

E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaava E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation

Vastineraportti Bemötanderapport

Kaavaluonnos nähtävillä 13.6.–19.8.2024 Planutkastet framlagt 13.6.–19.8.2024

Tähän vastineraporttiin on koottu asemakaavaluonnoksesta saadut sekä annettu vastineet niihin.

I den här rapporten har vi sammanställt de utlåtanden som lämnades in om utkastet och bemötandena av dem.

Seuraaville tahoille on lähetetty lausuntopyyntö, johon ei ole vastattu:

Till följande organisationer har en utlåtandebegäran skickats, som inte besvarats:

- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Keski-Uusimaan vesi
- Sipoon kunnan ympäristönsuojelu
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys

Yhteenveto saaduista lausunnoista Sammandrag av inkomna utlåtanden

1. Uudenmaan ELY-keskus

ELY- keskus ja Sipoon kunta ovat käyneet työneuvotteluita kaavahankkeesta liikenteeseen ja lepakoihin liittyen. Asemakaavalla tutkitaan pelastusaseman rakennuksen rakentamista teollisuus- ja varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (TET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT). ELY-keskus pitää kaavassa esitettyä TET-merkintää ongelmallisena etupäässä liikennejärjestelyn kannalta, mutta myös siksi, että paloasemalle ei mitä luultavimmin voida osoittaa toista yhtä hyvää sijaintia. Pelastustoiminnan turvaamiseksi alueelle olisi kannattavaa sallia vain pelastusaseman toteuttaminen eikä myös muuta toimintaa varmuuden vuoksi. Mikäli myöhemmin varmistuu, että pelastusasemalle ei ole tarvetta, muu toiminta voidaan tutkia kaavamuutoksella. ELY-keskus muistuttaa myös, että kaavaselostuksessa tulee arvioida vaikutukset sen mukaan mitä kaikkea alueelle on mahdollista toteuttaa.

Ympäristöministeriön oppaan mukaan palo- ja pelastusasemat osoitetaan merkinnällä ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Liikenne

Lausunnolla olevassa asemakaavassa osoitetaan mt 1533 (Kalkkirannantien) ja vt 7, (Porvoonväylän) väliselle alueelle suojaviheraluetta, EV-1, jolla maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja sekä teollisuus-, varasto ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, TET.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaava on laadittu joustavaksi, mahdollistaen alueen käyttöä myös teollisuus-, ja varastotoimintojen osalta sen varalta, että pelastusasemahanke ei toteutuisi kaavoitettavalla tontilla. Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu tilanteessa, jossa TET-tontille toteutuisi pelastusasema. Liikenteellisiä vaikutuksia ei ole selvitetty muun mahdollisen toiminnan osalta.

ELY- keskus ja Sipoon kunta ovat käyneet useita neuvotteluita kaavahankkeeseen liittyen.

Tienpitäjän kanssa on neuvoteltu ja tienpitäjä on tahollaan selvittänyt kaavassa osoitetun liittymän mahdollisuutta. Tienpitäjä on tuonut esille, että liittyä kaavassa osoitetun mukaisesti on mahdollinen vain pelastusaseman käyttöön. Liittymäturvallisuus ja liittymän toiminta tulee muutoinkin varmistaa liikennevaloin ennen alueen rakentumista. Kaavan mukainen muodostuva 4- haaraliittymä hyväksytään tienpitäjän toimesta poikkeustapauksena pelastusaseman käyttöön.

Suojaviheralue rajautuu vt 7 liikennealueeseen. Ennen maisemointitoimien suunnittelua tulee olla yhteydessä tienpitäjään, jotta voidaan varmistua liikenneturvallisuudesta ja valtatie palvelutasosta jatkossakin. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että alueen hulevesiä ei johdeta ensisijaisesti vt 7 kuivatusojaan. Hulevesien johtamisesta valtatie sivuojaan voidaan sopia sopimukseen perustuen, mikäli se vaikutusten perusteella on mahdollista. Kaava- aineistoissa ei ole esitetty hulevesien johtamisreittejä kaava-alueen ulkopuolella.

Liittymäjärjestelyn takia ELY- keskus ei voi hyväksyä esitettyä kaavaratkaisua. Kaavaratkaisu ei ole aiemmin neuvotellun mukainen. Jotta kaavaratkaisu on neuvotellun mukainen, tulee TET-merkintä muuttaa pääkäyttötarkoitukseltaan ET-merkinnäksi.

Vesihuolto

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että vesihuoltoverkosto ei ylety suunnittelualueelle. Kaavamääräyksessä vaaditaan korttelin varustamista riittävän suurella vedensyöttölinjalla.

Määräyksissä pitää vaatia suunnittelualueen rakennusten liittämistä viemäriverkostoon. Lisäksi tulee varmistua, että alueelle on saatavana riittävästi vettä pelastusaseman tarpeeseen.

Hulevedet

Kaavan toteuttaminen lisää vettä läpäisemättömän pinnan määrää, mikä osaltaan muuttaa hulevesien muodostumisolosuhteita. Alapuolisen jo ennestään tulvaherkän Hangelbybäckenin virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi hulevesiä tulee viivyttää kaava-alueella joko luonnonmukaisin tai teknisin ratkaisuin. Hulevesien viivytyjärjestelmän minimitulavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1 m³/100 m²). Viivytyjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla hallittu ylivuoto alapuoliselle tulvareitille. Viivytyksen lisäksi/ohella tulee toteuttaa hulevesien laadullinen käsittely kaavaselostuksessa ja -määräyksissä esitetyn mukaisesti. Kaluston ja pelastusajoneuvojen pesuvedet tulee johtaa viemärisssä jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alue sijoittuu osittain Hangelbybäckenin tulva-alueelle. Suomen ympäristökeskuksen laatiman hulevesitulvakartoituksen mukaan tulvavesi voi nousta harvinaisen hulevesitulvan seurauksena kaava-alueen kohdalla n. tasolle N2000 +8,3 metriä. Näin ollen alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Söderkullan pelastusaseman kaava-alueella N2000 +8,8 metriä. Suosituskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista ja se tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden kohdalla (mm. sähkön- ja energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne, liikenteenohjaus). Suositus pitää sisällään mahdollisista epävarmuustekijöistä johtuvan varmuusvaran +0,5 metriä.

Hulevesien viivytyjärjestelmien mitoitustiedot sekä alin rakentamiskorkeus määritelmiseen tulee kirjata asemakaavan määräyksiin.

Luonnonsuojelu

Lepakot on huomioitu riittävästi rajaamalla esiintymispaikat pois rakennettavasta alueesta sekä määräyksellä valaistuksen suunnittelusta.

Kulttuuriympäristö

Keupasin tilakeskuksen vanha rakennuskanta muodostaa 1800-luvulle palautuvan maatilain pihapiirin. Tyhjiillään olevat rakennukset vaikuttavat valokuvien perusteella olevan huonossa kunnossa ja vaativan mittavia korjaustoimenpiteitä. Erillistä selvitystä rakennusten kunnosta ja korjattavuudesta ei ole kaava-aineistossa. Keupasille ei ole osoitettu suojelutavoitteita voimassa olevassa Sipoon yleiskaavassa 2025. Rakennusten sijoituessa suojaviheralueelle (EV) ovat niiden säilymisedellytykset joka tapauksessa heikot. Uudisrakentamisen sopeuttamista avoimeen peltomaisemaan on mahdollista edistää puustolla ja istutuksin, jota on hyvä tutkia jatkosuunnittelussa.

VASTINE: TET-korttelialue on muutettu kaavaehdotukseen ET-korttelialueeksi. Liittymän valo-ohjaus huomioidaan tiesuunnitelmavaiheessa.

Kaavaehdotuksessa yleisiin määräyksiin on lisätty kehote olla yhteydessä tienpitäjään ennen suojaviheralueen maisemointitoimien suunnittelua. Kaavaselostuksen liitteenä olevan hulevesisuunnitelman mukaan valtatie kuivatusojaan valuu hulevesiä vain suojaviheralueelta, jonne ei suunnitella maankäytön muutoksia. Näin ollen valtatie kuivatusojan osavaluma-alueella ei ole erityistä hulevesiohjauksen tarvetta. Muun suunnittelualueen hulevedet johdetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti viivytysrakenteiden kautta Hangelbybäckenin ojaan ja Kalkkirannantien alittavan rummun kautta länteen. Kaavaehdotuksen hulevesimääräyksiä on täydennetty hulevesiselvityksen pohjalta ja lausunnossa esitetyn mukaisesti, sekä lisätty yleinen määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta ET-korttelialueella.

ET-korttelia koskeviin yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus rakennusten liittämistä viemäriverkostoon. Sipoon veden kanssa on keskusteltu pelastusaseman vesihuoltotarpeista.

Kaava-alueen lepakkoselvityksiä on täydennetty kesällä 2025. Lepakoita koskevat määräykset on säilytetty kaavaehdotuksessa ennallaan.

ET-korttelia koskevassa yleismääräyksessä edellytetään rakentamatta jäävien tontinosien istuttamista ja niillä olevan elinvoimaisen puuston säilyttämistä. Kaavaehdotuksessa määräyksiä on täsmennetty rakennustavan osalta siten, että rakennukset ohjataan soveltamaan sijoituksen, korkeusaseman ja reunakasvillisuuden avulla maisemaan.

2. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja enempi määräyksiin tukeutuva. Viranomaisen lausunto sisältääkin enempi kysymyksiä kuin varsinaisia muutosajatuksia. Alla mainittujen kysymysten ja kirjausten selvittäminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Korttelialue TET

Onko tontin ja suojaviheralueen välinen raja ehdoton? Lisäisikö tontin suunnittelumahdollisuuksia, jos tontti olisi Kalkkirannantien puoleisesta päästä vähän leveämpi, jolloin tulisi enemmän tilaa tonttiliittymän ja moottoritien väliin?

Valaistuksen rajoittaminen pelastuslaitoksen käyttöön varatulla alueella kuulostaa ristiriitaiselta. Voisiko tätä määräystä kohdistaa enemmän tarpeettomaan valaistukseen?

Tuleeko pelastusaseman liikennöintiin ja paikoitukseen varattu alue olla päällystetty? Rajaako liikaa LVI-suunnittelijan työtä hulevesien ohjaus tontin reuna-alueelle öljynerottimiseen? Voisiko öljynerottimet yms. rakenteiden sijoittelu olla mahdollista keskemälle tonttia ja lähelle rakennusta (teknisesti helpompaa)? Käsittelylaitteista vedet ohjataan joka tapauksessa hule-alueelle ja siitä ojaan. Polttonesteen jakelua varten ei ole esitetty erillistä aluetta. Onko sijainnin suun-

nittelu pääsuunnittelijan/ ryhtyvän asia?

Suojaviheralue EV

Ovatko suojaviheralueella pohjakartalla näkyvät rakennukset purettu? Mikäli ei, onko tarkoitus mahdollistaa niiden käyttäminen ja/tai säilyttäminen vielä tois-
taiseksi? Suojaviheralueen kehittämisen/ säilyttämisen yleiset tavoitteet? Alue on
näkyvällä paikalla ja mahdolliset alueelle suuntautuvat toimenpiteet vaikuttavat
voimakkaasti alueen ympäristökuvaan. Maisemaa merkittävästi muuttava maan-
rakennustyö edellyttää maisematyölupaprosessia.

VASTINE: Korttelialue TET on muutettu kaavaehdotukseen ELY-keskuksen palautteen
perusteella ET-korttelialueeksi. Valtaosa suojaviheralueella sijaitsevista rakennuksista on
todettu vuoden 2025 kesällä laaditussa selvityksessä lepakoiden levähdyspaikoiksi, joita
koskee luonnonsuojelulain 78 § 2 momentin mukainen hävittämis- ja heikentämiskiello.
Korttelialueen reuna tonttiliittymän lähistöllä on rajattu sen vieressä suojaviheralueella
sijaitsevan ja lepakoiden vuoksi säilytettävän navettarakennuksen mukaan, minkä vuoksi
liikkumavaraa on niukalti. Kaavaehdotuksessa korttelialueen rajaa on kuitenkin levennetty
hieman tiealueen reunassa. Myös valaistuksen suunnittelun ohjaaminen on välttämätöntä
lepakoiden levähdyspaikan heikentämiskiellon vuoksi, eikä sitä voida rajata pelkästään
tarpeettomaan valaistukseen.

Hulevesimääräyksiä on päivitetty vuonna 2026 laaditun hulevesiselvityksen pohjalta.
Hulevesien hallintarakenteet tulee suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä,
samoin kuin polttonesteen jakelupisteen sijoittaminen ET-korttelialueella.

Suojaviheralueen määräyksestä on jätetty pois maisemointitoimenpiteet salliva osa,
huomioiden, että asemakaava-alueella maisemointitoimenpiteet edellyttävät joka
tapauksessa maisematyölupaa.

3. Porvoon museo

Kaava-alue sijaitsee Söderkullan eteläpuolella lähellä Porvoon moottoritien ja
Kalkkirannantien risteystä. Etäisyys Söderkullan keskustaan on noin 1,5 km. Kaavan
tarkoituksena on mahdollistaa uuden pelastuslaitoksen rakentaminen pääliikenneväylien
yhteyteen. Kaava-alueella sijaitsee vanhaa maatilan rakennuskantaa puustoisella mäellä.
Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Porvoon moottoritien tiealueeseen, lännessä
Kalkkirannantiehen ja muualla rakentamattomaan metsä- ja peltoalueeseen.

Selostuksessa käsitellään Keupaksen tilan historiaa. Vanhojen karttojen perusteella paikalla
on asuttu jo 1700-luvulla. Rakennuskannan ja kiviaidan iästä ei ole tarkempaa tietoa. 1800-
luvun lopun kartassa päärakennus ja aitta ovat jo nykyisillä paikoillaan ja oletuksena on,
että rakennukset olisivat 1800-luvulta. Navetta on uudempi. Keupas on mukana Sipoon
kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2006), missä tila on arvotettu
paikallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi. Rakennukset ovat olleet pitkään

asumattomana ja huonokuntoiset. Kaavassa rakennukset ovat moottoritien suojaviheralueella. Porvoon museo ei esitä rakennuksille suojelumerkintöjä.

Maaperältään ja topografialtaan kaava-alueen läntinen osa olisi myös mahdollinen sijainti kivikautiselle asuinpaikalle. Kaava-alueelta ei ole kuitenkaan tiedossa esinelöytöjä tai havaintoja muinaisjäännökseksi luokiteltavista rakenteista esihistorialliselta tai historialliselta ajalta. Jos kiviaidat olisi rakennettu 1700-luvun alkupuolella, ne täyttäisivät muinaisjäännöksen kriteerit. Koska niiden ajoitusta ei voida varmistaa, tällaista arvottamista ei voida tehdä. Kaava-alueen läntinen osa on kaavakartassa merkitty suojaviheralueeksi ja kiviaidat ovat saaneet s-merkinnän. Porvoon museo pitää tätä hyvänä ratkaisuna. S-merkinnän kaavamääräyksessä tulisi Museoviraston ohjeen mukaan olla lisäksi lause ”Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Porvoon museon) kanssa”.

Muutoin museolla ei ole huomautettavaa kaavaratkaisusta.

VASTINE: *Kaava-alueella sijaitsevat kiviaidat sijaitsevat kokonaisuudessaan suojaviheralueella ja niiden merkintää on päivitetty kaavaehdotuksessa muotoon: ”Muu kulttuuriperintökohde. Säilyneet rakenteet tulee huomioida alueen ympäristörakentamisessa. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.”*

4. Porvoon ympäristöterveydenhuolto

Porvoon ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa Söderkullan pelastusaseman asemakaavan luonnoksesta.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi.*

5. Sipoon energia

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee pienjänniteverkkoa. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi.*

6. Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Söderkullan pelastusaseman asemakaavaluonnoksesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

7. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Söderkullan pelastusaseman asemakaavasta (E6, valmisteluvaihe).

Vaikka asemakaavoitusta ohjaakin Sipoon oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025, on maakuntakaavatilanteen kuvausta syytä korjata: Selostuksessa todetaan, että "Uusimaa 2050 maakuntakaavassa alue on valkoista aluetta, jota eivät koske erityiset määräykset." Helsingin seudun alueella, johon Sipoo kuuluu, on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava sai lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.3.2023. Asemakaavoitettava alue sijoittuu maakuntakaavassa alueelle, jolle ei ole osoitettu maakuntakaavamerkintöjä. Aluetta koskevat kuitenkin maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

8. Väylävirasto

Hei,

tämä kuuluu Elyn käsiteltäväksi.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.
