putkitettuna ratkaisuna. Korttelialueella kaavassa on tarpeellinen rasitevaraus johtoa tai avouomaa varten. Toteutuksen yksityiskohdat ratkaistaan kaavan hyväksymisen jälkeen laadittavalla katusuunnitelmalla, vesihuoltosuunnitelmalla sekä

kaavamääräyksen edellyttämällä hulevesien johtamista ja käsittelemistä koskevalla suunnitelmalla.

Vesistön virtaaman äärevöitymisilmiön välttämiseksi Kuntaliiton ohjeistuksessa korostetaan tonteilla tapahtuvaa hulevesien luonnollista imeyttämistä sekä vesien virtausta hidastavan avouomaston hyväksikäyttöä.

Tonttien korkeustasoa on tarpeen nostaa louhe-/murskekerroksella, joka muodostaa luonnollisen hulevesien imeytys- ja viivytykentän. Savikko ei siten ole esteenä imeytykselle. Palo-voja mutkittelee yli 5 km:n matkan pelto- ja metsäalueiden läpi ennen laskua Matinojan kautta Mustijokeen. Avouomassa tapahtuva virtaus tasoittaa äärevöitymisilmiön.

Lausunnossa esitetyt yksityiskohtaiset viivytyjärjestelmien rakentamista koskevat määräykset eivät ole tarpeen tällä alueella, koska hulevesiä voidaan viivyttää tonteilla eikä niitä johdeta tiheästi rakennettujen kaupunkialueiden tapaan kapasiteetiltaan rajoitettuun hulevesiputkistoon.

#### Päätösehdotus

Ei muutosta.

#### 1.14 Melu

##### Lausunto

Koska alueelle on mahdollista sijoittaa myymälätiloja, tulee noudatettavaksi niille annettu sisätilojen ohjearvo 45 dB (LAeq 7–22). Järvenpääntien melualueetta on arvioitu Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen perusteella, ja annettu sen perusteella 30 dB ääneneristävyyismääräys lähimpänä maantietä oleville julkisivuille.

ELY-keskus huomauttaa, että annettu 30 dB ääneneristävyyismääräys viittaa 75 dB liikenne-  
melutasoon, jotta sisätiloissa saavutettaisiin 45 dB melutaso. Vaikka tätä kaavaa varten ei ole tehty meluselvitystä, katsoo ELY-keskus, että käytettävissä olevien tietojen perusteella annettu ääneneristävyyismääräys ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta. Liian tiukka ääneneristävyyismääräys voi johtaa kohtuuttomiin rakennuskustannuksiin. Mikäli halutaan varmistua ohjearvojen saavuttamisesta rakennuksen sisätiloissa, on mahdollista antaa niitä koskeva yleismääräys. Määräyksen sisältö voi olla esim. seuraava:

”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).”

##### Vastine

Nähtävänä olleen kaavan melumääräys noudattaa voimassa oleva kaavan melumääräystä. Määräys on perusteltua korjata lausunnon tarkoittamalla tavalla.

##### Päätösehdotus

Kaavakartalta ja merkintöjen selityksestä poistetaan melumerkintä (30 dBA) ja se korvataan seuraavalla yleisiin määräyksiin lisättävällä määräyksellä.

”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).”

## 1.15 Korkeustasot

### Lausunto

Maanpinnan tuleva korko tulee merkitä kaavakartalle. Tonttien louhinta, tasaus ja täyttö voidaan tehdä rakennusluvan yhteydessä, koska irtilouhittava kiviaines tullaan hyödyntämään alueella.

### Vastine

Lausunnon ei ole perusteltu miksi maanpinnan tuleva korko pitäisi määrätä kaavalla. Maanpinnan tuleva korkeustaso on perusteltua määrätä kaavalla vain silloin kun siihen on tarve alueen olosuhteiden ja kaavan sisällön perustella. Tyypillisesti tällainen tarve muodostuu tiheästi rakennettavilla kaupunkimaisilla alueilla. Tässä kaavassa ei tällaista tarvetta ole nähtävissä.

### Päätösehdotus

Ei muutosta.

## 1.2 Porvoon museo

### Lausunto

Ei huomautettavaa.

## 1.3 Porvoo, Ympäristöterveysjaosto

### Lausunto

Asiakirjoista ei selviä kuinka pitkä matka kaava-alueelta on lähimpään asutukseen. Kaavoitettavalle alueelle sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa haittaa lähimmälle asutukselle. Kaava-alueen selvityksistä puuttuu terveydellisten vaikutusten arviointi.

### Vastine

Etäisyys lähimpään asuntoon on 400 m.

### Päätösehdotus

Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään terveydellisten vaikutusten arvioinnilla.

## 1.4 Telia

### Lausunto

Ei lausuttavaa.

## 1.5 Porvoon sähköverkko

### Lausunto

Riippuen alueen toiminnasta ja tehon tarpeesta, tarvitsee Porvoon Sähköverkko Oy paikan uudelle puistomuuntamolle. Liitteenä olevassa kaavakuvassa on esitetty sopiva paikka muuntamolle. Muuntamon koko on n. 2,5m x 3m. Maakaapeleille varattava alue muuntamon kohdalla 5m x 6m.

### Vastine

Esitetty muuntamon paikka M-alueella sulkee kulkuyhteyden mahdollisuuden itään, mutta vastaava alue voidaan osoittaa esitetyn alueen viereen päätösehdotuksen mukaisesti.

### Päätösehdotus

Läpimurron tien päähän osoitetaan varaus puistomuuntamolle (ET/pv). Korttelin 307 T-alue supistuu vastaavasti (n. 50 m<sup>2</sup>).