

ASKOLA
KOSKEN ALUE
ASEMAKAAVA

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN
LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN**

Kosken asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 2.5. - 4.6.2018. Jätettyjen lausuntojen ja mielipiteiden johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

Kaavakartan ja havainnekuvan perusteella alimmat rakennukset sijaitsevat n. neljä metriä Vähäjoen pintaa ylemmällä tasolla, joten rakennuksilla ei voida olettaa olevan erityistä riskiä altistua vesistötulvalle. Vähäjoen tulvakäyttäytymisestä on kuitenkin syytä varmistua esim. tiedustelemalla asiasta paikallisilta maanomistajilta.

Kaava-aineistosta ei löydy mainintaa tai aluevarauksia hulevesien (sade- ja sulamisvesien) käsittelystä tai johtamisjärjestelyistä. Rakentamisen myötä vettä hulevesiä muodostuu nykyistä enemmän, mikä osaltaan lisää alapuolisen vesistön virtaamatilanteiden äärevöitymistä.

Puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä maaperään niiden syntypaikalla. Siltä osin kuin imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää kiinteistöjen alueella tai alueellisilla ratkaisuihin (esim. hulevesipainanteilla tai –kosteikoilla). Viivytyksjärjestelmien yhteistilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto, josta vedet purkautuvat eteenpäin viivytyksjärjestelmän kapasiteetin ylittyessä. Hulevesiä ei tule johtaa jätevesiviemäriin. Kiinteistöjen piha-alueilla on suositeltavaa käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja.

Hulevesien käsittelymenetelmät ja johtamisjärjestelyt tulee kuvata kaavaselostuksessa ja keskeiset mitoituskriteerit esim. viivytyksjärjestelmien vähimmäistilavuuden osalta tulee kirjata kaavamääräyksiin. Kaavakartalla on syytä esittää keskeiset hulevesien johtamisjärjestelyt ja mahdolliset alueelliset viivytyksaluevaraukset. Mikäli hulevesijärjestelyt osoittautuvat haasteellisiksi, on syytä tehdä erillinen kaava-alueita koskeva hulevesisuunnitelma.

Kevytliikenneväylien liittämiseen Pornaistentielle maantielle 151 tulee pyytää ohjeet tienpitäjältä. Alueen ajoneuvoliittymän näkemäminimin 80 m toteutuminen tulee varmistaa Helkamäentien maantiellä 11762 ja liittymän toteutusvaiheessa tulee hakea liittymälupaa tienpitäjältä. Maantielle 11762 tulevaisuudessa laadittavissa asemakaavoissa tulee sille osoittaa katualue.

Pohjaveden suojelumääräyksessä ei ole syytä erikseen mainita lakipykäliä, koska ne usein muuttuvat. Riittää kun toteaa, että rakentamista ja toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain säännösten mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto. Pohjaveden muuttamiskieltoa ei terminä enää vesilaissa ole. Sen sijaan kaavamääräyksessä on syytä todeta, että alueella toimiminen saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan.

Vastine

Vähäjoen tuntumassa rakennusalat sijaitsevat vähintään 7 m Vähäjoen pinnan yläpuolella. Tulvavaaraa ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin v. 2014 hulevesiä koskevat erityiset säännökset (13a-luku. Säännösten erityisenä tavoitteena on (MRL 103c §):

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;
- 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

Maaperä rakennuspaikoilla on pääosin savea, hiesua ja hietaa. Rakennuspaikat ovat suuria ja rakentamistehokkuus on alhainen, minkä seurauksena piha-alueiden vedet imeytyvät luonnostaan rakennuspaikan maaperään. Sellaiset hulevedet, joita ei voida imeyttää rakennuspaikalla, joutuvat Vähäjokeen. Vedet eivät siten kuormita lainkaan taajaman hulevesiverkostoa eivätkä aiheuta niitä ongelmia, jotka johtivat edellä mainittuihin MRL 13a-lukuun v. 2014 lisättyihin uusiin säännöksiin.

Lausunnon tarkoittaman hulevesien viivytyjärjestelmän toteuttaminen johtaa saatavaan hyötyyn nähden helposti kohtuuttoman kalliisiin ratkaisuihin. Lausunnon tarkoittamaan tiukkaan määräykseen ei siten näissä olosuhteissa ole painavaa perustetta. Kaavaan on kuitenkin perusteltua lisätä päätösehdotuksen mukainen määräys, jolla edistetään hulevesien viivyttämistä rakennuspaikalla.

Helkamäentien liittymässä on riittävä 80 m:n näkyväisyys molempiin suuntiin.

Pohjaveden suojelumääräys korjataan lausunnon tarkoittamalla tavalla päätösehdotuksen mukaisesti

Päätösehdotus

Kaavaan lisätään seuraava hulevesiä koskeva määräys:

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

pv-alueen määräys korjataan seuraavan sisältöiseksi:

Rakentamista ja toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain säännösten mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto.

1.2 Rakennus- ja ympäristölautakunta

Lausunto

- Kortteleiden 126 ja 127 välissä oleva VL-alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Kallioharjanne on maisemallisesti merkittävä ja siltä avautuu hieno näkymä alas jokilaaksoon. Kaavassa tulee varmistaa, että VL-alue säilyy virkistysalueena myös asuinalueen ulkopuolisille eivätkä tontit tule liian lähelle metsäsaareketta.
- Myös K122 viereinen VL-alue tulee säilyttää nykyisenkaltaisena metsämaastona.
- Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma alueen vesien johtamisesta ja käsittelemisestä. Ensisijaisesti hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää alueella alueen luonnollisen vesitaseen ylläpitämiseksi. Hulevesien viivyttäminen on tärkeää myös alapuolisten vesistöjen tulvien tasaamiseksi maksimisadannan aikana.

Vastine

Kaava on sopusoinnussa VL- alueita koskevan lausunnon kanssa.
Hulevesien osalta viitataan kohdan 1.1 vastineeseen.

Päätösehdotus

Kuten kohdan 1.1 päätösehdotus.

1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

Ei huomautettavaa

1.4 Itä-Uudenmaan maakuntamuseo/Porvoon museo

Lausunto

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavaratkaisu on laadittu maiseman ja luonnonolojen ehdoilla. Tämä puolestaan perustuu kaavahanketta varten laadittuun luonto- ja maisemaselvitykseen. Valitettavasti kaava-aineistossa ei ole esillä tehtyä selvitystä, jotta voitaisiin ottaa kantaa esitettyihin perusteisiin tai selvityksen tasoon.

Porvoon museo esittääkin että luonto- ja maisemaselvitys lisätään nähtävillä olevaan kaava-aineistoon, jotta voidaan varmistua, että kaava-alueella tehtävät järjestelyt eivät ole kulttuuriympäristön ja alueen maiseman kestävyuden huomioon ottaen sellaisia, että Porvoon museolla olisi asiaan huomauttamista.

Vastine

Kaavan luonto- ja maisemaselvitys on ollut mukana kaavan käsittelyasiakirjoissa, mutta lausuntopyynnön asiakirjoista se on jäänyt pois. Tilanne korjaantuu ehdotusvaiheessa.

1.5 Museovirasto

Lausunto

Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen nojalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueen inventointiin vuodelta 2008 (Petro Pesonen/ Museovirasto). Museovirastolla ei näin ollen ole kommentoitavaa kaavahankkeeseen, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen arvioitavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

1.6 Kymenlaakson sähköverkko Oy

Lausunto

Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.

- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.
- Liitekarttaan on merkitty ehdotukset muuntamon sijoitukselle kaavan keskiosan lähivirkistysalueelle sekä kaavan pohjoisosan suojaviheralueelle.

Vastine

Sähköistys on selvitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.425. Muuntamot osoitetaan lausunnon mukaisesti.

Päätösehdotus

Pohjoisaosan EV-alueelle lisätään puistomuuntamon varaus (pv).

2 MIELIPITEET

2.1 Mieliipide 1 (Ali Koivisto ja Hilka Koivisto, Kurki 20:52)

Mieliipide

Suunniteltu kävelytie on kohtuuton tälle tilalle. Tontilla ja tilalla olo ja oma rauha häiriintyy huomattavasti. Lasten ja muiden asiallisten kävelijöiden kulku onnistuu kyllä tulevaisuudessa. Ei ole tarkoitus laittaa kylttiä yksityistie. Maatalouskoneiden kulku vaikeutuu. Jos tien merkintä on vain kaavaluvan takia, siitä seuraa jatkuvaa epävarmuutta tulevaisuudessa.

Vastine

Tie myötäilee pääosin olemassa olevaa tilustietä ja Pornaistentien läheisyydessä se sijoittuu pellon reunaan siten, että väylä ei riko peltoja. Väylä sijoittuu asuntoon nähden pellon toiselle puolelle lähimmillään 25 m:n etäisyydelle asuinrakennuksesta. Jalankulun ja polkupyöräilyn haitta asumiselle ei voi olla kohtuuton. Kevyen liikenteen väylän varaus on välttämätön, jotta kunta voi rakentaa ja valaista yhteyden ympärivuotisen käytön ja huollon edellyttämään tasoon. Kevyen liikenteen väylävaraus sijaitsee osittain olemassa olevan tilustien vieressä siten, että se ei rajoita olemassa olevan tilustien käyttöä viljelyksille ajoon.

Päätösehdotus

Ei muutosta.

2.2 Mieliipide 2 (Mika Ahonen, Kerätie 4)

Mieliipide

Asemakaavaratkaisun voisi kyseenalaistaa ainakin osin, kun asumiseen ja asuinympäristöön liittyvät toiveet ovat nopeassa muutoksessa. Koska kunta on viime aikoina myynyt tonttejaan alennusmyynnissä, pitäisi markkinoiden viestiksi tulkita, ettei tämän kaltaisen asumisvaihtoehdon lisätarjontaan ole kysyntää. Kuntaan tarvitaan uudenlaista asuntotarjontaa. Lisäksi suunnittelualue laajentaa taajamaa hankalasti kallioselänten toiselle puolelle siten, että sujuvien ja turvallisten liikenneyhteyksien järjestäminen on haasteellista, etenkin kävellen ja pyöräillen. Alue on houkutteleva korkeintaan kallioselänteiden kauniisti ympäröivän maisematilan takia. Tämän vahvuuden jalostaminen tosin edellyttäisi kaavan perusratkaisuun toisenlaisia otetta. Mikäli alue kuitenkin päätetään toteuttaa, tulisi viime vuosien trendin mukaisesti omakonttien tonttikokoa pienentää ja yhtiömaisten tonttien osalta ottaa lähtökohdaksi niiden soveltuminen esim. talotehdaslähtöisten pientaloryhmien toteuttamiseen.

Asemakaavan tavoitteena tulisi lisäksi olla Monninkylän viher- ja virkistysaluejärjestelmän kehittäminen. Asemakaavan suunnittelualueen vieressä sijaitsee monninkyläläisten virkistyskäytössä olevan Sikokallion (Haltjakallion) ja sinne suuntautuvien virkistys- ja kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen. Kallioalue on Monninkylän ainoa metsäinen virkistyskäyttöön soveltuva laajempi alue. Sikokallion virkistyskäyttömahdollisuudet ovat supistuneet 1980-luvulta alkaen ns. lievealuerakentamisen myötä, jolloin vanhoja kulkureittejä on yksi toisensa jälkeen jäänyt rakennuspaikkojen alle.

Ainoa muu mahdollisuus järjestää kulkuyhteys Sikokallion lakialueelle edellyttäisi kaava-alueelle johtavien kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamista vaihtoehdon 2 (Karoliinapolun pää) tai 3 (Kalliotien pää) kautta. Kalliotien linjaa jatkaen on vielä 1980-luvun alussa johtanut voimakas kulkuyhteys Leipurikylästä silloiselle Askolan Leivälle (nyk. Terra Wisen toimitila). Ehdotan saman kulkuyhteyden uudelleen käyttöönottoa soveltuen (peltoalueella kallioalueen ja itäisimmän tonttirivin väliin). Kulkuyhteys ylös Sikokalliolle voitaisiin toteuttaa nyt asemakaavoitettavan peltoalueen reunoilta maastollisesti sopivasta paikasta. Yhteys palvelisi myös Monninkylän alakoulun oppilaita, jos asemakaavatilanteessa koulun itäpuolitse osoitettua kävelyn katualuetta jatkettaisiin edelleen pohjoiseen Leipurintielle. Kosken alueen

toteuttamisen myötä Monninkylän väestö kasvaa, tarvitaan lisää myös virkistykseen soveltuvia alueita. Helkamäentien varren kallioalue ei ole riittävä, vaan asemakaavaluonnoksen korttelirakennetta ja tontitusta kehittämällä pitäisi luoda jatkuva viher- ja virkistysyhteys Kalliotieltä Sikokallion laen kautta aina TerraWiselle saakka.

Kevyen liikenteen pääyhteytenä tulisi kuitenkin tavoitella yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän rakentamista Helkamäntien varteen. Jo nyt Monsalan alueiden koululaisten liikkumista mutkaisella, näkymiltään heikolla ja huonokuntoisella maantiellä ei voi pitää turvallisena. Muut esitetyt kevyen liikenteen vaihtoehdot eivät paranna Monsalan alueen asukkaiden tai muiden Helkamäntien käyttäjien olosuhteita. Helkamäntie on myös suosittu liikunta- ja ulkoiluväylä.

Asemakaavaluonnoksen ratkaisujen arviointi on hankalaa, koska käytetty pohjakartta on vuosisilta 1976-77. Sen jälkeen kaavan suunnittelu- ja vaikutusalueen maankäyttö on tiivistynyt ja muuttunut monilta osin. MRL 54a§:n mukaan asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana. Vanhentunut pohjakartta pitäisi korvata uudella.

Ehdotan, että ehdotusvaiheessa varataan mahdollisuus jättää muistutus myös sähköisesti, ja että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tältä osin.

Vastine

Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Ohjeellinen rakennuspaikkajako ja väljät rakennusalat mahdollistavat myös pienemmät rakennuspaikat, jos rakennuspaikkojen kysyntätilanne sitä edellyttää. Kaavan AO- alueet voidaan toteuttaa myös yhtiömuotoisesti ja talotehdaslähteisesti mielipiteen tarkoittamalla tavalla.

Kaavaratkaisu ei sulje kulkukelpoisia ulkoiluyhteyksiä. Joitakin vähäisiä reuna-alueita lukuunottamatta rakennuspaikat sijoittuvat Sikokallion ulkopuolelle, eivätkä ne juurikaan kasvanna Sikokallion käyttöä ulkoilualueena. Valtaosa Silokalliosta ei kuulu lainkaan käsillä olevaan kaava-alueeseen.

Kevyen liikenteen yhteyden järjestäminen Kalliotien tai Karoliinapolun päästä on pohdittu ja ratkaistu kaavan valmistelun kuluessa niin kuin kaava-asioista voi todeta. Karoliinapolun päästä on voimassa olevan kaavan mukainen ulkoilua palveleva yhteys Sikokalliolle.

Kevyen liikenteen reitin rakentamisen edellytyksiä Helkamäntien varteen ei ratkaista tällä kaavalla. Käsillä oleva kaava turvaa kevyen liikenteen yhteyden Helkamäntien varteen.

Asemakaavan pohjakartta on pääpiirteissään ja oleellisilta osin ajan tasalla kaava-alueen osalta. Kartasta puuttuva kaava-alueen ulkopuolinen rakennuskanta on selvitetty kaavaselostuksessa kaavaratkaisun arvioinnin kannalta riittävällä tavalla.

Päätösehdotus

Ei muutosta kaavaan.

Helsinki 21.6.2018

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen