

Keihässalmen merenrantakylä, Pyhtää

Muistio

Teams-kokous 25.1.2024

Osallistujat:

Eero Lehti, maanomistaja
Jari Vähämäki, kiinteistönvälittäjä
Johan Pfeifer, kaavakonsultti
Tero Seppänen, Doventus Oy, arkkitehti SAFA
Juha Savisalo, Doventus Oy, arkkitehti, sihteeri

Lisäkommentit hulevesien osalta saatu 29.1.2024:

Tero Lind, Topcon Oy, infrasuunnittelija

Asia: Itä-Suomen hallinto-oikeudelle tehdyn hallintovalituksen käsittely koskien Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnan katusuunnitelmista tekemää päätöstä 28.11.2023 § 86.

Tämä muistio toimitetaan Pyhtään kunnalle kommentoitavaksi ja tarvittaessa täydennettäväksi, jotta kunta voi tehdä vastineen hallinto-oikeudelle 22.2.2024 mennessä.

Madepolku - Ankeriaskatu LUO-alueiden täyttäminen ja luonnonmukainen kasvillisuus

Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 21.06.2022 1434/2022 Dnro 182/03.04.04.04.16/2022 kieltänyt AT-1 alueella luo-alueiden täyttämisen ja määrännyt alueen luontaisen kasvillisuuden säilytettäväksi.

Pyhtään kunnanvaltuuston vahvistaman Keihässalmen asemakaavan erillismääräyksissä todetaan:

AT-1 korttelialueilla sijaitsevilla luo-alueilla tulee alueiden luontainen kasvillisuus säilyttää. Luo-alueilla on täyttö kielletty.

Katsomme, että Madepolulta Ankeriaskadulle rakennettava ajoyhteys on Itä-Suomen

hallinto-oikeuden päätöksen ja alueen asemakaavan erityismääräysten vastainen.
Vaadimme, että Madepolulta Ankeriaskadulle rakennettava ajoyhteys on poistettava.

Katsomme, että alueen täyttäminen/pengertäminen sekä maisemointi ovat myös Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen vastaisia.
Vaadimme, että alueella noudatetaan asemakaavan määräyksiä.

Madepolulta Ankeriaskadulle suunniteltu ajoyhteys on vahvistetun asemakaavan mukainen. Kaavoittajan mukaan ajoyhteyden päätarkoitus on turvata pelastusajoneuvojen kulku alueella.

Mainittu Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös ja asemakaavan erityismääräys koskevat AT-1 -korttelialueilla sijaitsevia luo-alueita. Alue, jonka läpi mainittu ajoyhteys pengerryksineen on suunniteltu, ei ole AT-1 -kaava-alueita, vaan VL-kaava-alueita (lähivirkistysalue). Lisäksi tällä VL-alueella sijaitseva luo-alue rajoittuu kaavassa määritellyn ajoyhteyden reunaan, eli itse ajoyhteys ei sijaitse luo-alueella.

Katusuunnitelmassa on Särkikadun, Kuhapolun, Ankeriaskadun ja Silakkapolun läheisyyteen merkitty rantaan saakka olevaa maisemointia ja verhoilua.
Alueen asemakaava määräyksissä todetaan, että ranta-alueet tulee jättää 20 metrin etäisyydelle saakka luonnonmateriaali pintaisiksi.

Alueelle laaditussa asemakaavassa olevassa velvoittavissa rakennustapaohjeissa on määrätty hyvin pikkutarkasti rakentamiseen liittyviä pieniäkin yksityiskohtia esim. Pihaistutukset, aidat, rakennusmateriaalit jne.
Kaavoittajalla on ollut hyvin selkeä visio siitä, millainen alueen tulee olla.
Maiseman muokkaus on vastoin asemakaavan sitovia rakentamistapaohjeita sekä kaavoittajan näkemystä Saaristolaiskylä miliöstä.
Vaadimme, että maisemointia ja verhoilua ei sallita.

Tarkkaan ottaen kaavamääräyksissä todetaan, että *nurmikenttiä* ei saa ulottaa 20 metriä lähemmäksi rantaa ja rantavyöhykkeen pintamateriaaliksi tulee jättää luontainen hiekkamaa.

Katusuunnitelmassa ei ole esitetty lainkaan nurmialueita. Lisäksi kaikki hallintovalituksessa mainitut kohdat Särkikadun, Kuhapolun, Ankeriaskadun ja Silakkapolun läheisyydessä ovat vahvistetussa asemakaavassa rantaan asti ulottuvia pihakatualueita, jotka on katusuunnitelmassa merkitty maisemoitavaksi/verhoiltavaksi kaavan mukaisesti.

Yleisesti ottaen katusuunnitelmassa esitetyt maisemoinnit tarkoittavat sitä, että alueille mahdollisesti tehtävät muokkaukset ja istutukset tehdään alueen luontaista maisemaa tyyppejä ja kasvillisuutta noudatellen.

Katusuunnitelmassa ei oteta mitään kantaa rakentamiseen liittyviin yksityiskohtiin kuten pihastutuksiin, aitoihin tai rakennusten materiaaleihin. Asemakaavan yhteyteen laadituissa rakennustapamääräyksissä ohjataan rakennusten, rakennelmien, aitojen ja pihapiirien suunnittelua ja toteutusta, mutta niissä ei puututa katualueiden suunnitteluun.

Kaavoittaja on hyväksynyt katusuunnitelmat, eli ne noudattavat kaavoittajan näkemystä.

Katujen ja autojen säilytysalueiden pinnoite

Pyhtään kunnanvaltuuston vahvistamassa Keihässalmen lainvoimaisen asemakaavan yleisissä määräyksissä todetaan:

Katualueet ja autojen säilytyspaikkojen päällystämässä tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja (esim. sora).

Alueelle laaditussa asemakaavassa on velvoittavissa rakennustapaohjeissa määrätty hyvin pikkutarkasti rakentamiseen liittyviä pieniäkin yksityiskohtia esim. Pihastutukset, aidat, rakennusmateriaalit jne. Kaavoittajalla on ollut hyvin selkeä visio siitä, millainen Saaristolaiskylän alueen tulee olla. Vaadimme, että katujen pinnoitus tulee olla asemakaavan määräysten mukainen.

Poikkeamista materiaaleista ei voida pitää vähäisenä. Mikäli asemakaavan rakentamistapaohjeista ja kaavamääräyksistä poiketaan se edellyttää aina erillisen poikkeamispäätöksen tekoa.

Katusuunnitelmassa katu- ja pysäköintialueet on esitetty tehtäviksi asfalttipintaisina seuraavin perustein:

Kuntaliiton näkemys on, että katupäällystettä koskevasta kaavamääräyksestä voidaan poiketa perustellusta syystä ja että poikkeamisesta ei tarvita erillistä päätöstä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan katupäällysteen muuttaminen on vähäinen poikkeaminen.

Tärkein peruste katujen asfaltoinnille on hulevesien hallittavuus. Katualueiden kapeuden takia niiden reunoille ei pystytä toteuttamaan kunnollisia avo-ojia. Tällöin järkevin ratkaisu on katujen päällystäminen asfaltilla ja varustaminen reunakiveyksillä, jotka

estävät katujen pintavesien valumisen tonteille, sekä hulevesikaivoilla, joihin katujen pintavedet ohjataan kallistuksin.

Lisäksi kunnan teknisen puolen taholta on vaadittu katualueiden asfaltointia sora-pinnoitteen sijaan helpomman ylläpidon perusteella, sillä katualueet siirtyvät valmistutuaan kunnan ylläpidettäviksi.

Hulevedet

Katusuunnitelmasta puuttuu tila hulevesien ojitukselle, joka on välttämätön koska alueella on käytettävä kaavamääräysten perusteella vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Katusuunnitelmassa ei ole selvitetty, mihin hulevedet ohjataan alueella.

Koska alueella ei ole kunnallista viemäriverkostoa on olemassa vaara, että hulevedet valuvat puhdistamattomina läheiseen vesistöön aiheuttaen vesistön saastumista ja rehevöitymistä.

Suunnitelmassa ei selvitetä sitä, miten hulevesien pääsy vesistöön estetään.

Alueelle rakennetaan hulevesiviemärointi. Katusuunnitelmassa on esitetty katualueille sijoitettavien hulevesikaivojen alustavat sijainnit sekä pintojen kallistukset, joilla katujen pintavedet ohjautuvat kaivoihin.

Hulevesikaivot varustetaan sakkapesällä, johon hiekat ja muut viemäriin kuulumattomat ainekset ja roskat kerääntyvät ja joka tyhjenetään säännöllisesti imuautolla.

Hulevedet ohjataan läheiseen vesistöön useista eri purkupaikoista, jotka varustetaan kivipesällä siten, että veden virtaus ei aiheuta maaston eroosiota.

Pyhtään vesiosuuskunta ohjeistaa verkkosivuillaan nimenomaisesti johtamaan hulevedet läheiseen vesistöön.

Hulevesiviemäroinnin, hulevesikaivojen ja pintakallistusten yksityiskohtainen suunnittelu sekä hulevesien purkupaikkojen lukumäärän, sijaintien ja detaljien suunnittelu tehdään katu- ja infrasuunnittelun seuraavissa vaiheissa.

Pienvenesatama

Katusuunnitelmassa ei ole huomioitu asemakaavan alueelle mahdollistamaa pienvenesatamaa. Pienvenesatamassa oletetaan olevan noin 100+ venepaikkaa.

Pienvenesataman pysäköintialueet puuttuvat kokonaan.

Yleisen käytännön mukaan pienvenesatamien pysäköintiin varataan 1 - 1,5 pysäköintipaikkaa / venepaikka.

Kun otetaan huomioon asemakaavan rakenne ja tonttien sijoittelu on pienvenesataman pysäköintijärjestelyt tehtävä tämän katusuunnitelman yhteydessä. Myöhemmin pienvenesataman käyttötarkoituksen selvittyä mahdollisen lisäpysäköintitilan järjestäminen on mahdotonta. Nykyiset pysäköintijärjestelyt eivät ole riittäviä ottaen huomioon pienvenesataman rakentamismahdollisuuden.

Hallintovalituksessa esitetty pienvenesatamien pysäköintiä koskeva yleinen käytäntö saattaa päteä sellaisiin pienvenesatamiin, joihin enimmäkseen saavutaan autoilla. Keihässalmen kohdalla tilanne on kuitenkin toinen, sillä pienvenesatama on tarkoitettu pääasiassa vierasvenesatamaksi sekä Keihässalmen asukkaiden omaan käyttöön.

Vierasvenesatama ei lähtökohtaisesti vaadi ylimääräisiä pysäköintipaikkoja, sillä se on satama, jossa huviveneilijät voivat pysähtyä päiväretkellä tai muutamaksi yöksi, eli sinne ei saavuta autolla vaan veneellä.

Myöskään Keihässalmen asukkaiden omassa käytössä oleva osa satamasta ei vaadi pysäköintipaikkoja, sillä asukkailla on autopaikat omilla tonteillaan.

Sille pienelle määrälle ulkopaikkakuntalaisia, jotka haluavat vuokrata pienvenesatamasta oman venepaikan, alueelle suunnitellut pysäköintipaikat riittävät hyvin.

Pienvenesataman käyttötarkoitus ei ole asia, joka selviää myöhemmin, vaan se on todettu jo asemakaavoitusvaiheessa ja sisältyy vahvistettuun kaavaratkaisuun, samoin kuin käyttötarkoituksen mukaiset pysäköintialueiden määrät.

Katusuunnitelma pysäköintialueineen on vahvistetun asemakaavan mukainen.

Asemakaavassa on sijoitettu jäteposte katusuunnitelman Madeparkin kohdalle. Asemakaavaan tehdyt merkinnät ovat sitovia, niitä ei voi katusuunnitelmalla muuttaa.

Kaavoittajan mukaan kaavassa on kyseiseen kohtaan esitetty jäteposteelle rakennusala, mutta se ei ole sitova. Rakennusala *mahdollistaa* jäteposteen sijoittamisen kyseiselle paikalle, mutta *ei edellytä* sitä. Kaavoittajan mukaan jätepostettä voidaan perustelluista syistä siirtää ilman kaavamutosta.

Alueen yleissuunnittelun yhteydessä jäteasemalle on Katiskaparkin yhteydestä osoitettu toiminnallisesti parempi paikka, joka ei ole pientalojen välittömässä läheisyydessä ja jonne jäteautoilla on helpompi pääsy verrattuna kapean pihakadun varrella olevalle jäteasemalle.

Kaavoittajan mukaan perusteet jäteaseman siirrolle ovat pätevät.

Liito-oravat

Asemakaavan erityismääräyksissä todetaan seuraavasti:

Kaavaa toteutettaessa tulee varmistaa, että kaavakartassa VL-Alueille esitettyjen kolmen pohjoisemman luo- alueen välille jätetään puustoiset kulkuväylät. Ennen puustoisten kulkuväylien kohdalla olevien tonttien ja pihakatujen (korttelit 4 ja 5 sekä kortteli 6 tontti 1 ja niiden väliset pihakadut) rakentamista tulee niiden alueella olevat puut kartoittaa ja varmistaa, että liito-oravien kulkemisen kannalta merkittävät puut suojataan rakentamisen yhteydessä niin, etteivät ne vaurioidu.

Puusto kartoituksessa on merkittynä kaikki alueella ennen rakentamista olevat puut. Kartoituksesta puuttuvat merkinnät niistä puista, jotka tullaan säilyttämään ja suojaamaan liito-oravien liikkumisen turvaamiseksi. Suunnitelman perusteella on mahdotonta arvioida, onko puustoa tarkoitus jättää riittävästi turvaamaan liito-oravien liikkuminen.

Suunnitelmassa ei ole riittävästi selvitetty asemakaavamääräysten mukaisia liito-oravien liikkumiseen vaadittavaa puustoa ja puuston suojaamista.

Suunnitelmassa ole riittävästi selvitetty EU:n luontodirektiivin vaatimusten mukaisia liito-oravien levähdysalueiden olemassaoloa.

Asemakaavan erityismääräyksissä todetaan seuraavasti: "Alueen puustoa tulee säilyttää aluetta rakennettaessa. Puiden kaataminen on sallittua vain rakennusten ja ajoväylien kohdalla."

Katusuunnitelmassa kaikki kadut, polut, aukiot ja pysäköintialueet on suunniteltu tarkalleen asemakaavassa katualueiksi määriteltyjen aluerajausten mukaisesti, ja niiden osalta puiden kaataminen on kaavan mukaan sallittua.

Katusuunnitelmassa ei oteta kantaa katualueiden ulkopuolisten puiden kaatamiseen, säilyttämiseen tai suojaamiseen eikä sen perusteella tehdä arviointeja tai päätöksiä näiden toimenpiteiden osalta. Liito-oravapuiden merkitseminen ei kuulu katusuunnitelman sisältöön.

Pientalotonteilla olevien puiden säilyttämiseen ja mahdolliseen kaatamiseen liittyvät päätökset tulevat ajankohtaisiksi, kun tonteille aletaan hakea rakennuslupia. Siinä vaiheessa rakennusvalvonta ottaa kantaa rakennuslupahakemusten yhteydessä haettavaan puunkaatolupiin asemakaavassa esitetyt erityismääräykset huomioiden.

Katusuunnitelman pohjoisreunassa olevat Särkikatu ja Kuhakatu risteävät Lossitien kanssa. Lossitie on ELY-keskuksen hallinnoima tiealue.

Liittymät lisäävät turhaa liikennettä asemakaava-alueen ja Pyhtään kunnan katualueen ulkopuolella.

Nämä liittymät ovat turhia ja ne tulee poistaa suunnitelmasta.

Katusuunnitelmaan sisältyvät Särkikadun ja Kuhakadun liittymät Lossitiehen ovat vahvistetun asemakaavan mukaiset.

Lossitien asiasta on käynnissä keskustelu ELY-keskuksen kanssa. Kaavoitusvaiheessa ELY-keskus ei vastustanut tehtyä kaavaratkaisua.

Espoossa 8.2.2024

Muistion vakuudeksi

Juha Savisalo, sihteeri