

SORVASUONTIEN VARREN ASEMAKAAVA

Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin

Yleistä: Sorvasuontien varren asemakaavaan on tehty tarkistuksia lausuntojen pohjalta. Asemakaavaan on lisätty puistomuuntamo ja poistettu muinaismuistoa koskeva määräys. Kaikki tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville panoa.

Lausunnot		
Lausunnon numero ja antaja	Lausunto	Vastine
1. Uudenmaan ELY keskus	<p>ELY-keskuksen luonnosvaiheen aineistosta antamassa lausunnossa esitetyt seikat on huomioitu asianmukaisesti asemakaavaehdotuksessa.</p> <p>ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.</p>	
2. Kymenlaakson Sähköverkko Oy	<ul style="list-style-type: none"> Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Nykyiselle puistomuuntamolle pyydämme varaamaan kaavaan tarvittavat maa-alueet (n. 15 m²). 	Lisätään kaavaan EN merkintä

	<ul style="list-style-type: none"> • Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. • Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. 	
<p>3. Rakennus- ja ympäristölautakunta</p>	<p>Rakennus- ja ympäristöjaosto ehdottaa asemakaavaehdotukseen seuraavien asioiden harkitsemista.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaava näyttäisi ohjaavan rakentamista suuntaan, jossa korttelit tullaan joko lohkomään useiksi kiinteistöiksi tai hallintayksiköiksi. Riippuen siitä millaiseen toteutukseen kukin kortteli päätyy, 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 	<p>Kaavan toteutus korttelikohtaisina yksikköinä on todennäköisin vaihtoehto. Mikäli toteutus jakautuu useimpaan vaiheeseen voidaan asia joustavimmin hoitaa hallinnanjakosopimuksilla.</p> <p>Lähtökohtana on, että kaava sallii esim. palveluasuntojen rakentamisen, ei hoitolaitosta</p>

	<p>tulisi varata oma yksiselitteinen aluekaavoituksessa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 antamääräys, 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. 	<p>Liittymäkielto on tarkoituksella poissa ko kohdasta. Aluella on myös puistomuuntamo.</p> <p>Radonmääräystä on muokattu</p> <p>Kaavassa on määräys, jonka mukaan hulevesien hallinnasta tulee laatia korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Tavoitteena on että korttelit toteutetaan mielekkäinä kokonaisuuksina.</p> <p>Tavoitteena on, että korttelit toteutetaan mielekkäinä kokonaisuuksina. Ajoväylän esittäminen on ollut kunnan kaavoitusjohdon ja pelastuslaitoksen toiveena. Ajoväylät</p>
--	--	--

	<p>kullekin asunnolle tulee johtaa pelastustieksi soveltuva kulkuväylä.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 väriytykseen. Myös korostevärien osalta olisi hyvä ottaa kantaa (saako olla ja miten suuri osuus). 	<p>kortteleissa ovat huolto- ja pelastusliikenteen väyliä sekä kortteleiden sisäisiä kevyenliikenteen väyliä</p> <p>Rakennusalan raja on kiinni korttelin rajassa.</p> <p>Pysäköintialueet on sijoitettu harkitusti.</p> <p>Vaakavuorattua julkisivua koskevaa määräystä on yleensä tulkittu niin, että sileäseinäiset hirsirakennukset nollanurkalla rinnastetaan vaakavuoraukseen.</p> <p>Värisävyt ovat nimenomaan suuntaa antavia, eivätkä ole tietyn tehtaan värejä. Korostevärit ovat sallittuja.</p>
<p>4. Ympäristöterveydenhuolto</p>	<p>Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.</p>	

<p>5. Porvoon Museo</p>	<p>Porvoon museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta Porvoon museo pitää tarpeellisena erillisen kappaleen lisäämisen kaavaselostukseen, jossa arvioidaan vaikutukset kulttuuriperintöön.</p> <p>Tutkimusten jälkeen arkeologit tiedotti kaavoittajaa, että merkkejä muinaisjäännöksestä ei löytynyt, eikä kaavaan tarvitse tehdä merkintää muinaisjäännöksestä. Nyt kaavassa oleva sm-merkki tulee siis poistaa ja samoin siihen liittyvä kaavamääräys.</p>	<p>Kaavaselostukseen lisätään arkeologista kulttuuriperintöä koskeva kappale</p> <p>sm- merkki ja sitä koskeva kaavamääräys poistetaan.</p>
<p>6. Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos</p>	<p>Pelastusviranomaisen näkökulmasta kaava toteuttamiselle ei ole estettä.</p> <p>Kaavaselostuksessa ja rakentamistapaohjeissa on otettu huomioon pelastustiet, jotta pelastustoiminnan ja ensihoidon on mahdollista saavuttaa kohteet helposti.</p> <p>Alueella ei ole olemassa kattavaa sammutusvesiverkostoa. Alueen vedenjakelun infrastruktuuria rakennettaessa tulee alueelle mahdollisuuksien mukaan rakentaa sammutusveden ottoon vesiasema.</p> <p>Alueelle on suunniteltu pääasiassa puurakenteista pientaloa 6463 k-m²</p> <p>Itä-Uudenmaan sammutusvesisuunnitelmassa väljästi rakennetulle omakotialueella sammutusvedentarpeeksi</p>	<p>Aluetta toteutettaessa rakennetaan mahdollisuuksien mukaan sammutusveden ottoon vesiasema.</p>

	on arvioitu 1200 l/min ja vesiasemia tulisi olla noin kilometrin välein.	
7. Uudenmaan liitto	kiitos lausuntopyyntöä koskien Askolan Sorvasuontienalueen asemakaavaehdotusta. Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.	

