

Lausunto asemakaavaehdotuksesta Askolan Sorvasuontielle/ Utlåtande om detaljplaneförslaget vid Sorvasuontie i Askola kommun

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.04.2023 § 26
32/10.02.03/2023

Valmistelu/lisätiedot/

Beredare/mer information Ympäristönsuojelusihteri/ miljövårdsekreterare Laura Tudeer puh/tel 040-763 9420 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi / fornam.efternam@askola.fi
Rakennusvalvontapäällikkö/ Byggnadstillsynschef Lasse Ketoja puh/tel 0400-841 151 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi / fornam.efternam@askola.fi

Askolan kunnan elinympäristölautakunta on pyytänyt rakennus- ja ympäristöjaostolta lausuntoa kaavaehdotuksesta 2.5.2023 mennessä.

Lähtökohdat

Kaavalausunto koskee asemakaavan laadintaa Askolan Sorvasuontielle. Alue sijaitsee Sorvasuontien varrella, sen alkupäässä, Mäntytien ja Peltolantien välissä. Alue koskee kiinteistöjä 18-412-2-210, n. 0,44 ha, ja 18-412-2-215, n. 1,9 ha, sekä n. 700 m² osaa kiinteistöstä 18-412-2-173. Kaava-alueen koko on yhteensä n. 2,4 ha. Alueen länsiosa on melko tasaista peltomaata ja itäosa taas metsäistä rinnealuetta, jonka puusto on pääosin melko nuorta. Alueen kaikilla puolilla on pientalo- sekä rivitaloasutusta, ja alueen eteläpuolella on myös olemassa olevaan asutukseen liittyviä virkistysalueita.

Asemakaavassa korttelit on esitetty asemakaavamerkinnällä AP-1 joka sallii asuinpientalojen lisäksi vanhusten ja muiden erityisryhmien hoivatoimintaan liittyviä palveluita, asuntoja sekä toiminnan tarvitsemia tukitiloja ja tukipalveluita.

Kaavan laatimisen lähtökohtana on, että asuminen keskitetään Sorvasuontien varteen tiiviiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Koska alue on keskeistä kyläaluetta, on tavoitteena rakentaa alue kohtalaisen tiiviiksi rivitalo- ja pientaloalueeksi, joka luontevasti eheyttää ja täydentää Askolan kyläkeskusta. Alueella on vahvistettu osayleiskaava ja kaavamääräysten mukaan alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. Alueella ei pääosin ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta alueen itäosassa on nykyisessä asemakaavassa pienet VP- ja LP-alueet. Rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut 2.12.2021 kaavaluonnoksesta lausunnon, joka on otettu uudessa kaavaehdotuksessa huomioon.

Kaavaan on merkitty viisi asuinpientalojen korttelialuetta sekä alueen itäosassa lähivirkistysalue, joka yhdistää alueen eteläpuolella ja Sorvasuontien pohjoispuolella olevat virkistysalueet toisiinsa. Kaava-alueelle sijoitettu rakennusoikeus on 6 463 k-m².

Alue on vesi- ja viemärlaitoksen piirissä eikä sijaitse pohjavesialueella. Ennen rakentamisen aloittamista alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Ensisijaisesti hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää alueella alueen luonnollisen vesitaseen ylläpitämiseksi. Hulevedet tulee viivyttää korttelikohtaisesti ohjaamalla hulevedet korttelin alimpaan kohtaan, jossa ne viivytetään ennen ohjaamista Sorvasuontien varrella olevaan avo-ojaan. Alueelle on vuonna 2005 laadittu luontoselvitys (Jari Venetvaara Oy), jonka mukaan alueen rakentamiselle ei ole esteitä. Kaavan vaikutuksia on arvioitu osana kaavaprosessia. Rakennettuun ympäristöön kaava vaikuttaa lähinnä Sorvasuontien varren kyläkuvaa täydentävästi ja eheyttävästi. Matala ja pienipiirteinen rakentaminen taas minimoivat maisemaan kohdistuvat vaikutukset, joita tulee jonkin verran.

Utgångspunkterna

Nämnden för livsmiljö i Askola kommun har bett byggnads- och miljösektionen om ett utlåtande om detaljplaneförslaget senast 2.5.2023.

Utgångspunkterna

Planutlåtandet gäller detaljplanearbetet vid Sorvasuontie i Askola. Området befinner sig vid Sorvasuontie, i början av vägen mellan Mäntytiie och Peltolantie. Området omfattar fastigheterna 18-412-2-210 som har en areal på cirka 0,44 hektar och 18-412-2-215 som har en areal på cirka 1,9 hektar, samt ett område på cirka 700 m² som utgör en del av fastigheten 18-412-2-173. Planområdets areal är sammanlagt cirka 2,4 hektar. Den västra delen av området är relativt platt jordbruksmark, medan den östra delen är en trädbevuxen sluttning med huvudsakligen relativt unga träd. Det finns småhus och radhus på alla sidor av området. Det finns även rekreatiomsområden i anslutning till befintliga bostäder söder om området. I detaljplanen har kvarteren detaljplanebeteckningen AP-1, som utöver byggande av småhus även tillåter byggande av tjänster och bostäder för äldre och andra särskilda grupper samt byggande av övriga lokaler och tjänster som stöder omsorgsverksamheten.

Utgångspunkten för planarbetet är att boendet koncentreras längs Sorvasuontie för att bilda en tät, byliknande helhet. Eftersom området är ett centralt byområde är målet att skapa ett relativt tätt område med radhus och småhus, vilket på ett naturligt sätt förenhetligar och kompletterar Askola bycentrum. Området har en fastställd delgeneralplan, och enligt planbestämmelserna ska området reserveras i huvudsak för bostadssmåhus och fristående småhus. En gällande detaljplan saknas i största delen av området, men i dess östra del finns små områden med planebeteckningen VP respektive LP. Byggnads- och miljönämnden gav 2.12.2021 ett utlåtande om planförslaget och det har beaktats i det nya planförslaget.

Planen omfattar fem kvartersområden för bostadssmåhus samt ett närrekreatiomsområde i den östra delen av området.

Närrekreatiomsområdet förbinder rekreatiomsområdena söder om området och norr om vägen Sorvasuontie. Planområdet har anvisats med en total byggrätt på 6 463 m²-vy.

Området omfattas av vatten- och avloppsverkets tjänster och det är inte beläget på ett grundvattenområde. En dagvattenplan måste upprättas för området innan byggandet inleds. Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas och infiltreras på området för att upprätthålla områdets naturliga vattenbalans. Dagvattnet ska fördröjas i respektive kvarter genom att det leds till den lägsta punkten i kvarteret, där det fördröjs innan det släpps ut i ett öppet dike vid vägen Sorvasuontie.

Enligt en naturutredning som utarbetades för området 2005 (Jari Venetvaara Oy) finns det inga hinder för byggnation i området. Planens påverkan har bedömts som en del av planprocessen. När det gäller den byggda miljön kommer planen främst att påverka området längs vägen Sorvasuontie genom att komplettera och förenhetliga byamijön. Påverkan på landskapet, som inte helt kan undvikas, minimeras däremot med låga byggnader som har icke-framträngande drag.

Huomiot asemakaavaehdotukseen

Rakennus- ja ympäristöjaosto ehdottaa asemakaavaehdotukseen seuraavien asioiden harkitsemista.

Kaava näyttäisi ohjaavan rakentamista suuntaan, jossa korttelit tullaan joko lohkokomaan useiksi kiinteistöiksi tai hallintayksiköiksi. Riippuen siitä millaiseen toteutukseen kukin kortteli päättyy, tulee alueelle todennäköisesti perustaa useita rasitteita pelkästään perustoimintojen turvaamiseksi (mm. kulut, pysäköinnit, jätehuolto, vesi- ja viemäriinjat jne.). Lähtökohtaisesti

tulisi nämä toiminnot olla asemakaavassa turvattu ilman erillisiä sopimuksia tai rasitteiden perustamista. Koska kaavassa ei ole sitovaa tonttijakoa ei estettä ole korttelialueiden lohkomiseen useammaksi erilliseksi kiinteistöksi.

Kaavamerkintä AP-1 voidaan tulkita siten, että alueelle olisi mahdollista rakentaa esim. sijaishuoltoyksikkö tai muu vastaava erityisryhmien hoivatoimintalaitos, jolla voi olla vaikutuksia viereiseen pientaloasutukseen. Asemakaava määräyksiä tulisi muuttaa siten, ettei asuinkortteliin voida toteuttaa siitä poikkeavaa hoivatoimintaa. Tai ettei olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitusta voida muuttaa olemassa olevien asuinrakennusten keskellä ko. toimintaan. Hoivatoimintalaitoksille tulisi varata oma yksiselitteinen alue kaavoituksessa.

Kaavamerkintöjä tulisi tarkastella (mm. liittymäkieltojen ja kaksikielisyyden osalta). Korttelissa 210 on ajoneuvoliittymäkielto jäänyt pois luoteenpuoleisesta nurkasta.

Radonia koskeva määräys tulisi poistaa tai vähintään muokata. Kaavamääräyksillä ei voida määrätä rakennusten perustamistapaa tai teknisiä toteutustapoja. Kaavassa asiaan voidaan kiinnittää huomiota ja tarvittaessa antaa määräys, jossa rakenteellisin toimenpitein pyritään estämään aiheutuva haitta, mutta itse toteutustapaan ei tulisi kaavassa ottaa kantaa. Radon on rakentamisessa joka tapauksessa otettava huomioon. Ympäristöministeriön ohjeessa asiasta todettu seuraavasti: "Rakentamista koskevat tekniset ja niitä vastaavat määräykset on annettu Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Kaavaan eivät kuulu määräykset rakentamismääräyksissä jo säännellyistä asioista."

Hulevesien viivytykseen liittyvää määräystä tulisi selkeyttää antamalla viivytyksen määrä / vettä läpäisemätön pinta-ala (yleisesti 1 m³ / 100 m²). Korttelikohtaisen hulevesisuunnitelman määräys tulisi poistaa, sillä käytännössä tämä ei ole järkevä tai välttämättä edes mahdollinen toteuttaa varsinkin, jos kortteli lohkotaan useammaksi tontiksi.

Ohjeellisen ajoväylän esitys asemakaavassa on ilmeisen tarpeeton. Ajoväylän toteutus ja sijoitus määräytyy kuitenkin rakennettavien rakennusten mukaisesti. Oleellisempaa olisi edellyttää kaavamääräyksessä, että esim. kullekin asunnolle tulee johtaa pelastustieksi soveltuva kulkuväylä.

Korttelia 211 lukuun ottamatta, puuttuu kaikista kortteleista rakennusalan raja katualueiden puoleisilta rajoilta. Rakennusalan raja tulisi lisätä vähintään kahden metrin päähän kiinteistön rajasta, jolloin rajaan kiinni rakennettaessa myös maanalaiset rakenteet pysyvät omalla kiinteistöllä.

Keskitetty pysäköinti kortteleiden nurkkiin tulisi harkita uudestaan. Tämä on mm. esteettömyyden kannalta erittäin huono ratkaisu huomioiden maastojen korkeuserot.

Rakennustapaohjeessa sallitut julkisivut ovat pysty- tai vaakavuoraus laudoilla, rappaus tai tiili. Tämä ei sallisi hirsirakentamista ilman julkisivuvuorausta. Julkisivuohje tulisi muuttaa muotoon: "Julkisivumateriaalina tulee olla puu, rappaus tai tiili". Lisäksi voi määräyksessä olla, että hirsirakentamisessa tulee käyttää ns. nollanurkkaa.

Rakennustapaohjeessa on annettu värimallit julkisivuvärisävyille Tikkurilan värikartastosta. Värimallit ovat ilmeisesti skannattu ja ne tulisi korvata

digitaalisella versiolla sekä lisätä värikoodit selventämään asiaa. Ilmi ei myöskään käy edellytetäänkö käyttämään nimenomaan kyseisiä värisävyjä vai antavatko värimallit vain suunnan värikyseen. Myös korostevärien osalta olisi hyvä ottaa kantaa (saako olla ja miten suuri osuus).

Kommentarer till detaljplaneförslaget

Byggnads- och miljösektionen föreslår att följande punkter beaktas i detaljplaneförslaget.

Planen verkar styra byggandet i en riktning där kvarteren antingen kommer att styckas upp i flera fastigheter eller i förvaltningsenheter. Beroende på byggandet som förverkligas i respektive kvarter är det troligtvis nödvändigt att grunda ett antal servitut i området bara för att tillhandahålla grundläggande tjänster (t.ex. vägar till fastigheten, parkering, avfallshantering, vatten- och avloppsledningar osv.). I princip bör dessa tjänster säkras i detaljplanen utan att det behövs separata avtal eller servitut. Eftersom det inte finns någon bindande tomtindelning i planen finns det inget hinder för att kvartersområdena styckas upp i flera separata fastigheter.

Planbeteckningen AP-1 kan tolkas som att det skulle vara möjligt att bygga en enhet för vård utanför hemmet eller en annan liknande vårdinrättning för grupper med särskilda behov i området, vilket kan ha en inverkan på det intilliggande bostadsområdet med småhus. Planbestämmelserna bör ändras så att det i bostadskvarteret inte får idkas någon vårdverksamhet som avviker från användningsändamålet. Användningsändamålet av en befintlig byggnad får inte heller ändras till dylik verksamhet mitt bland befintliga bostadshus. Ett särskilt, entydigt område ska reserveras för vårdinrättningar i planläggningen.

Planbeteckningarna ska granskas (bl.a. gällande anslutningsförbud och tvåspråkighet). I kvarter 210 har anslutningsförbudet utelämnats från det nordvästra hörnet.

Bestämmelsen om radon borde raderas eller åtminstone skrivas om. Planbestämmelserna kan inte föreskriva hur byggnader ska grundas eller vilka tekniska metoder som ska användas. Planen kan uppmärksamma detta och vid behov föreskriva strukturella åtgärder för att förhindra eventuella skador, men planen bör inte ta ställning till den faktiska genomförandemetoden. Radon ska i varje fall beaktas vid byggandet. I miljöministeriets anvisning i ärendet konstateras följande: "De tekniska och dylika relaterade bestämmelserna för byggandet anges i Finlands byggbestämmelsesamling. Planen ska inte innehålla bestämmelser om ärenden som redan regleras i byggbestämmelserna."

Bestämmelsen om fördröjning av dagvatten bör förtydligas genom att ange mängden fördröjning per ogenomtränglig yta (i allmänhet 1 m³ per 100 m²). Bestämmelsen om en kvartersspecifik dagvattenplan bör strykas, eftersom detta i praktiken inte är praktiskt eller ens möjligt att genomföra, särskilt om kvarteret har avstyckats i flera tomter.

Förslaget om en vägledande farled i detaljplanen är uppenbart onödigt. Utformningen och placeringen av farleden bestäms dock på grund av de byggnader som ska uppföras. Det skulle vara mer relevant att i planbestämmelsen kräva att t.ex. varje bostad måste ha en lämplig väg som kan användas som räddningsväg.

Med undantag för kvarter 211 saknar alla kvarter byggarealens gränser på de sidor som gränsar till gator. Byggarealens gränser bör läggas till så att

de ligger minst två meter från fastighetsgränsen, så att även underjordiska konstruktioner förblir på den egna fastigheten när man bygger på gränsen. Centraliserad parkering i hörnen av kvarteren bör omprövas. Med tanke på bl.a. tillgängligheten är detta är en mycket dålig lösning på grund av tomternas höjdskillnader.

De fasader som är tillåtna enligt byggsättsanvisningarna är vertikal eller horisontell beklädnad med brädor, rappad yta eller tegel. Detta skulle inte tillåta timmerbyggnation utan fasadbeklädnad. Anvisningen om fasader bör ändras till att lyda: "Fasadmaterialet ska vara trä, rappning eller tegel." Dessutom kan det i bestämmelserna föreskrivas att en så kallad Nollanurkka-lösning (dvs. raka hörn) ska användas vid timmerkonstruktion.

Byggnadsbestämmelserna innehåller färgscheman för fasadfärgerna från företaget Tikkurilas färgskala. Färgmodellerna är tydligen skannade och bör ersättas med en digital version och färgkoder bör läggas till för att klargöra vilken färg det är fråga om. Det är inte heller klart om de specifika färgnyanserna krävs eller om färgmodellerna endast ska tas som riktgivande information om tillåtna färger. Det vore också bra att ta ställning till accentfärger (om de får användas och hur mycket)

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Lasse Ketoja

Päätösehdotus/
Beslutsförslag

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa seuraavan lausunnon:
Esitetään edellä olevien huomioiden pohjalta seuraavat kohdat harkittavaksi asemakaavaan:

- Ehdotetaan kaavamerkinnällä AP-1 esitettäväksi vain osa kortteleista ja lisätään kaavaan AO alue, joka sisältää vain asuinpientalojen korttelialueen. Vaihtoehtoisesti AP-1 alueen määräykseen lisättäväksi edellytys, että mikäli kortteliin toteutetaan palvelulaitos tai muu vastaava, ei kortteliin voi toteuttaa tällöin asuinrakennuksia, tai mikäli korttelissa on asuinrakennuksia, ei kortteliin voi rakentaa tai olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitusta muuttaa palvelulaitokseksi tai muuksi vastaavaksi. Kuitenkin siten, että kaavan käyttötarkoituksessa huomioidaan, ettei pientaloasutuksen keskelle voi muodostua sitä häiritsevää palvelutoimintaa.
- Tarkastelemaan kaavamerkinnät (mm. liittymäkieltojen osalta) sekä lisäämään rakennusalojen rajat myös katujen puoleisille rajoille vähintään kahden metrin päähän korttelirajasta.
- Tarkastamaan korttelin 212 pysäköintialueen ja tonttiliittymän tilanteen, sekä yleisesti harkitsemaan keskitettyä pysäköintiä mm. esteellisyyden näkökulmasta.
- Harkitsemaan tarvetta ohjeistukselle korttelien keskellä olevien rakennusalojen ulkopuolelle jäävien alueiden käytön suhteen.
- Ehdotetaan päivittämään rakennustapaohje julkisivumateriaalien osalta siten, että vuorauksen sijaan edellytetään puista julkisivua, joka mahdollistaa myös hirsirakentamisen. Lisäksi päivitetään väritysohjeistusta laadukkaammilla värimalleilla sekä värikoodeilla ja selvennetään, onko kyseessä ehdottomat värit vai suuntaa antavat.
- Poistamaan tai muokkaamaan radon määräystä siten, ettei siinä oteta kantaa toteutustapoihin.
- Hulevesimääräyksen päivittämistä huomioiden viivytyksen määrä sekä poistamaan edellytys korttelikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimiseen
- Ohjeellisten ajoväylien sijaan ohjeistus asemakaavamääräyksenä, josta selkeästi käy ilmi, että kullekin asunnolle tulee toteuttaa ajoväylä, joka toimii myös pelastustienä.

Byggnads- och miljösektionen beslutar ge följande utlåtande:

På grundval av ovanstående kommentarer föreslås följande punkter att beaktas i detaljplanen:

- Det föreslås att endast en del av kvarteren ska få beteckningen AP-1 och att det i planen läggs till ett område med beteckningen AO som endast omfattar kvartersområdet för bostadssmåhus. Alternativt kan man lägga till ett villkor gällande området med beteckningen AP-1, som innebär att om en serviceanläggning eller motsvarande byggs på kvarteret får inga bostadshus byggas på kvarteret, eller om det redan finns bostadshus på kvarteret tillåts ingen byggnation eller ändrad användning av en befintlig byggnad till en serviceanläggning eller motsvarande. Vid planens användningsändamål måste man dock ta hänsyn till att ingen störande serviceverksamhet kan byggas mitt i ett område med småhus.
- Planbeteckningarna (bl.a. gällande anslutningsförbud) ska omprövas och byggarealens gränser läggas till även på de tomtsidor som gränsar mot gator, minst två meter från kvartersgränsen.
- Parkeringssituationen samt placeringen av tomtanslutningen ska omprövas i kvarter 212. Dessutom ska lösningen med centraliserad parkering omprövas för övrigt så att bl.a. tillgänglighetssynpunkten beaktas.
- Behovet av riktlinjer för användning av områden utanför kvarterens centrala byggarealer ska övervägas.
- Det föreslås att byggsattsanvisningarna för fasadmateriäl uppdateras så att man i stället för beklädnad förutsätter en träfasad, vilket också möjliggör timmerbyggnation. Dessutom ska riktlinjerna för färgsättning uppdateras med färgscheman och färgkoder av högre kvalitet. Det ska klargöras om det rör sig om tillåtna färger eller vägledande färger.
- Bestämmelsen om radon ska tas bort eller ändras så att den inte omfattar genomförandemetoder.
- Dagvattenförordningen ska uppdateras för att ta hänsyn till fördröjningens volym; dessutom ska kravet på en dagvattenplan för respektive kvarter tas bort.
- Istället för vägledande farleder bör det finnas riktlinjer i form av en detaljplanebestämmelse som tydligt anger att varje bostad måste ha en uppfartsväg som också fungerar som en räddningsväg

Påttös/ Beslut

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Godkändes enligt beslutsförslag.

Täytäntöönpano/
Avrättning

Elinympäristölautakunta
Nämnden för livsmiljö