

Asemakaava 461 (AK 461)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

25092018, 12022019



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

KULLOON YRITYSALUE

**36. kaupunginosa, korttelit 4001-4012 sekä
erityis-, katu- ja liikennealueet**

Asemakaava osalle Kulloota

Asemakaavan käsittely:

Vireille tulo:

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Asemakaavan hyväksyminen:

Kakel 08.05.2018 § 74, 25.09.2018

Kaavoituskatsaus 2010

30.5.–4.7.2018

Kaupunginvaltuusto 12.6.2019 § 38

1.2 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.3	Kaava-alueen sijainti	4
1.4	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Liikenne	5
3.1.5	Maaperä	5
3.1.6	Tekninen huolto	6
3.1.7	Maanomistus	6
3.1.8	Asukkaat ja työpaikat	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Maakuntakaava	6
3.2.2	Osayleiskaava	7
3.2.3	Asemakaava	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Laatimisvaiheen kuuleminen	8
4.3.2	Ehdotusvaiheen kuuleminen	8
4.3.3	Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkennukset	8
4.3.4	Viranomaisneuvottelut	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.1.2	Kilpilahden konsultointivyöhykkeen ja VAK –ratapihan läheisyyden vaikutukset	11
5.1.3	Korttelialueet	11
5.1.4	Suojaviheralueet ja erityisalueet (EV ja EV/M/yks)	11
5.1.5	Kadut ja liikennealueet	12
5.1.6	Kunnallistekniikka	13
5.1.7	Huleveden käsittely	13
5.1.8	Pilaantuneet maa-alueet	13
5.1.9	Radonturvallinen rakentaminen	14
5.1.10	Energiatehokkuus	14
5.1.11	Tonttijako	14
5.2	Aluevaraukset	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.2.2	Muut alueet	15
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset alueen turvallisuuteen	15
5.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	15
5.3.3	Vaikutukset alueen yhdyskuntarakenteeseen	16
5.3.4	Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	17
5.3.5	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	18
5.3.6	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	19
5.4	Asemakaavan suhde osayleiskaavaan ja muuhun suunnitteluun	19
6	MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	19
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	20

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kunnallistekniikan verkostokaavio
4. Hulevesien ohjauksen periaatesuunnitelma
5. Havainnekuva
6. Nesteentien toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä
7. Yhteenveto laatimisvaiheen kuulemisesta
8. Tonttijakoyhdistelmä
9. Yhteenveto ehdotusvaiheen kuulemisesta

Rakennustapaohje

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue muodostuu Kullon Nybyn pienteollisuusalueesta, joka sijaitsee Kilpilahden teollisuusalueen ja Porvoon moottoritien (vt 7) välisellä alueella. Alue rajoittuu idässä Nesteentiehen (mt 148). Etäisyys Porvoon keskustaan on noin 14 km. **Liite 1.**

1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kullon yritysalue asemakaavalla luodaan edellytykset Kullon yritysalueen rakentumiselle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelu aloitettiin vuonna 2010, jolloin maanomistajilta kysyttiin mm. toiveita liittyen koko alueen ja/tai oman kiinteistön käyttöön ja suunnitteluun.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.11.2015. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 7.6.-30.6.2017 ja asemakaavaehdotus 30.5. - 4.7.2018. Samanaikaisesti pyydettiin viranomaislausunnot.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset 27.11.2018, 11.12.2018, 22.1.2019 ja 12.2.2019 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 12.6.2019 § 38.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla luodaan edellytykset kehittää Kullon Nybyn alueesta monipuolinen, nykypäivän vaatimukset täyttävä, kaupunkikuvaltaan siistiytynyt, korttelirakenteeltaan selkeä ja uutta yritystoimintaa houkutteleva Kullon yritysalue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2018 aikana. Koska alue on laaja, jakautuu alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen usean vuoden ajalle. Tavoitteena on, että katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu Kulloon Nybyn pienteollisuusalueesta, joka sijaitsee Kilpilahden teollisuusalueen ja Porvoon moottoritien (vt 7) välisellä alueella. Alue rajoittuu idässä Nesteentiehen (mt148). Alue on kooltaan noin 88 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Nesteentien varteen jää viljeltyjä peltoalueita yhteensä noin 7,8 ha ja alueen länsi- ja eteläosaan talousmetsänä hoidettua metsäaluetta noin 25 ha. Metsäpirtintien varren harjumuodostelmasta on 1980 luvulta lähtien otettu soraa, hiekkaa ja kallioainesta. Alue on tasattu ja luiskat on muotoiltu pintamailla. Asemakaava-alue ulottuu lähelle Fågelmossenin keidassuon itäistä osaa. Junarata ja Kilpilahden uusi tieyhteys erottavat itäpuolisen suoalueen Fågelmossenin läntisestä osasta, joka on Natura 2000 -aluetta. Alue sijoittuu pääosin Nybybäckenin valuma-alueelle. Alueen länsiosassa valumasuunta on Kullobäckenin suuntaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentunut suunnittelemattomasti, pääosin poikkeusluvin ja tilapäisin rakennusluvin. Pienteollisuustontteja on rakentunut noin viisitoista. Vanhasta Nybyn kylärakenteesta on jäljellä Nybyntien linjaus sekä neljä pahoin teollisuuden puristuksiin jäänyttä asuinpaikkaa. Suunnittelualueella ei ole asutusta.

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualue sisältyy inventointiin Porvoo, Kulloo, Kilpilahti ja Mickelsböle, Osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2015, Museo-
virasto Vesa Laulumaa ja Petro Pesonen.

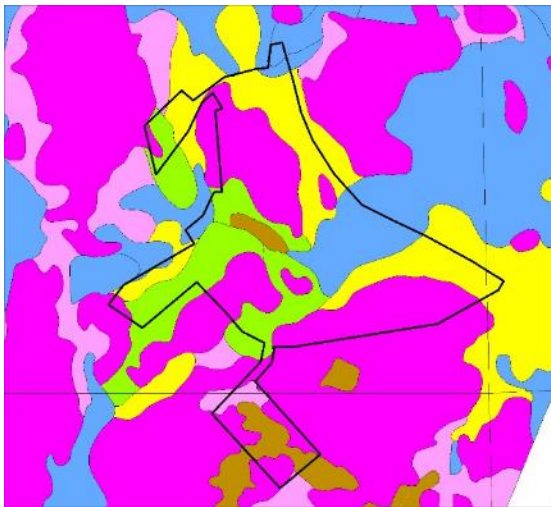
3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueen itäreunalla kulkee Kilpilahden teollisuusalueelle johtava Nesteentie (mt 148). Nybyntien eteläinen liittymä on varustettu keskisaarekkeella ja kevyenliikenteen alituksella. Nesteentien itäpuolella kulkee kevyenliikenteenväylä. Alueen sisäisen liikenneverkon muodostavat Nybyntien ja Metsäpirtintien yksityistiet.

Joukkoliikenne Kilpilahden teollisuusalueelle Nesteentietä pitkin on vilkasta. Aluetta palvelevat bussipysäkit sijoittuvat alueen pohjois- ja eteläpuolelle.

3.1.5 Maaperä

Pääosa alueesta on kallioaluetta, jota peittää ohut pintamaakerros. Kallioalueiden väliin jää pienehköjä sora- ja hiekkaesiintymiä. Metsäpirtintien varrelta on otettu soraa ja kallioaineksia luvanvaraisesti 1980 -luvulta lähtien. Nesteentiehen rajoittuvat niitty- ja peltoalueet ovat savikkoa. Savikon reunalla esiintyy hietamaata. Alueen eteläosassa kallioainanteisiin jää myös soistunutta turvemaata.



Kuva 3 Alueen maaperä



Kuva 4. Alueen PIMA -kohteet

Nesteentien rajoittuvat savikot ovat korkeustasolla + 11 (N43), Alueen korkeustaso nousee jo Nybyntien varren rakennuspaikoilla tasolle + 25,0 - +30,0. Alueen korkeustaso Metsäpirtintien eteläpuolella on korkeimmillaan noin + 40,0.

Alueen rakennuspaikoilla on tapahtunut vuosien myötä maanpinnan täyttöjä ja lisäksi yritysten toiminnasta on aiheutunut maaperän pilaantumista. Ympäristönsuojelutoimiston tiedossa olevia pilaantuneita/mahdollisesti pilaantuneita maaperäkohteita on seitsemän.

3.1.6 Tekninen huolto

Alueen itäosa on liitetty vesijohtoon. Gasum Oy:n maakaasuputki ja paineenalennusasema sijoittuvat Nesteentien itäpuolelle. Metsäpirtintietä seuraten kulkee Aurora Kaasunjakelu Oy:n jakeluverkosto.

3.1.7 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa kiinteistöt 638-440-12-2, 638-440-11-29 ja 638-440-12-9.

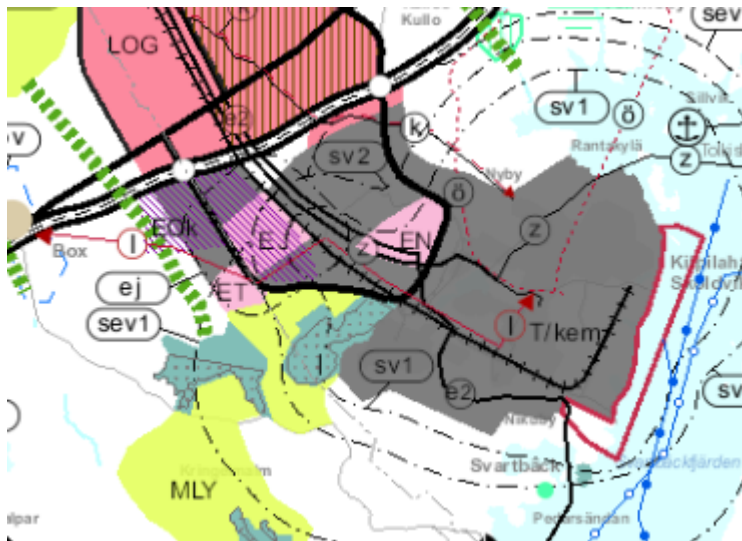
3.1.8 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Alueella on noin 250 työpaikkaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 1.2.2010) ja Uudenmaan 2. maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014). Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Kilpilahden konsultointivyöhykkeen (sev1) sisään ja osittain Kilpilahden suojavyöhykkeiden 1 ja 2 (sv1, sv2) sisään. Alue on osoitettu teollisuuteen (T). Alueen länsipuolella kulkevat pääsähkölinja Z sekä Estlink 2 (e2).



Kuva 4. Maakuntakaavayhdistelmä

Kilpilahden konsultointivyöhyke ja suojavyöhykkeet rajoittavat alueen maankäytön suunnittelua. Määräykset ovat seuraavat:

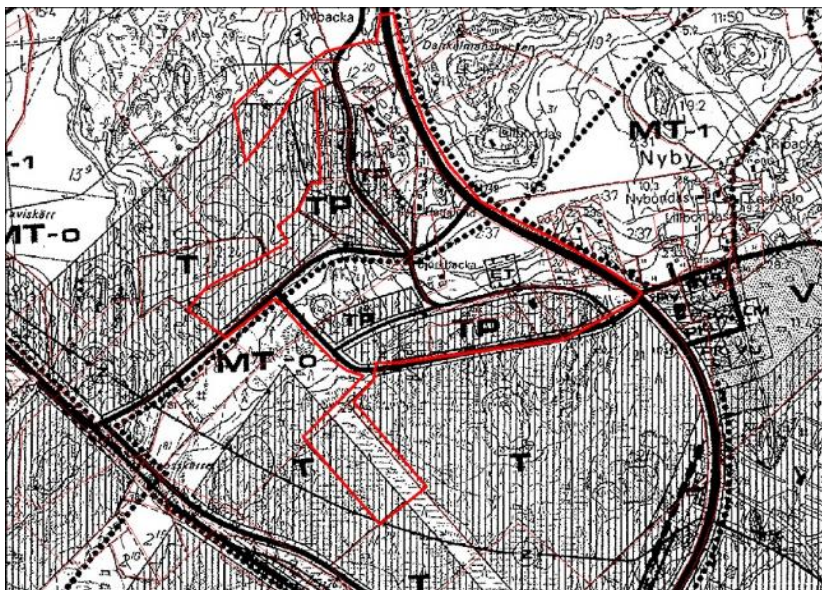
- sev1 Konsultointivyöhykkeellä ei sallita uusia asutustaajamia. Alueella sallitaan maa- ja metsätalous. Suunniteltaessa toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja tarvittaessa Turvatekniikan keskuksen (Tukes) lausunto
- sv1 Suojavyöhykkeelle ei sallita uutta asutusta, eikä olemassa olevaa asutusta saa täydentää tai laajentaa. Alueelle ei sallita myöskään uutta vapaa-ajan-asutusta eikä yleisiä virkistysalueita. Vyöhykkeellä ei sallita yleisölle tarkoitettuja kokoontumistiloja ja -alueita, kouluja, hoitolaitoksia eikä julkisia majoitusliikkeitä. Alueella sallitaan muuta teollisuutta ja varastointia, joka soveltuu toimintoiltaan kokonaisuuteen ja jossa on vain vähäisessä määrin asiakaspalvelutoimintaa

- sv 2. Suojavyöhykkeelle ei sallita uutta asutusta, uutta vapaa-ajanasutusta eikä yleisiä virkistysalueita. Vyöhykkeellä ei sallita myöskään kouluja, hoitolaitoksia eikä julkisia majoitusliikkeitä tai julkisia palveluita, kauppoja tai kokoontumistiloja joissa oleskelee tai vierailee merkittäviä kävijämääriä. Suojavyöhykkeellä sallitaan teollisuutta, konttoreita sekä maa- ja metsätalouden harjoittamista

Voimaan tullessa 4. vaihemaakuntakaavassa ei ole alueeseen kohdistuvia merkintöjä

3.2.2 Osayleiskaava

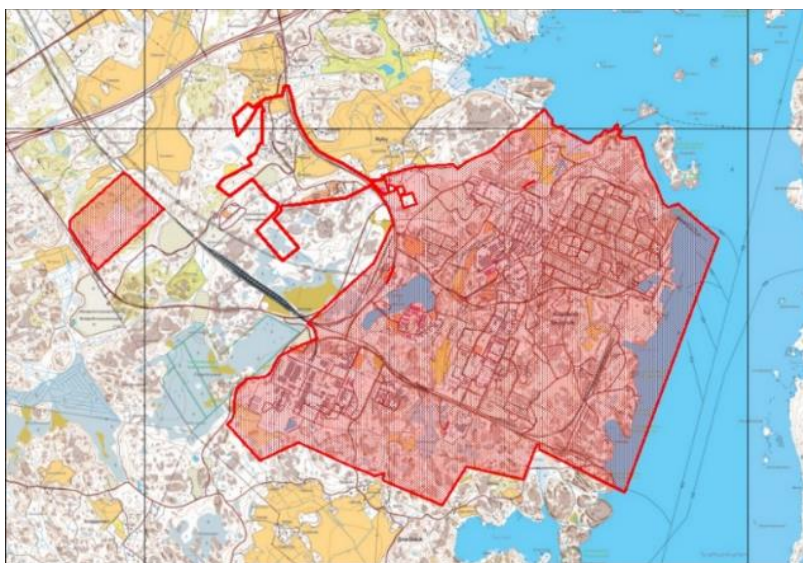
Alueella on voimassa Sköldvikin oikeusvaikutteinen osayleiskaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.6.1988). Osayleiskaavassa alue on osittain merkitty pienteollisuusalueeksi (TP), osittain teollisuus ja varastoalueeksi (T) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi (MT-o). Alueen osayleiskaavaa ollaan parhaillaan muuttamassa.



Kuva 5. Sköldvikin oikeusvaikutteinen osayleiskaava

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Kilpilahden alueen asemakaava sijoittuu alueen kaakkois- ja eteläpuolelle. Kilpilahden asemakaava on esim. entisen Kullon koulun ympäristön ja liikennealueiden osalta vanhentunut ja kaavan muutostyöt sisältyvät Porvoon kaavoituskauteen. Jätekeskuksen mahdollistava asemakaava sijoittuu alueen länsipuolelle.



Kuva 6. Asemakaavatilanne (voimassa olevat asemakaavat punainen rasteri)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kulloon Nybyn alue on kehittynyt Kilpilahden teollisuusalueen kylkeen 1970-luvulta lähtien pääosin tilapäisin luvin ja poikkeusluvin. Jo nykyisen rakentamisen määrä edellyttää asemakaavoitusta ja alueen saattamista kunnallistekniikan piiriin. Alueen toimijoiden rakentamismahdollisuudet sekä alueen kehittyminen turvataan asemakaavoituksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2010.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus, viranomaisyhteistyö sekä kaavoituksen yhteydessä arvioitavat vaikutukset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 8.5.2018. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.11.2015. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve selviää kaavoitustyön kuluessa **Liite 2**

4.3.1 Laativaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos ovat olleet MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 7.6.-30.6.2018 ja samanaikaisesti pyydettiin viranomaisten lausunnot. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kymmenen mielipidettä, joista kahdeksan kaava-alueelta, yksi kaava-alueen naapurustosta ja yksi alueen toteutuksesta kiinnostuneelta taholta. Lausuntoja saatiin 11.

Saadun palautteen pohjalta asemakaavaluonnosta muutettiin / tarkennettiin mm. seuraavilta osin:

- Nybyntien pohjoisosan linjaus suoritettiin
- Nesteentiehen rajoittuva peltoalue osoitettiin pääosin rakentamiselle (korttelit 4010 ja korttelin 4008 laajennus)
- Kaavaan osoitettiin uusi tonttikatu Nybynmäki, joka mahdollistaa korttelin 4006 tonttijaon tarkoituksenmukaisen tiivistämisen. Nybynmäkeen rajoittuvat korttelialueet osoitettiin merkinnällä T-10, joka sallii 5%:a enemmän liikerakentamista kuin korttelimerkintä T-9.
- Katualueiden rajauksiin tehtiin vähäisiä tarkennuksia, mm. Metspitintie ja Nybyntien eteläinen liittymä
- Suojaviheralue merkintä EV/M/yks poistettiin kiinteistön 638-440-2-42 alueelta. Merkintä korvattiin korttelialueelle 4009 sijoittuvalle (saa-2) –merkinnällä.
- Korttelialueelle osoitettuja likimääräisiä korkeustasoja täydennettiin ja tarkistettiin.

Yhteenvedo lausunnoista, mielipiteistä, kaupunkisuunnittelun vastineista ja lausunnon/mielipiteen vaikutuksesta kaavaehdotuksen valmisteluun on esitetty liitteessä 7. **Liite 7**

4.3.2 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ehdotus asemakaavaksi on ollut MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 30.5–4.7.2018. Ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Lisäksi Uudenmaan liitto ja Trafi ilmoittivat, ettei lausunnon anto ollut tarpeen. Ehdotuksesta jätettiin 7 muistutusta.

Yhteenvedo lausunnoista ja niiden johdosta annetuista vastineista, muistutuksista ja kunnan perustellusta kannanotosta sekä asemakaavaehdotukseen tehdyistä tarkennuksista esitetty liitteessä 9. **Liite 9**

4.3.3 Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkennukset

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Asemakaavamääräyksiin täydennettiin melumääräys koskien tilapäiselle majoitukselle tarkoitettua korttelialuetta (AS-1) K4001 T1:lla
- Katualueen, LT-alueen ja K4006 T1 rajaukseen tehtiin tarkistukset Nesteentien ja Nybyn liittymän risteysalueella. Liittymä toteutetaan T-liittymänä. Uusi tarkennettu rajausta mahdollistaa kuitenkin myös kierto-liittymän rakentamisen mikäli asemakaava-alueen, junaradan ja moottoritien välisen alueen myöhempi maankäyttö sitä edellyttää.
- K4009 T5 alueella oleviin saa-2 -alueen ja puin- ja pensain istutettavan reunavyöhykkeen rajauksiin tehtiin vähäisiä tarkistuksia
- Istutettavan alueen osan merkintä poistettiin Metsäpirtintien varrella K4004 T2:n kohdalla.

Lisäksi asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat lisäykset tarkentuneesta kunnallistekniikan suunnitelusta saadun tiedon pohjalta:

- Nybybäckeniin suuntautuvien hulevesien osalta asemakaavassa varaudutaan poikkeuksellisiin rankkasateisiin tonttikohtaisen hulevesien viivytyksen lisäksi Nesteentien varteen suojaviheralueelle EV rakennetavalla viivytyks- ja tasausaltaalla. K4012 T1 koskevaa määräystä hulevesien imeyttämiseksi ja viivyttämiseksi tiukennettiin, koska korttelialueen hulevesiä ei ole maaston korkeustasosta johtuen mahdollista johtaa Nybybäckeniin suuntaan. Viivytyksen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tilavuusvaatimus muutettiin 1 m³:iin jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti (muu alue 0,5 m³). Kortteli on kaupungin omistuksessa.
- Nybyntien reunaan lisättiin liittymäkieltomerkintä K4005 T1:n kohdalle. Merkinän myötä tontin eteläisempi jyrkkä liittymä tulee poistettavaksi. Kaavaehdotukseen sisältynyt uusi tonttiliittymä Metsäpirtintieltä mahdollistaa tontin eteläosan rakentamisen ja käytön.
- K4009T8:lle on osoitettu liittymä Kulloon teollisuustieltä
- K4011T3 liittymäkieltomerkintää on supistettu
- korttelialueiden likimääräisiin korkeuslukuihin on tehty tarkennuksia. K4006 T2 likimääräinen korkeusasema on tarkistettu vastaamaan paremmin tontin olemassa olevaa korkeustasoa. K4010 T1 ja K4008 T2 korkeusasemamerkinnot on tarkistettu sopimaan paremmin vireillä olevaa katusuunnitelmaan ja suojaviheralueen EV suunnitelmaan.

Asemakaavan sitovaan tonttijakoon on lisätty uusina tontteina K4009 T8 ja K4009 T10, jotka tulevat siirtymään kaupungin omistukseen maankäyttösopimuskorvauksina.

Tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä eivätkä ne aiheuta asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista (MRA 32§)

4.3.4 Viranomaisneuvottelut

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.11.2015. Liikennekysymyksistä on pidetty työpalaveri Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Turvallisuuskysymyksiin liittyvistä kysymyksistä pidettiin 10.3.2017 työpalaveri johon osallistuivat Tukes:n, Trafín, Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja ympäristöterveydenhuollon edustajat. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla luodaan edellytykset Nybyn alueen kehittämiseksi. Tavoitteena on, että alueesta kehittyy monipuolinen, nykypäivän vaatimukset täyttävä, kaupunkikuvaltaan siistiytynyt, korttelirakenteeltaan selkeä ja uutta yritystoimintaa houkutteleva Kulloon yritysalue. Alueelle suunnitellaan tarkoituksenmukainen, turvallinen ja toimiva liikenneverkosto sekä vesijohto- ja viemäriverkosto. Tavoitteena on, että alueelle muodostuu monipuolinen tonttivaranto. Kulloon yritysalue tulee olemaan osa Kilpilahden kehittyvää teollisuuskeskittymää.

Kilpilahden ja sen lähialueen kehittämiseksi on käynnistetty ”Porvoon Kilpilahdesta tulevaisuuden teollisuuspuisto” hanke (Pobi –hanke). Hanketta vievät eteenpäin yhteistyössä Kilpilahden yritysten kanssa Posintra ja Porvoon kaupunki, rahoittajana on Uudenmaan liitto. Tavoitteena on luoda visio ja tavoitteet Kilpilahden bio- ja kiertotalouspuiston kehittämiseksi. Pobi –hanke tukee erityisesti Kilpilahden alueen osayleiskaavatyötä, mutta työn edistyessä Pobi –hankkeesta syntyviä ideoita / tavoitteita hyödynnetään myös tässä asemakaavatyössä.

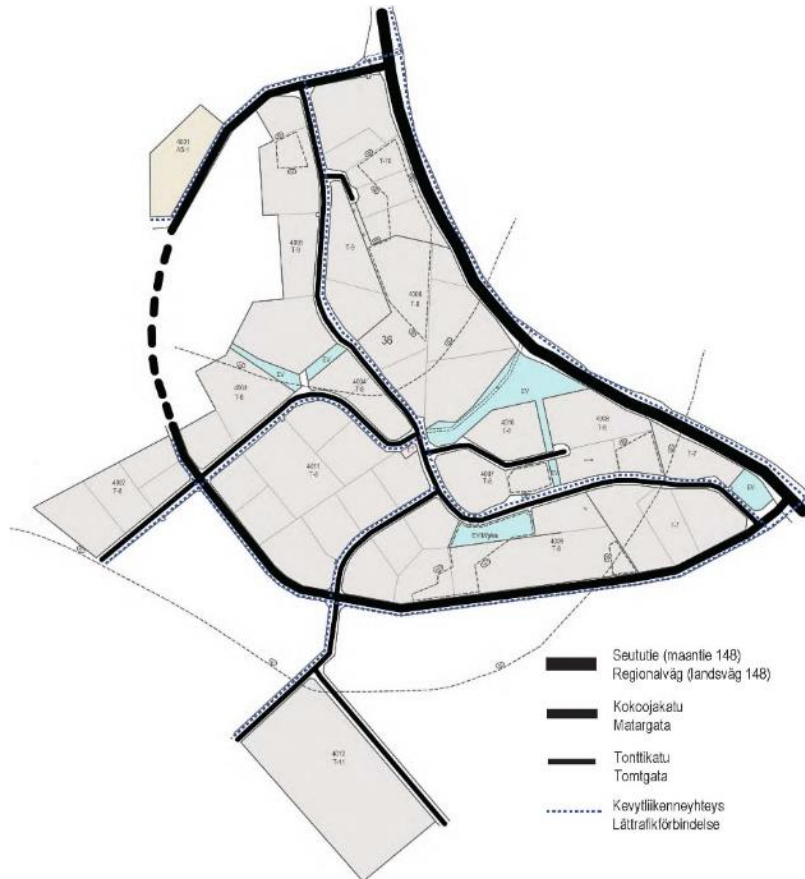
Asemakaavalla pyritään löytämään ratkaisu myös Kilpilahden teollisuusalueen huoltoseisokkien majoitusongelmiin.

Lisäksi valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT:it, 14.12.2017 noudatettavaksi kaikessa maankäytön suunnittelussa. VAT:it tulivat voimaan 1.4.2018.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kulloon yritysalue rakentuu uuden kokoojakadun, Kulloon teollisuustien (Kullo industiväg), varteen. Kulloon teollisuustie sisältyy asemakaavaan välillä Nesteentie (eteläinen liittymä)- Metsäpirtintie. Nybyntie säilyttää nimensä ja säilyy keskeisenä tonttikatuna. Uusia tonttikatuja ovat Innovaatitietie (Innovationsvägen), Resurssitietie (Resursvägen), Nybynmäki (Nybybacken) ja Nybynlaakso (Nybydalen).



Kuva 7. Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualue on kooltaan n. 88 ha. Korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 65 ha ja rakennusoikeus on yhteensä noin 255 000 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Korttelialueiden tonttitehokkuus on pääsääntöisesti, $e=0,4$. Tonteille, joissa maaston muoto tai muu olemassa oleva seikka rajoittaa rakentamista, on annettu jonkin verran vähemmän rakennusoikeutta, $e=0,30$. Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako, joka tarkentuu asemakaavatyön kuluessa. Korttelialueet jakaantuvat asemakaavassa noin 50 tonttiin. Koska tavoitteena on saada alueella monipuolinen tonttitarjonta ja houkutella alueella hyvin erilaisia toimijoita, myös tonttikoot vaihtelevat. Alueella varaudutaan sekä pienteollisuuteen ja alihankintaan että laajoja alueita edellyttävään uuteen teollisuustoimintaan. Tonttien koko vaihtelee noin 5000 m²:n ja 7 hehtaarin välillä.

Kilpilahden ja Kulloon aluetta palvelevaa tilapäistä majoitusta varten on mahdollista rakentaa majoitusrakennuksia kortteliin 4001 yhteensä noin 8700 k-m², joka vastaa noin 350 majoitussänkyä.

Autopaikkavaatimus kaava-alueella on

- 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa,
- 1 ap / 50 k-m² myymälä- ja toimistotilaa sekä majoitustilaa
- 1 ap / 300 k-m² varastotilaa kohti.

5.1.2 Kilpilahden konsultointivyöhykkeen ja VAK –ratapihan läheisyyden vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön sekä kemikaaliturvallisuuslainsäädännön tavoitteena on, että onnettomuuksien vaara otetaan huomioon tuotantolaitoksia sijoitettaessa ja laajennettaessa sekä suunniteltaessa alueiden käyttöä ja rakentamista olemassa olevien tuotantolaitosten läheisyydessä. Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetun Kilpilahden konsultointivyöhykkeen (sev2) sisään ja osittain Kilpilahden suojavyöhykkeiden 1 ja 2 (sv1, sv2) sisään. Vyöhykkeet perustuvat laadittuun selvitykseen: Suuronnettomuusriskien huomioiminen maankäytön suunnittelussa Kilpilahden alueella, Gaia Consulting, Itä-Uudenmaan liitto 2007, julkaisu 91. Maakuntakaavaan perustuvat vyöhykkeet on osoitettu kaavakartalla ja niille on annettu asemakaavamääräykset. Kilpilahden läheisyys rajoittaa asemakaavalla hyväksyttävissä olevaa rakentamista ja alueella tapahtuvaa toimintaa.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi on määritellyt Kilpilahden ratapiha-alueen vaarallisten aineiden kuljetukseen käytettäväksi ratapihaksi (VAK-ratapihaksi). Selvityksessä 2007 on otettu huomioon myös VAK-ratapiha ja mahdollinen suuronnettomuus ratapiha-alueella Maakuntakaavan mukainen Kilpilahden suojavyöhyke sv 1 muodostuu selvityksen 2007 mukaisista korkean riskin III ja merkittävän riskin II alueista. Ratapiha sijoittuu korkean riskin alueeseen III.

Koko alueelle on annettu kaavamääräys: *”Alue sijoittuu Kilpilahden Seveso III –direktiivin mukaisen konsultointivyöhykkeen alueelle. Alueelle suunnitelluista rakennushankkeista on pyydetty pelastusviranomaisen ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto ellei rakennushanke ole vähäinen.”*

Sv1- ja sv2-vyöhykkeiden kaavamääräykset vastaavat maakuntakaavan määräyksiä.

Lisäksi tulee ottaa huomioon se, että suunniteltu teollisuus- ja varastointitoiminta sopii toimivaksi Kilpilahden läheisyydessä, mutta ei yhteisvaikutuksetkaan huomioon ottaen laajenna maakuntakaavassa osoitettuja Kilpilahden vyöhykkeitä. Tähän liittyvä asemakaavamääräys on *”Alueelle sijoittuva teollisuus tai varastointi ei saa aiheuttaa muutoksia Kilpilahden nykyisten sv-1 -, sv-2 – tai sev –vyöhykkeiden rajauksiin.”*

Korttelin 4012 sijoittuu lähimmillään noin 230 metrin päähän VAK ratapihasta. Korttelialuemerkinnässä T-11 sekä korttelialueelle annetuissa erityismääräyksissä on otettu huomioon VAK-ratapihan läheisyys.

Suunnittelualueelle sijoittuu Innogas Oy:n kaasupullojen varastointialue (kiinteistö 638-440-1-132). Innogas Oy:lle myönnetyn luvan (Tukes 19.4.2017) mukaan alueella saa varastoida ainoastaan uusien nestekaasupullojen kuoria (täyttämättömiä pulloja). Uusi varastointilupa ei rajoita enää naapurialueen maankäyttöä.

Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa- selvitystä ollaan parhaillaan päivittämässä vireillä olevan osayleiskaavatyön ja Uudenmaan kokonaismaakuntakaavatyön lähtöaineistoksi. Työtä laatii Gaia Consulting Oy ja työn laatimista ohjaa asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä. Työ valmistuu syksyn 2018 aikana. 13.8.2018 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa todettiin, että päivitettävä selvitys ei muuta merkittävästi tilannetta tämän asemakaavan alueella eikä selvityksessä ole tullut esille sellaista uutta tietoa, joka vaikuttaisi tämän asemakaavan sisältöön.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos täydentää väestöhälytynjärjestelmää Kulloon yritysalueen alueella vielä vuonna 2018.

5.1.3 Korttelialueet

Kaava-alueen korttelialueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi merkinnöillä T-7, T-8, T-9, T-10 ja T-11. Korttelialueiden määräyksissä on otettu huomioon Kilpilahden suojavyöhykkeet. Periaatteena on, että kortteleihin sallittu rakentaminen monipuolistuu Kilpilahdesta kohti Porvoon moottoritietä (vt 7) mentäessä. Kilpilahden ja Kulloon aluetta palvelevaa tilapäistä majoitusta varten on mahdollista rakentaa majoitusrakennuksia suunnittelualueen pohjoisosaan kortteliin 4001. Korttelialue on osoitettu merkinnällä AS-1. Korttelialueiden kaavamerkinnot on kerrottu edempänä kappaleessa 5.2.1 Korttelialueet

5.1.4 Suojaviheralueet ja erityisalueet(EV ja EV/M/yks)

Hulevesien ohjaamista ja viivyttämistä varten tarvittavat alueet on osoitettu suojaviheralueina EV. Lisäksi pieni EV-alue on osoitettu Kulloon teollisuustien eteläisen liittymän viimeistelyyn. Tällä alueella kulkee myös maakaasun jakelujohto.

EV/M/yks merkinnällä on osoitettu alueita, joita ei ole tarkoitettu rakentamiseen ja jotka säilyvät yksityisessä omistuksessa. Näitä alueita ovat esim. Nybyntien varteen sijoittuva luvaton maanlajitysalue.

ET-alue Metsäpirtintien ja Nybyntien risteyksessä on osoitettu jäteveden pumppaamaa varten.

5.1.5 Kadut ja liikennealueet

Yleisen tien alue

Nesteentie, mt 148, sisältyy asemakaavaan ja se on osoitettu yleisen tien alueena (LT). Nesteentie, mt 148, on seututie ja se ohjaa Kilpilahden ja Kulloon liikennettä Porvoon moottoritille, vt 7, Helsingintielle, mt 170, ja kohti Keravaa ja Lahdentietä, vt 4. Yleisen tien alue on osoitettu pääosin tietoimituksessa määritellyn alueen mukaisena. Lisäksi rajauksessa on otettu huomioon uuden Nybyn liittymän risteysalueen sekä alueen keskiosassa oleva kevyenliikenteen alituksen vaatima tilan tarve.

Tämän asemakaavan, moottoritien ja junaradan välinen alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa teollisuusalueeksi ja työpaikkatoimintojen alueeksi (T, TP). Yleiskaavatyö, jossa ratkaistaan tarkemmin em. alueen maakäyttö, on parhaillaan vireillä. Kiertoliittymän tarvetta Nybyn liittymässä ei vielä esiinny, mutta se saattaa tulla ajankohtaiseksi kun lähialueen yksityiskohtaisempi suunnittelu etenee. Kiertoliittymän rakentamiselle on varattu riittävän iso alue, mutta neuvotteluita sen rakentamisesta ei käynnistetä tämän asemakaavan yhteydessä.

Nesteentien toimivuustarkastelut kokoojakatujen liittymissä sekä uuden Nybyn liittymän alustava yleissuunnitelma on esitetty selostuksen liitteenä. **Liite 6**

Alueen pohjoisosassa olevat suorat tonttiliittymät Nesteentielle (K4006 tontti 5) poistuvat. Nesteentien itäpuolen asuinkiinteistöille johtavat liittymät säilyvät nykyisessä käytössä. Ne on osoitettu indeksillä li-1.

Katuverkosto

Alueen uutena kokoojakatuna tulee toimimaan Kulloon teollisuustie. Metsäpirtintie ja Nybyntie säilyvät tonttikatuina. Uusina tonttikatuina on osoitettu Innovaatitietie, Resurssitie, Nybynmäki ja Nybynlaakso. Katualuevarauksissa on otettu huomioon raskaan liikenteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edellyttämä mitoitus.

Koko yritysalueella tulevaisuudessa palveleva Kulloon teollisuustie vahvistuu asemakaavassa yhtenäisenä katuna välillä Nesteentie-Metsäpirtintie. Nybyntien eteläinen liittymä muuttuu asemakaavan myötä Kulloon teollisuustien liittymäksi. Asemakaavassa osoitetaan uusi katuliittymä Nesteentielle (mt 148), joka tulee olemaan Kulloon teollisuustien tuleva pohjoinen liittymä. Koska Kulloon teollisuustie asemakaavoitetaan ja rakentuu osissa, on epäselvyyksien välttämiseksi pohjoinen alkuosa nimetty vielä väliaikaisesti Nybyn liittymäksi (Nyby anslutning).

Kevytliikenne

Asemakaavassa varaudutaan kevyenliikenteenväylän rakentamiseen Kulloon teollisuustien, Metsäpirtintien ja Innovaatitietien varteen. Alueen kevyenliikenteen pääreitinä tulee toimimaan tulevaisuudessa Kulloon teollisuustie. Koska katu rakentuu osissa usean vuoden aikana, on myös Nybyntien tilavarauksessa varauduttu kaupan jalankulku- ja pyörätien rakentamiseen.

Kevyt liikenne suuntautuu kohti Helsingintietä, mt 170, jonka varteen on jo rakennettu kevyenliikenteenväylä. Kulloon teollisuustien eteläisessä liittymässä oleva kevyenliikenteen alitus ei palvele alueen pohjoisosan pyöräilijöitä. Alueen pohjoisosassa olevan Nybyn liittymän kevyen liikenteen katsotaan toimivan samassa tasossa ajoneuvoliikenteen kanssa. Nybyn liittymän tilavaraus on kuitenkin osoitettu riittävän laajana, jotta liittymään on mahdollista rakentaa keskisaareke ja myöhemmin alitus kevyttä liikennettä varten. Kevyen liikenteen alitus tulee ajankohtaiseksi vasta asemakaavoituksen edettyä tämän asemakaava-alueen pohjois- ja länsipuolelle.

Lisäksi kaavassa on tilavaraus Nesteentien tiealueen (LT) levennykselle kevyenliikenteen alitusta varten kaava-alueen keskivaiheilla. Tämä Nesteentien alitus tulee ajankohtaiseksi vasta asemakaavoituksen edettyä Nesteentien itäpuolelle.

Joukkoliikenne

Kulloon teollisuustien aluevarauksessa on otettu huomioon joukkoliikenteen tarvitsema tilantarve. Joukkoliikenne voi siirtyä ajamaan Kulloon teollisuustielle kuitenkin vasta kun se on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja rakennettu. Kaavoitustyön aikana selvitetään onko mahdollista ohjata joukkoliikenteen joitain vuoroja myös Nybyntielle, jolloin linja-autopysäkkien väli saataisiin nykyistä lyhyemmäksi ja joukkoliikenne palvelisi paremmin myös täydentyvää yritysalueetta.

Pysäköinti

Kaikki pysäköinti tapahtuu tonttialueilla.

5.1.6 Kunnallistekniikka

Vesihuolto ja viemäröinti

Koko alue liitetään vesijohtoon ja viemäriin. Viemäröinti tapahtuu kaava-alueelle osoitetun pumppaamon (ET) kautta, josta jätevedet pumpataan käsiteltäväksi Hermanninsaaren puhdistamoon. Viemäriinjauus Hermanninsaaren puhdistamolle kulkee Nesteentietä, mt 148, ja Helsingin tietä, mt 170, seuraten. Alueen viemäröinti on suunniteltu tapahtuvan pääsääntöisesti viettoviemärinä. Kaavamääräyksissä on erikseen lueteltu ne tontit, joiden liittäminen viemäriin edellyttää tonttikohtaista pumppaamoja. Näitä ovat alueen pohjoisosan tontit, korttelit 4007, 4010, 4012 ja osia korttelista 4008, kaupungin omistama tontti Metsäpirtintien varrella ja yksi tontti Kulloon teollisuustien varrella. Alustava suunnitelma tarvittavasta vesihuoltoverkostosta on esitetty liitteessä. **Liite 3.**

Alueen vesihuolto- ja viemäröintiverkostolle on varattu tilaa katualueille. Olemassa olevaa vesijohtoa varten on osoitettu johtoalue korttelin 4006 läpi Nesteentien reunaan. Lisäksi kortteliin 4006 on osoitettu johtorasite tontteja 7 ja 8 varten sekä kortteliin 4009 tonttia 5 varten.

Vesihuollon, katujen ja tulevien kortteleiden korkeustasot on alustavasti sovitettu keskenään.

Sähkö

Sähkönsiirto siirtyy alueella ilmajohdoista katualueilla kulkeviin kaapeleihin. Tarvittavia muuntamoja varten on katualueisiin osoitettu seitsemän ”levennystä” (koko noin 5 m x 7 m) Porvoon Sähköverkko Oy:n tarpeen mukaisesti.

Maakaasu

Alueella kulkee Aurora Kaasunjakelu Oy:n maakaasun paikallisjakeluputki. Putki kulkee pääosin Nybyntien ja Metsäpirtin katualueilla. Kulloon teollisuustien liittymässä johdolle on osoitettu johtorasite.

5.1.7 Huleveden käsittely

Pääosa alueen valumavesistä suuntautuu Nybybäckeniin joko suoraan tai pohjoista reittiä pitkin ja vain muutamilta tonteilta alueen luoteisnurkasta kohti Kullobäckeniä. Alueen keskiosan hulevedet ohjataan nykyistä reittiä pitkin suoraan Nybybäckenin suuntaan ja Nesteentien ali kohti Kullovikeniä. Muutamien pohjoisosan tonttien ja luoteisosan tonttien hulevesien viivytys perustuu kullakin tontilla tapahtuvaan hulevesien viivyttämiseen ja hallittuun purkuun.

Hulevesien hallinta perustuu kiinteistökohtaiseen viivytykseen ja mahdollisesti imeytykseen, katualueille sijoituviin viivytettäviin painanteisiin ja Nybyntien lähelle suojaviheralueelle EV rakennettavaan viivytävään altaaseen. Lisäksi ennen Nesteentien alittavaa rumpua varataan suojaviheralueelle EV riittävästi paisuntatilaa hulevesien virtaaman tasaamiseen. Hulevesien johtamiseen käytetään alueella avo-ojia milloin se vain on mahdollista.

Kaavakartalla esitetyt hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen liittyvät määräykset ja merkinnät perustuvat laadittuun selvitykseen: Kulloo Nyby Hulevesiselvitys, Sito, 2015.

Muodostuvien hulevesien määrä on tarkistettu kortteleiden 4001 ja 4012 osalta, Destia 2018. Tarkistuksen myötä K4012 T1:lle annettiin muuta aluetta tiukempi hulevesien viivytysvelvoite, koska korttelialueen hulevesiä ei ole maaston korkeustasosta johtuen mahdollista johtaa Nybybäckenin suuntaan. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tilavuusvaatimus on 1 m³:iin jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti (muu alue 0,5 m³).

Hulevesien ohjauksen periaatesuunnitelma on esitetty liitteenä. **Liite 4**

5.1.8 Pilaantuneet maa-alueet

Tiedossa olevat / mahdolliset PIMA –kohteet on osoitettu kaavakartalla (saa) merkinnöillä.

(saa) *Tutkittava / puhdistettava maa-alue. Mahdollisesti pilaantunut maaperä on tutkittava ja kunnostettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen / maanrakennustyöhön ryhtymistä.*

- (saa-2) Tutkittava / puhdistettava maa-alue *Mahdollisesti pilaantunut maaperä on tutkittava ja kunnostettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen/maanrakennustyöhön ryhtymistä. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että perustamisolosuhteet ovat vaikeat alueella tapahtuneen maaperän täytön johdosta.*

Koska alue kehittyy jatkossakin teollisuusalueena, ei asemakaavalla anneta ehdotonta puhdistusvaatimusta vaan tarve ja taso tutkitaan aina tapauskohtaisesti rakennushankkeiden yhteydessä.

5.1.9 Radonturvallinen rakentaminen

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.1.10 Energiatehokkuus

Alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon rakentamismääräyskokoelman määräykset. Lisäksi Motivan tuottamassa esitteessä on tuotu esille mahdollisuuksia energiansäästöön teollisuusrakentamisessa http://www.motiva.fi/files/5847/Energiatehokas_teollisuuskiinteisto.pdf

5.1.11 Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. **Liite 8**

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on käytetty seuraavia kaavamerkintöjä:

- T-7** **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**
Tontin kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää toimistotiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimistotilaa kohti.
- T-8** **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**
Tontin kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää toimistotiloja ja pääkäyttötarkoitukseen liittyviä näyttelytiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimisto- ja näyttelytilaa kohti.
- T-9** **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**
Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja 10 %:a pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimisto-, liike- ja näyttelytilaa kohti.
- T-10** **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**
Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja 15 %:a liike- ja näyttelytiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimisto-, liike- ja näyttelytilaa kohti.
- T-11** **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**
*Tontin kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää toimistotiloja varten. Korttelialueelle saadaan sijoittaa sellaista teollisuutta, joka soveltuu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan laitoksen suojavyöhykkeelle ja vaarallisten aineiden kuljetukseen käytettävän rata-
pihan läheisyyteen. Alueelle sijoittuvan toiminnan sopivuus arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.
Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimistotilaa kohti.*

AS-1 **Tilapäiselle majoitukselle tarkoitettu korttelialue**
*Alue on tarkoitettu Kilpilahden ja Kulloon teollisuusalueiden käyttöön. Majoitusraken-
nukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan te-
ollisuuden läheisyys otetaan huomioon. Aluetta ei ole tarkoitettu tavanomaiseen kai-
kille avoimeen hotelli- ja majoitustoimintaan.*

5.2.2 Muut alueet

EV **Suojaviheralue.**

EV/M/yks **Suojaviheralue / maa- ja metsätalousalue.** Alue on tarkoitettu yksityisiin tarpeisiin.

ET **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.**

5.3 Kaavan vaikutukset

Kulloon yritysalueen asemakaavan alue on pääosin suunnittele mattomasti vuosikymmenten myötä rakentu-
nutta pienteollisuus- ja varastointialuetta. Alueen yleisilme on epäsiisti. Asemakaavan myötä alueelle raken-
netaan katuverkosto, korttelirakenne selkiintyy ja koko alue tulee liitettäväksi alueelle rakennettavaan kun-
nallistekniikkaan. Asemakaavan myötä alue rakentuu aikaisempaa tehokkaammin.

5.3.1 Vaikutukset alueen turvallisuuteen

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tiedostettu alueen sijoittuminen Seveso III –direktiivin mukaiselle
alueelle (huom. Seveso III – direktiivi on korvannut Seveso II –direktiivin 4.7.2012). Asemakaavaa laadittaessa
on otettu huomioon maakuntakaavan sev, sv-1 ja sv-2 vyöhykkeet ja niiden rajoitukset. Maakuntakaava pe-
rustui tältä osin selvitykseen Suuronnettomuusriskien huomiointi maankäytön suunnittelussa Kilpilahden
teollisuusalueella, Itä-Uudenmaan liitto, 2007. Kullekin vyöhykkeelle on osoitettu maakuntakaavan määräyk-
sen mukaista toimintaa, lisäksi on edellytetty, että asemakaava-alueelle ei saa sijoittua toimintaa, joka laajen-
taa maakuntakaavan vyöhykkeitä. VAK-ratapihan läheisyys on otettu huomioon korttelia 4012 (T-11) koske-
vissa kaavamääräyksissä. Kun otetaan huomioon, että alueelle ei saa sijoittaa Seveso III –direktiivin mukaisia
vaarallisia aineita käsitteleviä ja/tai varastoivia laitoksia tai muutakaan toimintaa, joka laajentaisi Kilpilahden
nykyisiä vyöhykkeitä, voidaan todeta, että asemakaava ei muuta Kilpilahden teollisuusalueen, Kulloon yritys-
alueen eikä sen lähialueen suuronnettomuusriskiä.

Kortteliin 4001 (AS-1) on osoitettu mahdollisuus tilapäiseen majoittumiseen. Kysymyksessä tulevat olemaan
henkilöt, jotka tekevät Kilpilahden ja Kulloon teollisuusalueella huoltoseisokkien aikaisia korjaus- ja huolto-
toimia. Majoitustilat on osoitettu Kilpilahden suojavyöhykkeiden (sv-1 ja sv-2) ulkopuolelle, mutta kuitenkin
konsultointivyöhykkeen sisään. Alueelle muodostuu majoitustilaa noin 350 tilapäiselle yöpyjälle.

Em. korttelialueille 4012 ja 4001 annetut kaavamääräykset varmistavat, että rakennuslupaa haettaessa on
esitettävä riittävät suojaustoimenpiteet, ilmanvaihtojärjestelyt, hälytysjärjestelmä sekä pelastustoimen ope-
ratiiviset toimintaedellytykset.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos täydentää väestöhälytynjärjestelmää Kulloon yritysalueen alueella vielä vuonna
2018.

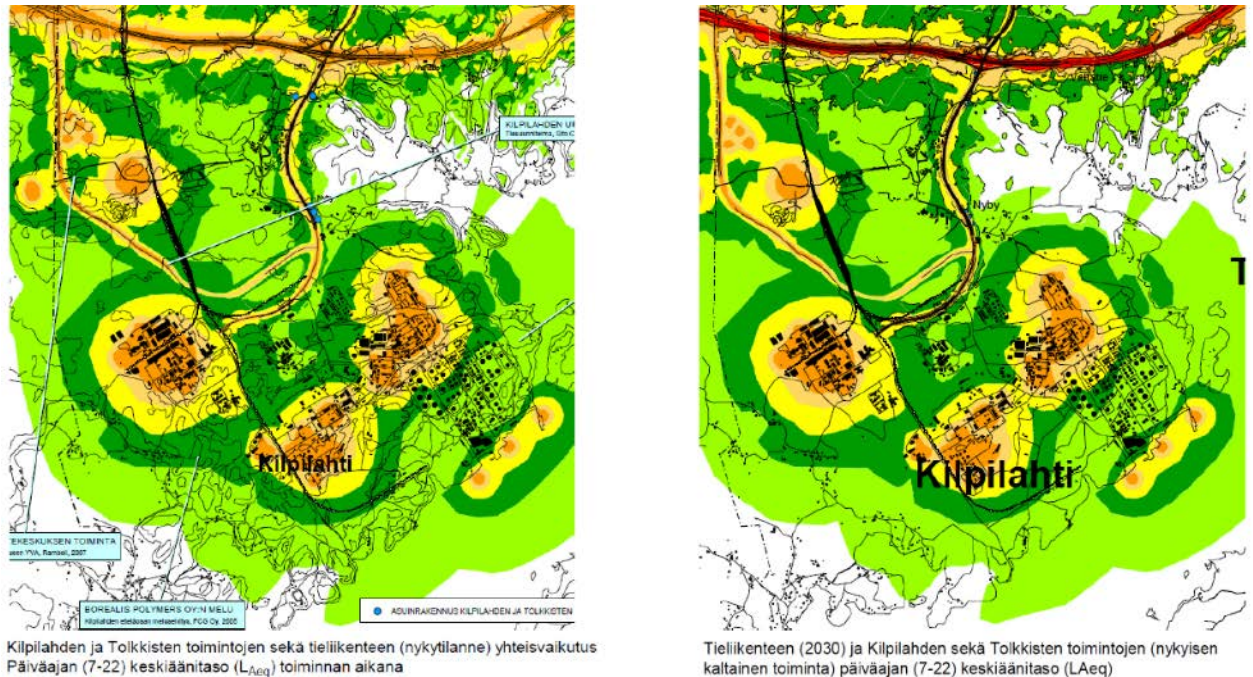
Kun alueella toimitaan vastuullisesti turvamääräysten mukaisesti, voidaan todeta että työskenteleminen alu-
eella on turvallista.

5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta asuu noin 40 asukasta. Asukkaista noin 20 asuu Kulloonlahdentien
varrella, muutamia kaava-alueen kohdalla Nesteentien itäpuolella ja loput kaava-alueen pohjoispuolella
moottoritien eteläpuolella. Kulloonlahdentien varren asutus sijaitsee välittömästi Kilpilahden teollisuusalueen
pohjoispuolella, alueella, joka sijoittuu Kilpilahden teollisuusalueen sisemmän suojavyöhykkeen sisällä. Kilpi-
lahden teollisuusalue aiheuttaa lähinaapurustossaan jo nyt mm. ajoittaista melua, hajua ja valoa sekä aika
ajoin jonoutuvaa liikennettä. Erityisesti Kilpilahden teollisuuden huoltoseisokkeihin liittyvät tukitoiminnot,
kuten varastointi ja lupatoimisto, lisäävät jo nyt Kulloonlahdentien liikennemääriä.

Nybyn pienteollisuusalueen vaikutuksena lähinaapureille ovat olleet lähinnä lähiympäristön epäsiisteys sekä
kasvaneet liikennemäärät. Asemakaavan vaikutusta liikenteeseen on kuvailtu kohdassa 5.3.5 Vaikutukset alu-
een liikenneolosuhteisiin.

Kulloon yritysalueen toimijat ovat tällä hetkellä pääasiassa Kilpilahden teollisuusalueen rakennus- ja huoltohankkeiden urakoitsijoita. Tulevaisuudessa kaava mahdollistaa myös uudentyyppisen toiminnan sijoittumisen alueelle. Alueelle sijoittuvan toiminnan ei arvioida tuottavan ympäristöönsä melua siinä määrin, että se muuttaisi alueelle laaditun meluselvityksen tulosta. Alla olevassa kuvassa vasemmalla on melutasot nykyisellä liikennemäärällä ja Kilpilahden alueen nykyisellä toiminnalla. Oikeanpuolimmaisessa kuvassa on melutasot Kilpilahden nykyistä vastaavalla toiminnalla ja vuoden 2030 ennusteliikennemäärällä.



Kuva 8. Tieliikenteen sekä Kilpilahden ja Tolkkisten toimintojen melun yhteisvaikutus nykytilanteessa (vasemmalla) ja ennustetilanteessa 2030 (oikealla)

Selvityksen mukaan melulle altistuu jo nykyliikennemäärällä viisi asuinrakennusta. Näistä rakennuksista 3 sijoittuu Nesteentien välittömään läheisyyteen asemakaava-alueen itäpuolella ja kaksi kaava-alueen pohjoispuolella. Vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä melulle altistuvia kohteita moottoritien eteläpuolella on yhteensä seitsemän, joista viisi tämän asemakaavan välittömässä läheisyydessä.

Alueen viimeistelemätön maaston muotoilu, tilapäinen rakennuskanta ja jäsentymätön varastointi ovat epäsiistejä ja antavat Nesteentien suuntaan epäsiistin ja keskeneräisen vaikutelman. Asemakaavan myötä Kulloon yritysalue rakentuu pysyvin rakennusluvin asemakaavan mukaisesti. Asemakaavalla ohjataan myös alueella tapahtuvaa ulko-varastointia. Asemakaavan myötä alueen kaupunkikuvallinen ilme jäsentyy ja rakentamisen laatu kohoa.

Rakentamisaikana saattaa ilmetä pölyn leviämistä. Vallitseva tuulen suunta alueella on lounas. Vallitsevan tuulensuunnan alapuolelle jää kolme asuinrakennusta Nesteentien itäpuolella. Pöly ei leviä alueen pohjoispuolella olevien asuinrakennusten eikä Kulloonlahdentien asutuksen suuntaan.

5.3.3 Vaikutukset alueen yhdyskuntarakenteeseen

Alue sijoittuu Kilpilahden teollisuusalueen läheisyyteen. Kilpilahden alue on Pohjoismaiden suurin öljynjalostuksen ja kemianteollisuuden keskittymä, ja siellä on tällä hetkellä merkittävää biopoltoaineiden tuotantoa. Kilpilahden teollisuusalue on lähes 1000 ha:n suuruinen ja sen alueella on noin 3500-4000 työpaikkaa. Kulloon yritysalue on pinta-alaltaan noin 88 ha. Hyvin erityyppisten toimijoiden on mahdollista sijoittua alueelle, asemakaavan arvioidaan mahdollistavan yhteensä noin 400-500 työpaikan muodostumisen alueelle. Alueella on nykyisin noin 250 työpaikkaa.

Vireillä olevan Pobi (Porvoon Kilpilahdesta tulevaisuuden bioteollisuuspuisto) hankkeen tavoitteena on kehittää Kilpilahden alueesta maailman mittakaavassa yksi biotalouden ja kiertotalouden johtavista teollisuuspuistoista. Hanke luo edellytyksiä kasvuhaluikkaiden cleantech- ja biotalousalan pk-yritysten sijoittumiselle Kilpilähteen ja mahdollistaa sen, että alueella on houkutteleva ekotaloussystemi ja mm. tarjolla monipuolisia tontteja yrityksille.

Kulloon yritysalueen asemakaava tiivistää ja jäsentää Nybyn nykyistä pienteollisuusaluetta. Kun asemakaava on ratkaistu ja saanut lainvoiman, voivat nykyiset alueella toimivat, pääasiassa Kilpilahden alueelle palveluita myyvät yritykset, keskittää toimintaansa Kullooseen suunnitelmallisesti. Lisäksi kaava-alue sijoittuu edullisesti nykyiseen Kilpilahden teollisuusalueeseen nähden. Asemakaava tukee Kilpilahden teollisuusalueen kehittymistä ja Kulloon yritysalueen tuleva tonttivaranto edesauttaa uusien toimijoiden sijoittumista alueella. Asemakaava sijoittuu edullisesti suhteessa käytettävissä oleviin liikenneväyliin. Asemakaava tukee yhdyskuntarakenteen hallittua tiivistämistä ja sen vaikutukset yhdyskuntarakenteelle ovat myönteiset.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei esiinny merkittäviä luontoesiintymiä tai luontokohteita. Alueella olevaa talousmetsänä hoidettua metsäaluetta rakentuu asemakaavan myötä tonttimaaksi noin 25 ha:n alueella. Luonnontilainen maanpinnan taso tulee tasattavaksi tonttimaaksi louhimalla noin 10 ha:n alueella. Louhintatyöt ovat suurimmillaan kortteleissa 4009 ja 4011 (Kulloon teollisuustien varsi), josta tulee louhittavaksi korkeimmillaan noin tasolle + 39 nouseva kallioalue noin tasolle + 33,0 - +36,0. Alueen vesiolosuhteet otetaan huomioon kaavamääräyksissä ja rakentamisessa. Alueella muodostuvia pintavesiä viivytetään tonteilla ja suojaviheralueilla EV, jotta rakentamisesta ei aiheudu muutoksia ympäröivän alueen vesitasapainoon, erityisesti Nybybäckeniin. Asemakaava-alueen luonnontilainen alue muuttuu tiiviisti rakennetuksi teollisuusalueeksi, mutta asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta laajemman alueen luonnonolosuhteisiin eikä asemakaava tuhoa merkittäviä luontokohteita. Fågelmosseinin suon Natura-alueen valuma-alueita ja vesiolosuhteita on tutkittu mm. Kilpilahden uuden tieyhteyden yleissuunnitelmassa (2006). Veden virtaussuunnan on todettu olevan Natura-alueen pohjoisosassa pohjoiseen. Natura-alueelta ei kuitenkaan ole suoraa hydrologista yhteyttä rautatien alitse rautatien pohjoispuolisille suoalueille. Asemakaava-alueen eteläisen korttelialueen rakentamisella ei ole vaikutusta rata-alueen ja Kilpilahden uuden tieyhteyden länsipuolella olevaan Natura 2000 -alueeseen.

Mahdollisia vaikutuksia hulevesien määrässä ja/tai laadussa saattaa esiintyä heti rakentamisen alettua. Tästä syystä suojaviheralueelle EV sijoittuva hulevesien johtamiseen liittyvät rakenteet (hidastaminen, hulevesien keräilyalue) rakennetaan ensimmäisenä, jolloin ne ovat toiminnassa heti rakentamisen alettua. Rakennustapaohjeissa on tuotu esille myös tonttikohtainen rakentamisaikainen hulevesien ohjaus ja viivytys. Rakennustapaohjeiden noudattaminen estää isoimmat muutokset hulevesissä. Rakentamisen aikana pientä samentumista voi esiintyä ajoittain.

Tarkemman selvityksen perusteella kaupunki on varautunut yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa kunnostamaan Nybybäckenin rumpuja ja ojan alkuosuutta. Tarvetta ojan kunnostukseen pidemmällä matkalla ei laadittujen tarkempien selvityksen perusteella ollut tarvetta. Ojan kunto tarkistetaan kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

Vaikutukset maisemaan

Laaditun kulttuuriympäristöselvityksen (Kulttuurimaisemaselvitys Kulloo-Kilpilahti, Porvoon kaupunkisuunnittelu, 2008) mukaan Nesteentien länsipuolinen peltoalue on ollut osa laajempaa arvokasta peltomaisemaa. Nesteentien rakentaminen on jo kuitenkin katkaissut maisemallisen yhteyden. Peltoaluetta rajaavat kortteli-alueet 4006, 4008 ja 4010 muodostavat peltolaaksolle uuden rakennetun reunavyöhykkeen.



Kuva 9 Näkymä Nesteentielle, uusi rakennettu reunavyöhyke

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä alueelle rakentuu viimeistely ja selkeä katuverkosto. Asemakaava mahdollistaa mittavan, noin 255 000 k-m²:n, teollisuusrakentamisen. Alueen paikoitellen epäsiisti yleisvaikutelma siistiytyy uuden rakentamisen myötä. Tulevalla rakentamisella luodaan alueelle uuden kehittyvän yritysalueen imago. Havainnekuva on esitetty liitteenä. **Liite 5**



Kuva 10 Havainnekuva

5.3.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Aluetta palvelee nykyisellään mutkikas ja kapea Nybyn yksityistie. Metsäpirtintien liikennemäärät ovat vähentyneet Kilpilahden uuden tieyhteyden myötä. Nybyn yksityistien eteläinen liittymä on parannettu ja rakennettu Kilpilahden uuden tieyhteyden rakentamisen yhteydessä ja se palvelee myös kaavoitettavan alueen tarpeita.

Alueen liikenneverkko selkiytyy uuden tulevan kokoojakadun Kulloon teollisuustien rakentamisen myötä. Koska Kulloon teollisuustie rakentuu osissa, on myös Nybyntien parantamiseen osoitettu riittävästi alueita naapurikiinteistöstä Nybyntien liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Nybyn liittymä –nimisen katuosuuden rakentaminen jakaa alueen liikenteen kahdelle liittymälle. Asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävän Nybyntien yksityistien on mahdollista liittyä uuden liittymän kautta Nesteentiehen, tällöin vanha yksityistieliittymä voidaan tarpeettomana sulkea. Teollisuuden liikenne siirtyy käyttämään uutta rakennettavaa Nybyn liittymää. Kaava-alueen suorat tonttiliittymät Nesteentielle poistuvat. Asemakaavan toteutuminen lisää liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan toteutumisen myötä liikennemäärät jonkin verran kasvavat. Liikenne jonoutuu Kullonlahdentieltä Nesteentielle tullessa nykyistä hieman enemmän. Laaditun liittymien toimivuustarkastelun mukaan liikennemäärän lisääntymisellä ei ole merkittävää vaikutuksia Nesteentien liikenteen sujuvuuteen (Nesteentien toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä, FCG 2016). Selvitys perustuu Porvoon kaupungin liikennemallissa 2015 esitettyihin liikennemääriin, joissa Kulloon maankäytön muutokset on otettu huomioon. **Liite 6**

Mikäli myöhempi tarve vaatii, Kullonlahdentien katualuevaraus mahdollistaisi yhden lisäkaistan sijoittamisen, tämä helpottaa Nesteentielle oikealle moottoritien suuntaan kääntyvien kulkua. Nesteentiellä on jo nyt pohjoisesta tullessa vasemmalle kääntyvien kaista.

Asemakaavassa on osoitettu kolme säilytettävää yksityistalouden liittymää Nesteentien itäpuolelle.

5.3.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa, joten maakäyttösopimuksilla saatavat korvaukset ovat ensiarvoisen tärkeitä alueen rakentamisen mahdollistamiseksi. Maapoliittiset periaatteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.5.2017.

Alueen katuverkoston on arvioitu maksavan noin 6,0 milj. € ja alueen vesihuollon noin 2,5 milj. €. Vesihuollon rakentamiskustannukset peritään liittymämaksuina Porvoon Vedelle.

Alueelle muodostuu mittava yksityinen tonttivaranto. Asemakaava vastaa hyvin alueella koettuun tonttipulaan. Kaupungin on mahdollista myydä alueelta noin 11 ha tonttimaata.

Asemakaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 300 uutta työpaikkaa.

5.4 Asemakaavan suhde osayleiskaavaan ja muuhun suunnitteluun

Alue on osoitettu Sköldvikin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osittain pienteollisuusalueeksi (TP), osittain teollisuus ja varastoalueeksi (T) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi (MT-o). Asemakaava vastaa tältä osin voimassa olevaa osayleiskaavaa. Voimassa oleva osayleiskaava on vanhentunut erityisesti osayleiskaavassa osoitetun liikenneverkon osalta. Alueen tulevasta liikenneverkosta on laadittu alustava selvitys yleiskaavan muutoksen taustaselvitykseksi. Liikenneverkon osalta asemakaava perustuu alustavaan liikenneverkko-suunnitelmaan.

Lainsäädäntö Seveso II ja III –direktiivin huomioon ottamisesta maankäytön suunnittelussa on tullut voimaan osayleiskaavan vahvistamisen jälkeen. Tältä osin asemakaava perustuu alueen voimassa olevaan maakunta-kaavaan, jossa Seveso- vyöhyke ja Kilpilahden teollisuusalueen sisempi ja ulompi suojavyöhyke rajoituksineen on osoitettu. Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa- selvitystä ollaan parhaillaan päivittämässä vireillä olevan osayleiskaavatyön ja Uudenmaan kokonaismaakuntakaavatyön lähtöaineistoksi. Työtä laatii Gaia Consulting Oy ja työn laatimista ohjaa asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä. Työ valmistuu syksyn 2018 aikana. 13.8.2018 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa todettiin, että päivitettävä selvitys ei muuta merkittävästi tilannetta tämän asemakaavan alueella eikä selvityksessä ole tullut esille sellaista uutta tietoa, joka vaikuttaisi tämän asemakaavan sisältöön.

Porvoon kaupungin strategiassa 2013-2017 nostetaan yritysten ja elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksien ja kilpailukyyn edistäminen maapolitiikan ja kaavoituksen keinoin kaupungin yhdeksi päätavoitteeksi. Myös vireillä olevassa kaupunkistrategian päivityksessä, ”Unelmien Porvoon 2030”, elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen nousee keskeisesti esille. Asemakaava vastaa tähän tavoitteeseen.

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Asemakaava toteuttaa hyvin VAT:in tavoitteita. Yritysalue mm. tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, on joukkoliikenteen ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa ja alueen suunnittelussa on otettu huomioon suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten ja VAK ratapihan läheisyys. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu asianmukainen merkintä valtakunnallisesti merkittävälle voimajohdolle (Eslink).

6 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Kaupunginhallitus on hyväksynyt aluetta koskevien maakäyttösopimusten periaatteet, kh 29.5.2017 ja 9.4.2018 § 129. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maanomistajien ja kaupungin välisien maakäyttösopimusten hyväksymistä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan erilliset rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamista alueella tarkemmin. Rakentamistapaohjeet sitovat rakentajaa ja tontinhaltijaa. Ne on tehty ehdotusvaiheessa ja hyväksytään samanaikaisesti asemakaavan kanssa.

Kuntatekniikka yksikkö tekee alueen katusuunnitelmat ja liikelaitos Porvoon Vesi suunnitelmat vesi- ja viemäriverkoksi. Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako, joka ohjaa kiinteistönmuodostusta.

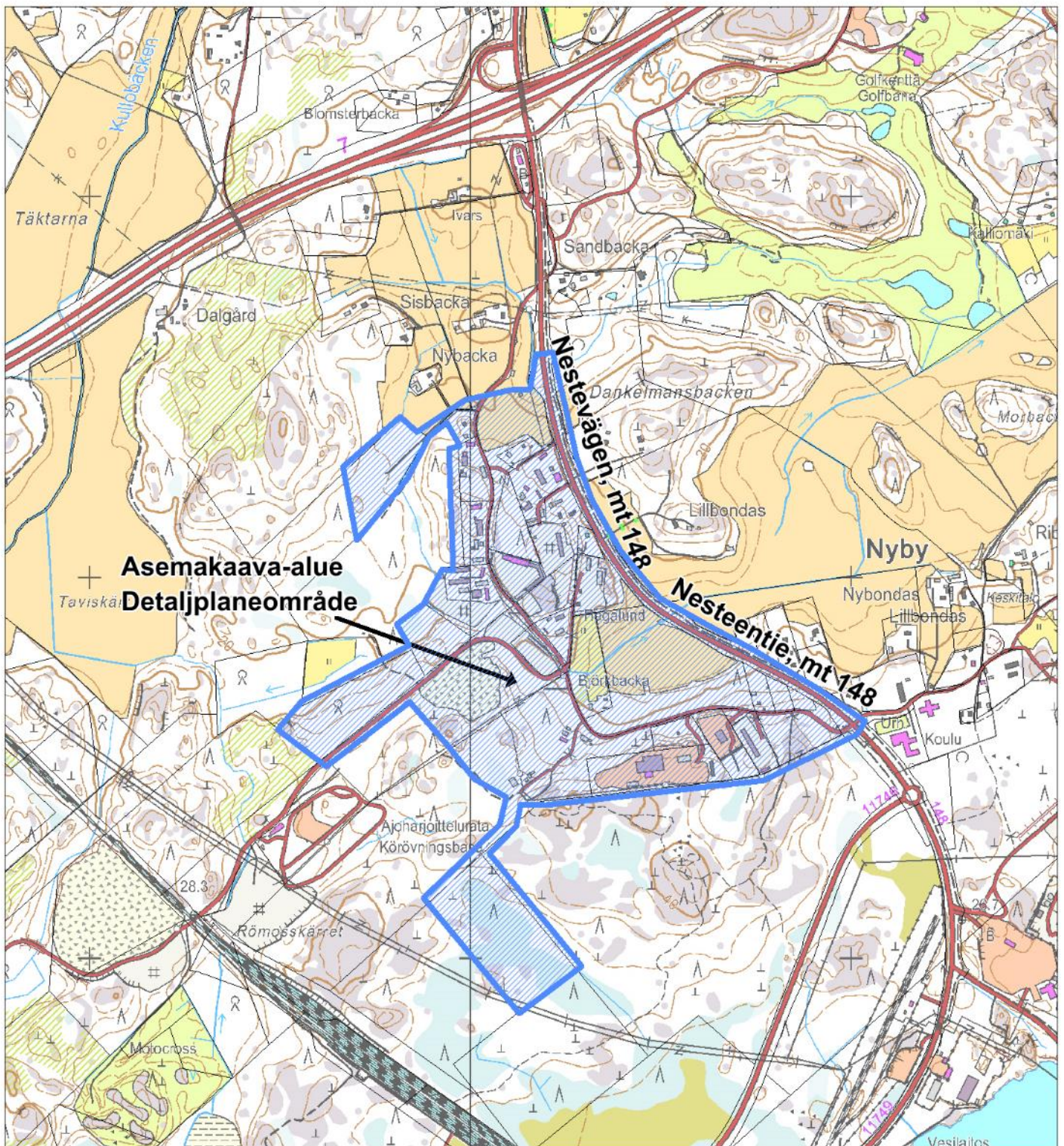
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2018 aikana ja että alueen toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan 2019.

Porvoo 8.5.2018, 25.9.2018, 12.2.2019

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Hilkka Jokela
kaavoittaja



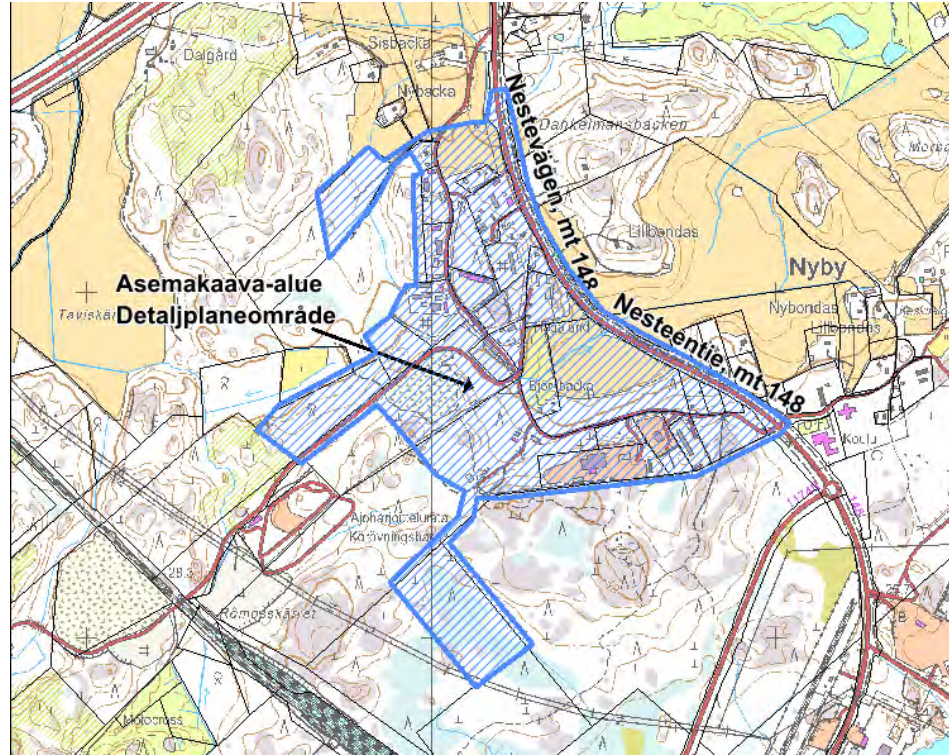
Porvoo Borgå
AK 461 Kulloon yritysalue
DP 461 Kullo företagsområde
Alueen sijainti
Områdets läge

PORVOO

KULLOON YRITYSALUE

ASEMAKAAVA OSALLE KULLOON KYLÄÄ

Nro 461

ASEMAKAAVA

Kuva 1. Alueen sijainti

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue muodostuu Kullon Nybyn pienteollisuusalueesta, joka sijaitsee Kilpilahden teollisuusalueen ja Porvoon moottoritien (vt 7) välisellä alueella. Alue rajoittuu idässä Nesteentiehen (mt 148). Etäisyys Porvoon keskustaan on noin 14 km.

2. Hankkeen tausta

Kullon Nybyn alue on kehittynyt Kilpilahden teollisuusalueen kylkeen 1970 –luvulta lähtien pääosin tilapäisin luvin ja poikkeusluvin. Jo nykyisen rakentamisen määrä edellyttää asemakaavoitusta ja alueen saattamista kunnallistekniikan piiriin. Alueen toimijoiden rakentamismahdollisuudet sekä alueen kehittäminen turvataan asemakaavoituksella.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2015 työohjelmaan. Alueen suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2010 (12. - 13.12.2010). Vuonna 2011 järjestettiin tiedustelu alueen toimijoiden ja maanomistajien tarpeista.

3. Suunnittelun tavoite

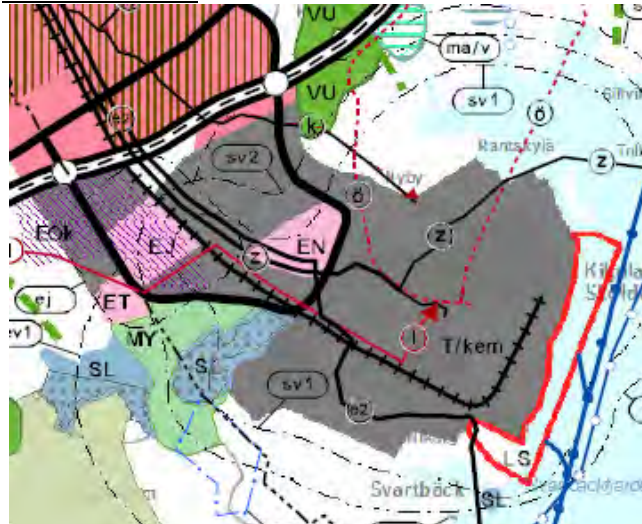
Asemakaavalla luodaan edellytykset Nybyn alueen kehittämiseksi. Tavoitteena on, että alueesta kehitty monipuolinen, nykypäivän vaatimukset täyttävä, kaupunkikuvaltaan siistiytynyt, korttelirakenteeltaan selkeä ja uutta yritystoimintaa houkutteleva yritysalue. Alueelle suunnitellaan tarkoituksenmukainen, turvallinen ja toimiva liikenneverkosto sekä vesijohto- ja viemäriverkosto. Tavoitteena on, että alueelle muodostuu monipuolinen tonttivaranto.

4. LähtötiedotAlueen koko:

Suunnittelualue on kooltaan noin 88 ha. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelutyön aikana. Suunnittelualue voidaan kaavoitustyön aikana jakaa osa-alueiksi.

Maanomistus:

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa kiinteistöt 638-440-12-2, 638-440-12-9 ja 638-440-11-29.

Maakuntakaava:

Kuva 2. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 1.2.2010) ja Uudenmaan 2. maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014). Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Kilpilahden konsultointivyöhykkeen (sev1) sisään ja osittain Kilpilahden suojavyöhykkeiden 1 ja 2 (sv1, sv2) sisään. Alue on osoitettu teollisuuteen (T). Alueen länsipuolella kulkevat pääsähkolinjat Z sekä Estlink 2 (e2). 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei ole alueeseen kohdistuvia merkintöjä

Yleiskaava:

Sökdvikin osayleiskaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.6.1988) alue on osittain merkitty pienteollisuusalueeksi (TP), osittain teollisuus ja varastoalueeksi (T) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen osayleiskaavaa ollaan parhaillaan muuttamassa.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennettu ympäristö:

Alue on rakentunut suunnittelemattomasti, pääosin poikkeusluvoin ja tilapäisin rakennusluvoin. Teollisuustontteja on rakentunut noin viisitoista. Vanhasta Nybyn kylärakenteesta on jäljellä Nybyntien linjaus sekä neljä pahoin teollisuuden puristuksiin jäänyttä asuinpaikkaa.

Asukkaat ja työpaikat:

Alueella ei ole asukkaita. Alueella toimii viitisentoista yritystä, joissa on useita kymmeniä työpaikkoja.

Luonnonympäristö ja maisema:

Laaditun luontoinventoinnin perusteella alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Alue on merkittävältä osin rakennettua, alueen metsät ovat talousmetsiä. Metsäpirtintien varressa on ollut maa-ainesten ottoa. Nesteentien itäpuolella aukeaa merenranta- ja viljelymaisema, jossa asutus on sijoittunut alueen reunaosiin ja pienille peltokumpareille (muu maisemallisesti kaunis alue (A-2).

Maaperä:

Pääosa alueen maaperästä on kallioaluetta, jota peittää ohut pintamaakerros. Kallioalueiden väliin jää pienehköjä sora- ja hiekaesiintymiä. Metsäpirtintien varrelta on otettu soraa ja kallioaineksia luvanvaraisesti 1980 - luvulta lähtien. Nesteentien rajoittuvat peltoalueet ovat savikkoa. Savikon reunalla esiintyy hietamaata. Eteläosassa kalliopainanteisiin jää myös turvemaata.

Kunnallistekniikka:

Alueen itäosa on liitetty vesijohtoon. Gasum Oy:n maakaasuputki ja paineenalennus- asema sijoittuvat Nesteentien itäpuolelle. Metsäpirtintietä seuraten kulkee Aurora Kaasunjakelu Oy:n jakeluverkosto.

Häiriötekijät:

Kilpilahden öljyjälöstus- ja kemianteollisuus aiheuttaa riskejä ja maankäytön rajoituksia alueella. Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Kilpilahden konsultointivöhykkeen (sev2) sisään ja osittain Kilpilahden suojavyöhykkeiden 1 ja 2 (sv1, sv2) sisään. Rakentamismahdollisuuksia rajaa paikoitellen tapahtunut suunnittelematon maanläjitys. Lisäksi alueella on tiedossa olevia PIMA –kohteita.

5. Laaditut selvitykset

Kaavoitustyössä hyödynnetään seuraavia selvityksiä ja inventointeja:

- Suuronnettomuusriskien huomioiminen maankäytön suunnittelussa Kilpilahden teollisuusalueella, Itä Uudenmaan liitto, 91 / 2007
- Kilpilahden osayleiskaava, luontoselvitys, Porvoon kaupungin ympäristösuojelutoimisto, 20.12.2007
- Kilpilahden osayleiskaava, kulttuuriympäristöselvitys, Porvoon kaupunki, kaupunkisuunnittelu, luonnos 2008
- Porvoo, Kulloo, Kilpilahti ja Mickelsböle, osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2015
- Kulloo Nyby-Hulevesiselvitys, Sito 2015, täydennys Destia 2018
- Porvoon meluselvitys, Ramboll, 2013
- Liikennemalli, koko kunta, 2015
- PIMA –kohteet, Porvoon kaupunki, ympäristönsuojelu
- Tulevaisuuden Kilpilahti, Posintra
- Pobi – Porvoon Kilpilahdesta tulevaisuuden teollisuuspuisto, Posintra, tekeillä

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset alueen turvallisuuteen
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
- Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

7. Maankäyttösopimukset

Maanomistajien kanssa tullaan sopimaan maankäyttösopimukset ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. Maankäyttösopimusten periaatteista päätetään suunnittelun edetessä

8. Osalliset

8.1 Maanomistajat:

8.2 Naapurimaanomistajat:

8.3 Alueella toimivat yritykset ja alueella työssäkäyvät

8.4 Lähialueen asukkaat

8.5 Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot:

- Uudenmaan ELY- keskus
- Uudenmaan liitto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Museovirasto
- Porvoon museo
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
- Liikennevirasto

8.6 Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:

- Kaupunkikehitys
 - o Maapolitiikka
 - o Kuntatekniikka
 - o Kuntatekniikka/viheralueet
- Lupa- ja valvonta-asiat
 - o Rakennusvalvonta
 - o Ympäristönsuojelu
- Liikelaitos Porvoon vesi
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Terveystieteiden keskus

8.7 Muut osalliset:

- Porvoon Sähköverkko Oy
- Sonera/Carrier
- Elisa Oyj
- Porvoon Alueverkko Oy
- Porvoon Energia Oy
- Fingrid Oyj

9. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- Auris Kaasunjakelu Oy
- 8.8 Lautakunnat, kaupunkikehityslautakunta
- 8.9 Kaikki kuntalaiset
- 8.10 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

Viranomaisneuvottelut (MRL 66 §):

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.11.2015. Luonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tutkitaan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Kaavaluonnos**, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä Porvoon kaupungin palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Kommentit pyydetään kohdissa 8.5.-8.7 kohdissa mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Suunnitteluvaiheen tiedotustilaisuudet:

- yleisötilaisuus asemakaavaluonnoksen nähtävillä ollessa.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)

Uudenmaan ELY-keskus, tarvittaessa	Liikennevirasto, tarvittaessa
Terveystieteiden tutkimuskeskus, tarvittaessa	Tukes
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	Trafi
Liikelaitos Porvoon vesi	
Uudenmaan liitto	

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (MRL 65 § 2)

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 94 §, 67 §)

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

Kaavan voimaantulosta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

10. Kaavoitushankkeen aikataulu

Asemakaavan laatimistyö käynnistyy syksyllä 2015. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan vuoden 2018 aikana.

11. Valmistelusta vastaa

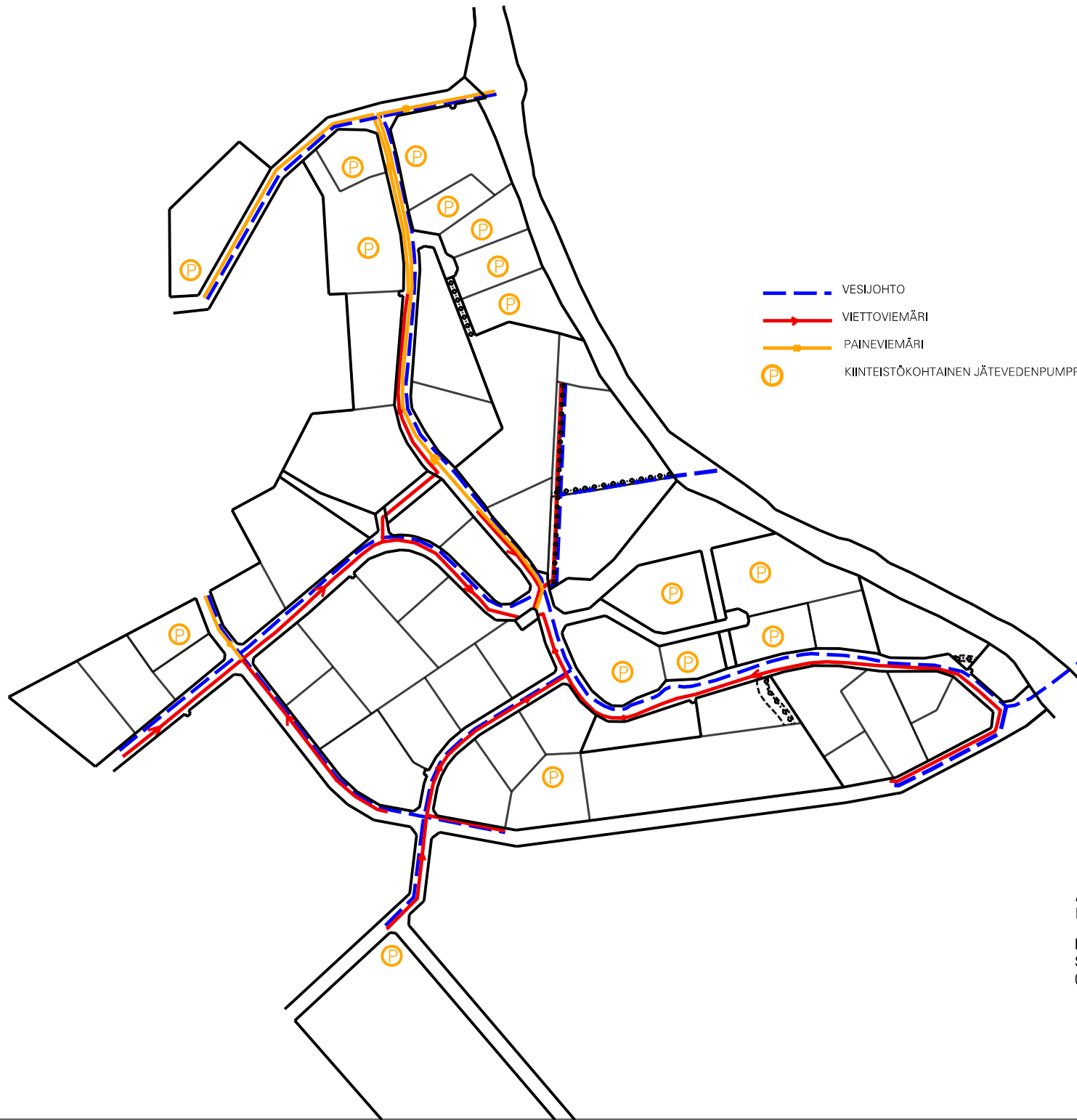
Kaavoittaja	Suunnitteluavustaja
Hilkka Jokela	Christina Eklund
040 4895750	040 4895755
sp: etunimi.sukunimi@porvoo.fi	etunimi.sukunimi@porvoo.fi
Kaupunkikehitys, kaupunkisuunnittelu	
PL 23	
06101 PORVOO	
Käyntiosoite: Rihkamatori B, 3. kerros	





12. Lisätiedot

<http://www.porvoo.fi/asekaavaat>

Päiväys ~~3.3.2017~~,
8.5.2018

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö



-  VESIJOHTO
-  VIETTOVIEMÄRI
-  PAINEVEMÄRI
-  KIINTEISTÖKOHTAINEN JÄTEVEDENPUMPPAUS

AK 461 KULLOON YRITYSALUE
DP 461 KULLO FÖRETAGSOMRÅDE

Kunnallisteknikan verkostokaavio
Schema över kommunaltekkniska nät
08052018, 12022019

- MERKINNÄT**
- Kaava-alueen rajaus
 - Avouoma, nykyinen
 - Hv, nykyinen
 - Osavaluma-alue osittain jo rakennettu
 - Hv, uusi (runkoviemäreille arvioitu koko)
 - Viivyttävä painanne
 - Avouoma, uusi
 - Hulevesien viivytys
 - Penger ja virtamaan säätö
 - Tulvaniitty / muodostuva luhta

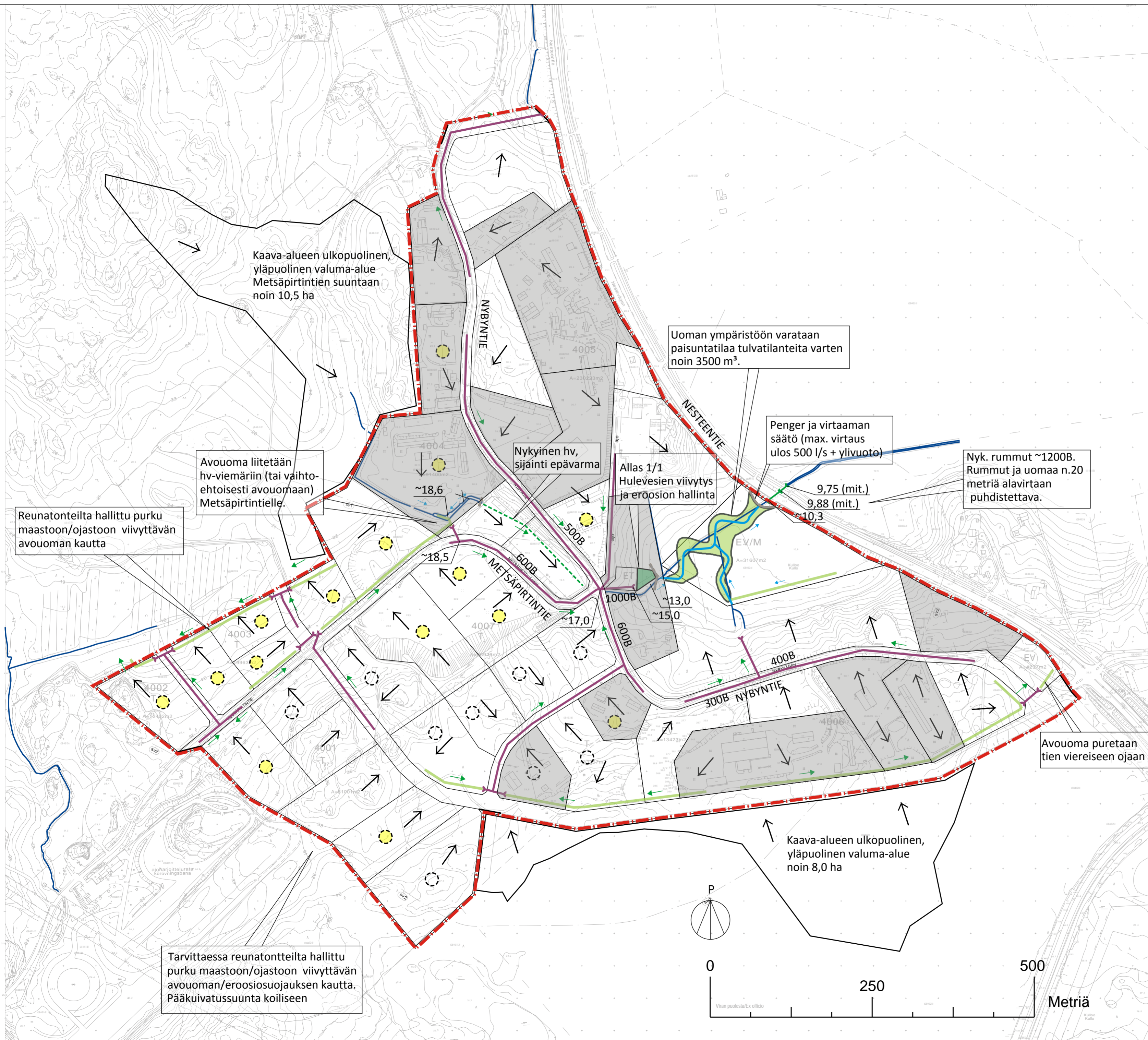
PIHA- JA KATTOVESIEN JOHTAMINEN TONTEILTA

- Kattovesien imeyttämisen voi olla mahdollista, tilavaraus tällöin 1m³ per 50 m² kattopintaa. Pelkällä katkoviilla tontit, joilla merkittävästi louhintaa vähentää imeyttämismahdollisuuksia. Louhetätön läpi voidaan toisaalta imeyttää hyvin vettä läpäisevään pohjamaahan.
- ↖ Tontin hulevesien / pintavalunnan viitteellinen virtaussuunta

KESKITETYT HALLINTARAKENTEET

Kaava-alueen hulevesien keskitettyyn hallintaan esitetään kolmivaiheista järjestelmää:

1. Viivyttävät painanteet. Avoumat katujen viereen joissa tasaisin välein virtaamaa hidastavia rakenteita. Karttopohjalle hahmoteltu osuudet jotka vaikuttavat sopivimmilta (loiva gradientti, vettäläpäisevä maaperä).
2. Karttopohjalle on merkitty viivyttävä allas jyrkkään pudotuskohtaan Nybyntien kohdalla, johon nykyisen hv-purun kohdalle on syöpinnyt syvä uoma. Altaan tarkoituksena on hallittu virtaaman pudotus alemmaksi peltoalueelle sekä suurempien kiintoainespartikkelien ja irtosien kulkeutumisen estämisen alavirtaan. Mitoitustilavuus noin 200 m³ ja purkautuminen porrastetusti esimerkiksi 5-10 l/s (vedenkorkuus hv 0...50 cm), 50-200 l/s (hv 50 cm ... 100 cm (150 cm) ja ylimmän purkutason jälkeen hallittu ylivuoto).
3. Ennen Nesteentien rumpuja säädetään virtaamaa siten että, maksimivirtaama on 500 l/s (maastonmuotoliu/penger sekä mittapato tai sopiva (t) rumpukoko (esim. 3 x NS 500)). Uoman varteen varataan paisuntatilavuutta noin 3500 m³. Nykyinen uoma voidaan maisemoida samassa yhteydessä meanderoivaksi puroksi joka saa ajan myötä kehittyä kosteiksi/luhtametsäksi. Karttopohjalla "tulva-alueen" pinta-ala n 7000 m². Tämä vastaa keskimäärin 0,5 metrin vedensyvyyttä maksimi padotustilanteessa.



Kaava-alueen ulkopuolinen, yläpuolinen valuma-alue Metsäpirtintien suuntaan noin 10,5 ha

Uoman ympäristöön varataan paisuntatilaa tulvatilanteita varten noin 3500 m³.

Penger ja virtamaan säätö (max. virtaus ulos 500 l/s + ylivuoto)

Nyk. rummut ~1200B. Rummut ja uoma n.20 metriä alavirtaan puhdistettava.

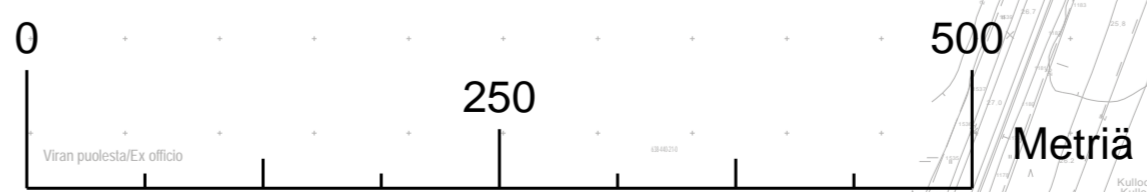
Avouoma liitetään hv-viemäriin (tai vaihtoehtoisesti avoumaan) Metsäpirtintielle.

Reunatonteilta hallittu purku maastoon/ojastoon viivyttävän avouoman kautta

Tarvittaessa reunatonteilta hallittu purku maastoon/ojastoon viivyttävän avouoman/eroosiosuojauksen kautta. Pääkuivatussuunta koilliseen

Avouoma puretaan tien viereiseen ojaan

Kaava-alueen ulkopuolinen, yläpuolinen valuma-alue noin 8,0 ha



Kulloo-Nyby
Hulevesiselvitys
LIITE 2.
YLEISSUUNNITELMA 1:4 000 (A2)
Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä GK26/N43
20.3.2015
L.Harilainen





AK 461 KULLOON YRITYSALUE, Havainnekuva, 25092018
DP 461 KULLO FÖRETAGSOMÅDE, Illustration

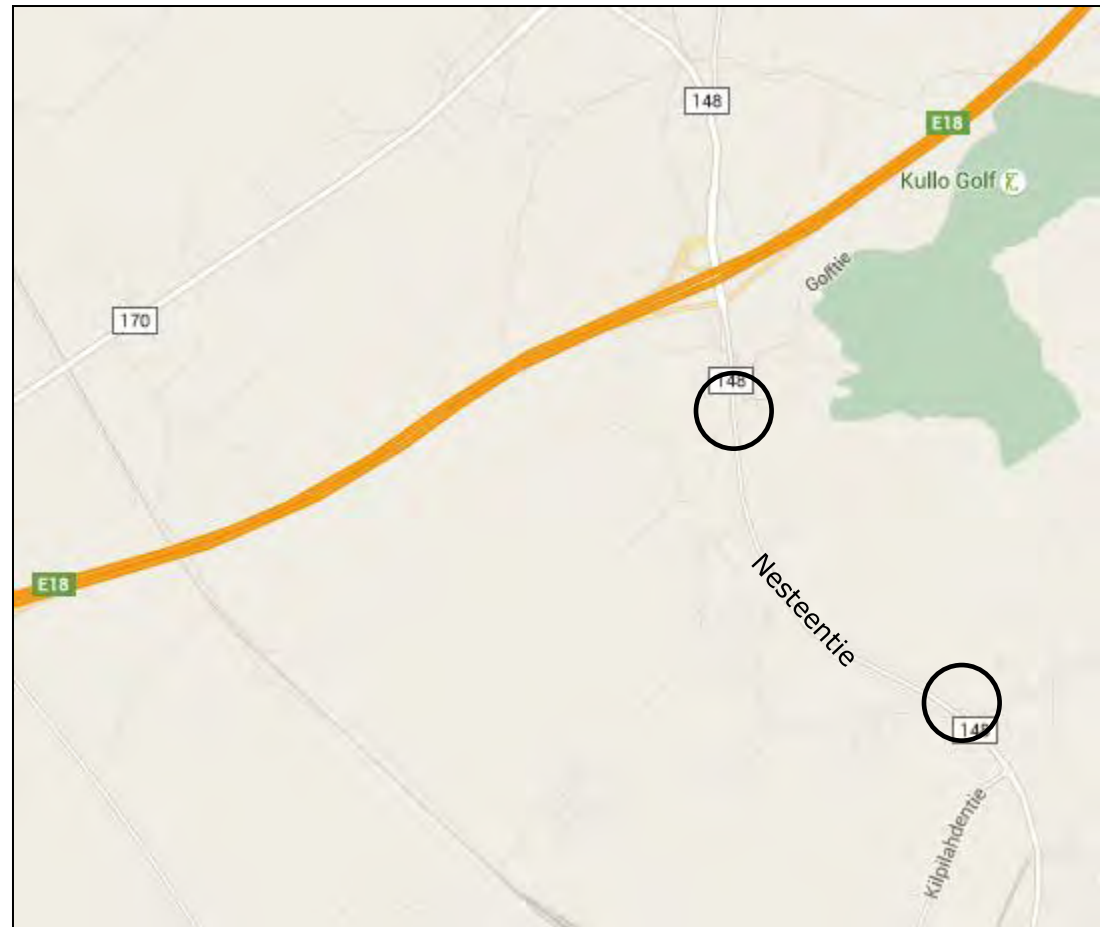
Nesteentien toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä (2kpl)

Kulloon yritysalueen maankäytön
kehittymisen vaikutusten arviointi

Porvoon kaupunki

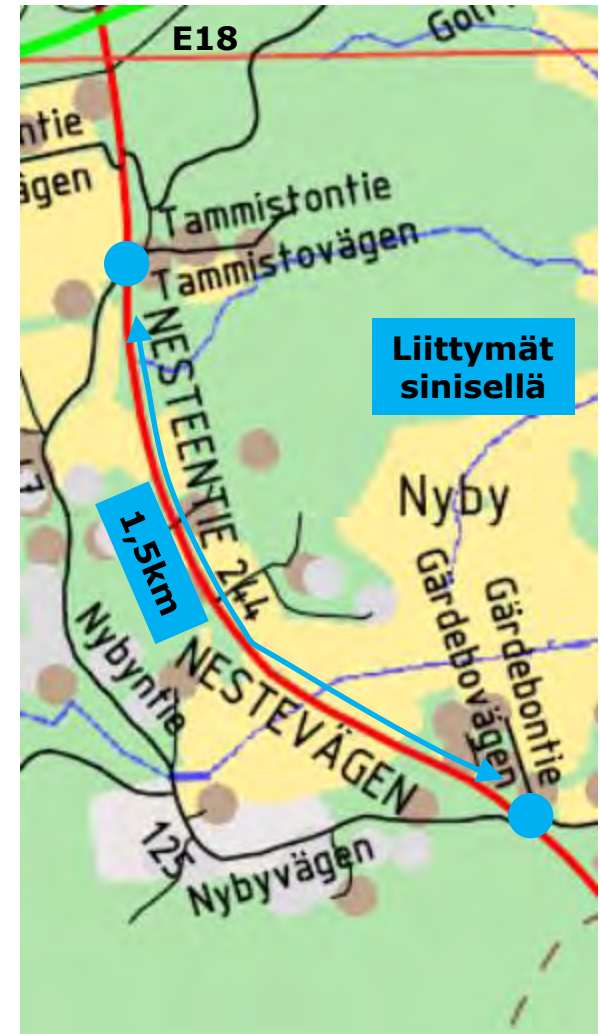
Sisältö

- Työn taustaa
- Liikennemäärät nykytilanteessa ja tulevaisuudessa
- Tarkastelut
- Johtopäätökset



Työn taustaa

- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on saanut Porvoon kaupungilta toimeksiannon liikenteellisestä tarkasteluista kahdessa Nesteentien liittymässä
- Kyseessä on Nybyntien nelihaaraliittymät, jotka ovat noin 1,5 kilometrin päässä toisistaan Nesteentiellä
- Nybyntien ympäristössä on nykytilanteessa teollisuuteen keskittynyttä maankäyttöä jolle on kaavailtu laajennusta



Työn taustaa

- Tavoitteena oli selvittää, millä tavalla Nybyntien ympäristön yritysalueen kehittyvä maankäyttö vaikuttaa liittymien liikenteelliseen toimivuuteen
- Liittymien eteläpuolella sijaitsee Kilpilahden teollisuusalue, jossa on 13 neliökilometrin öljynjalostuksen ja kemianteollisuuden keskus
 - Alue aiheuttaa voimakasta läpiajoliikennettä Nesteentiellä aamun ja illan huipputunneille
- Toimivuustarkastelut toteutettiin nykytilanteessa sekä tilanteessa, jossa asemakaava on toteutunut
 - Toimivuutta tutkittiin aamun (AHT) ja illan (IHT) huipputuntien liikennemäärillä
- Tarkastelun ovat tehneet DI Saara Aavajoki, ins. (AMK) Jukka Aravirta sekä DI Tuomas Miettinen

Työn taustaa

- Kehittyvä maankäyttö laajentaa nykyistä teollisuusaluetta länteen, asemakaava esitetty seuraavalla sivulla
- Nybyntien pohjoisempi liittymä siirtyy etelään päin ja muuttuu kolmihaaraiseksi uudessa asemakaavassa
- Nesteentie on tarkastelualueella 2-kaistainen eteläänpäin mutta 1-kaistainen pohjoiseen (kuvassa Nesteentie pohjoiseen päin katsottuna liittymien välisellä alueella)



Uusi asemakaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen, joka koskee asemakaava-alueen rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

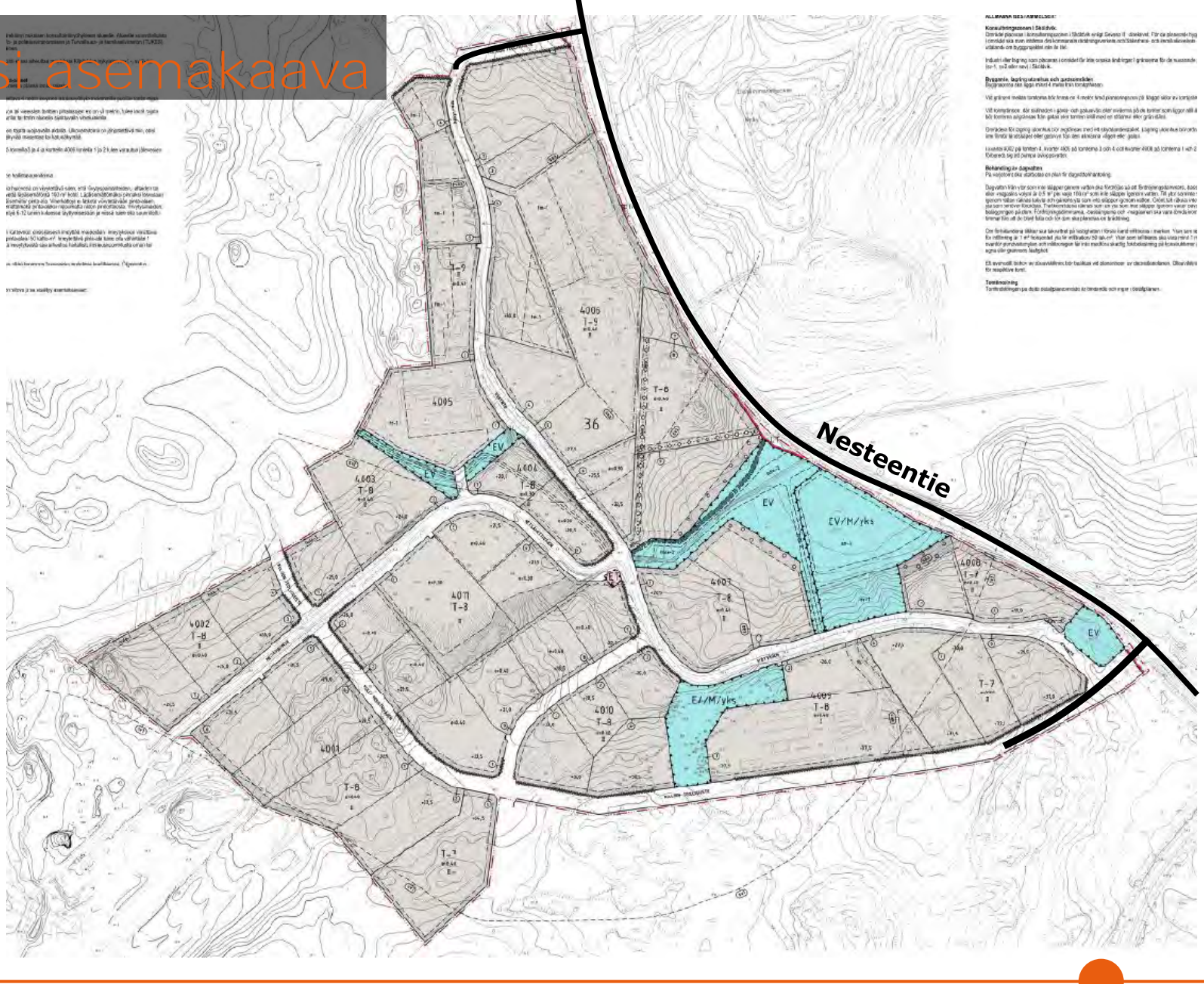
Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.

Uusi asemakaava on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenaan muuttaa asemakaavan rajoitusta ja asemakaavan muuttamista.



ALUEEN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Käyttötarkoitus
 Alue on tarkoitettu asuinalueeksi (A) ja palvelualueeksi (P). Alueella on sallittua rakentaa asuinrakennuksia ja palvelurakennuksia. Alueella on sallittua myös rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia.

Rakennus
 Rakennuksen korkeus ei saa ylittää 12 metriä. Rakennuksen leveys ei saa ylittää 12 metriä. Rakennuksen syvyys ei saa ylittää 12 metriä. Rakennuksen etäisyys tienreunasta ei saa olla vähemmän kuin 5 metriä.

Liikenne
 Alueella on sallittua rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia. Alueella on sallittua myös rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia.

Ympäristö
 Alueella on sallittua rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia. Alueella on sallittua myös rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia.

Maankäyttö
 Alueella on sallittua rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia. Alueella on sallittua myös rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia.

Yhteistyö
 Alueella on sallittua rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia. Alueella on sallittua myös rakentaa liikennetilanrakennuksia ja muita palvelurakennuksia.

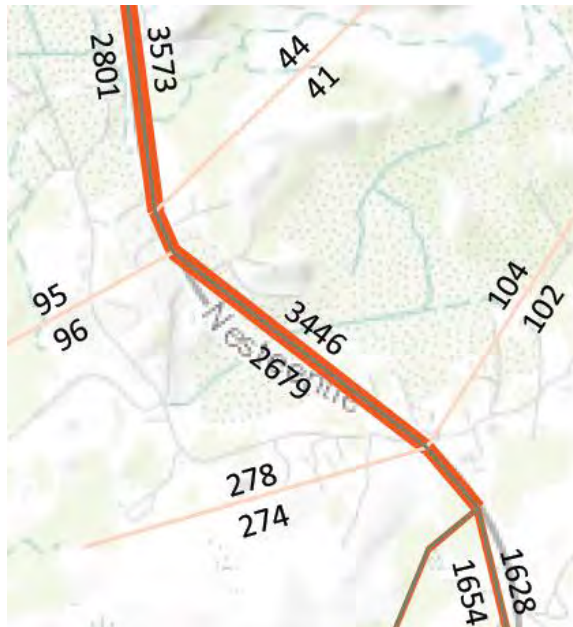
Liikennemäärät

- Liittymiin on tehty liikennelaskennat arki-illan huipputunnille klo 15.30-16.30
- Arki-illan huipputunnin pohjalta arvioitiin aamun huipputunnin liikennemäärät
 - Aamun huipputunnin liikennemääriin vaikuttaa myös noin 1000 työpaikkaa, joissa 12 tunnin työvuoro vaihtuu klo 07.00 sekä 19.00, eli myös aamun huipputunnille tulee kotiinpaluuliikennettä Nesteentietä pohjoiseen päin
- Vuoden 2040 ennustetilanteeseen on laadittu ennuste eri suuntien vuorokausiliikennemääristä, joiden pohjalta arvioitiin kyseiselle vuodelle liikennemäärät aamun sekä illan huipputunneille
- Liikennemäärät ovat esitettynä myöhemmillä sivuilla tarkastelutilannekohtaisesti

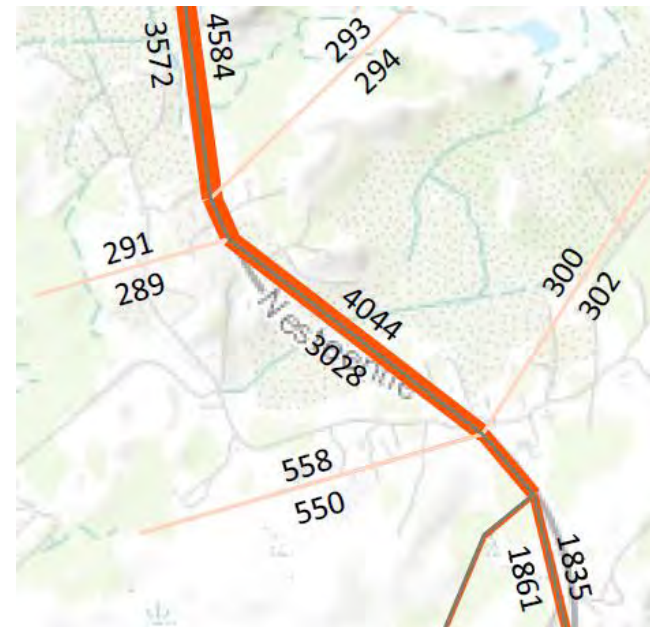
Liikennemäärät

- Alla esitettynä lähtöaineistona saadut vuorokausiliikennemäärät tarkastelualueelle vuosien 2014 ja 2040 tilanteisiin:

2014



2040



Työn taustaa

- Simuloinnit suoritettiin Synchro-/SimTraffic ohjelmistolla (v.7)
- Toimivuuden tunnuslukuina käytettiin keskimääräisiä viivytyksiä (kaista-/liittymäkohtaiset) sekä jonoutumista
- Alla esitettynä tarkastelussa käytetyt liittymien palvelutasorajat viivytyksien sekä kuormitusasteen perusteella:

Taulukko 6. Valo-ohjauksettoman liittymän palvelusokriteerit (Luttinen ym. 2005, RIL 2005).

Palvelutaso	Ajoneuvot	Jalankulkijat	
	Ohjausviive (s/ajon)	Odotusaika (s/jk)	Riskikäyttäytymisen todennäköisyys
A	≤ 10	≤ 5	Alhainen
B	≤ 15	≤ 10	
C	≤ 25	≤ 20	Kohtalainen
D	≤ 35	≤ 30	
E	≤ 50	≤ 45	Korkea
F	> 50	> 45	Hyvin korkea

Tieliikenteen palvelutason määrittäminen,
Tiehallinnon selvityksiä 55/2007

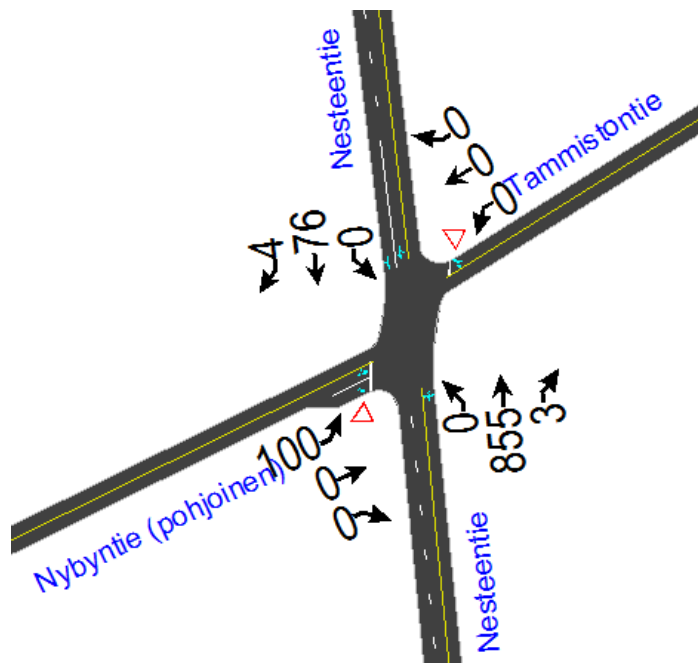
Tarkastelut

- Tarkasteluissa ajettiin 60min simulointijakso SimTrafficilla kolmella eri siemenluvulla (siemenluku määrittää satunnaisuuden simuloinnissa, ts. millaisissa sykleissä ohjelma syöttää määritettyä liikennemäärää, tarkastelussa esitetään huonoiten toimineen simulointijakson tulokset)
- Tarkastelut tehtiin seuraavissa tilanteissa:
 - 1a. nykytilanteen illan huipputunnin liikenne
 - 1b. nykytilanteen aamun huipputunnin liikenne
 - 2a. vuoden 2040 illan huipputunnin liikenne
 - 2b. vuoden 2040 aamun huipputunnin liikenne
- Liittymien välinen etäisyys (n. 1,5km) on niin suuri, ettei niiden toiminnalla ole vaikutusta toisiinsa
- Tulokset ovat koottuna yhteen taulukkoon tarkasteluiden jälkeen

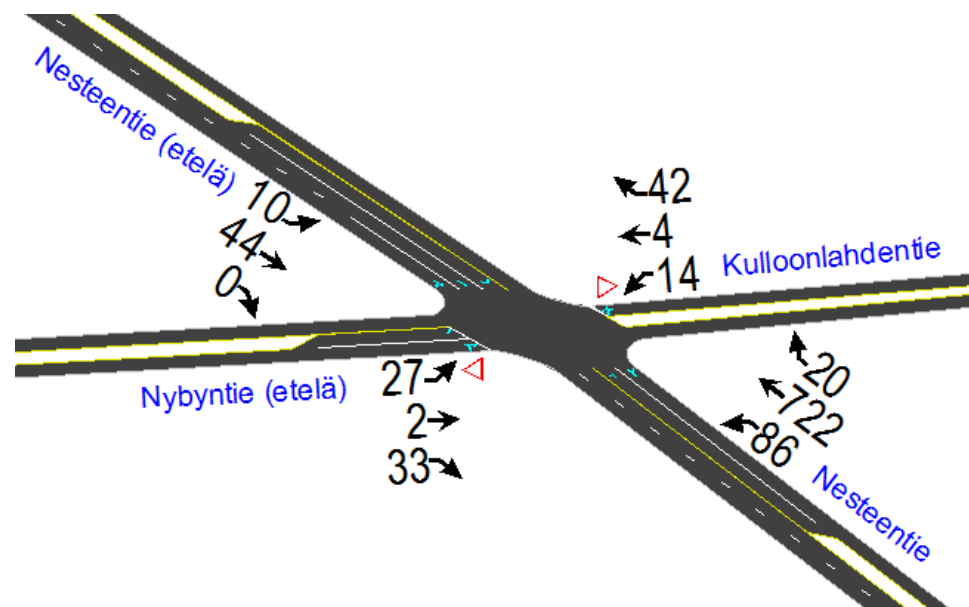
Tarkastelut - **1a**. nykytilanteen illan huipputunti

- Alla on esitettyä molempiin liittymiin tehtyjen liikennelaskentojen tulokset arki-illan huipputunnille klo 15.30-16.30:

Pohjoisempi liittymä:

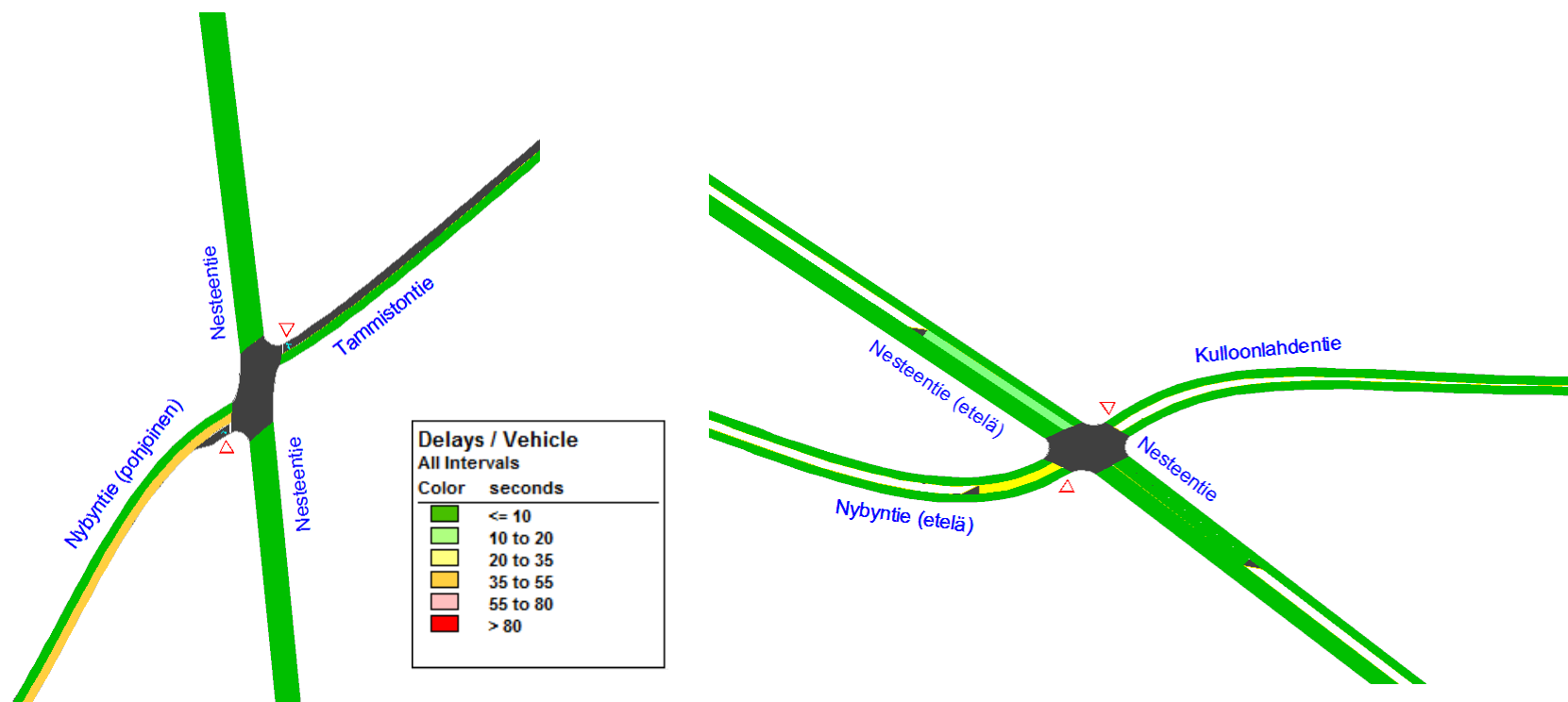


Eteläisempi liittymä:



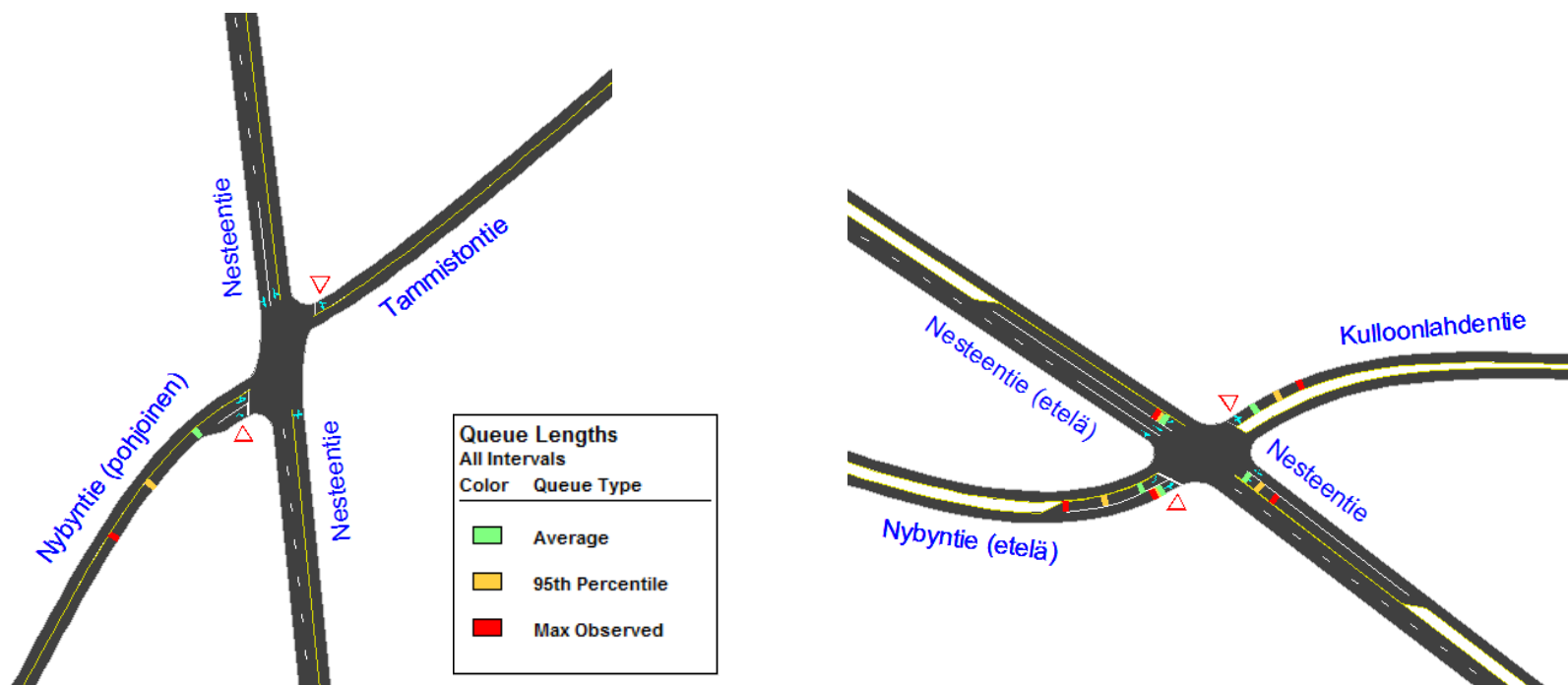
Tarkastelut - **1a**. nykytilanteen illan huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaisen viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 6,9s/ajon., eteläisemmässä liittymässä 5,2s/ajon. → molempien liittymien palvelutaso A, hyvä



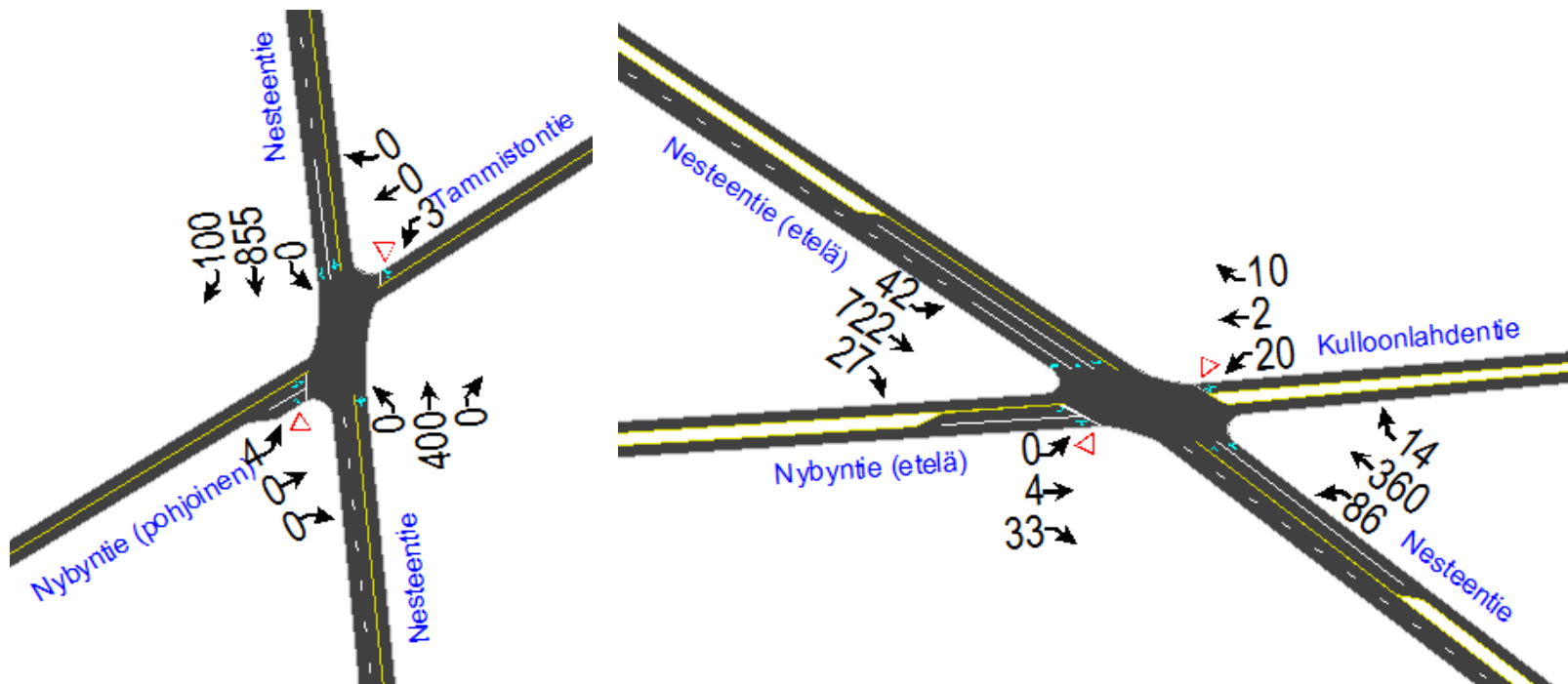
Tarkastelut - **1a**. nykytilanteen illan huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä
- Nybyntien pohjoisemmalla haaralla maksimijono simulointijaksolla oli n.60 metriä, muilla suunnilla alle 30 metriä



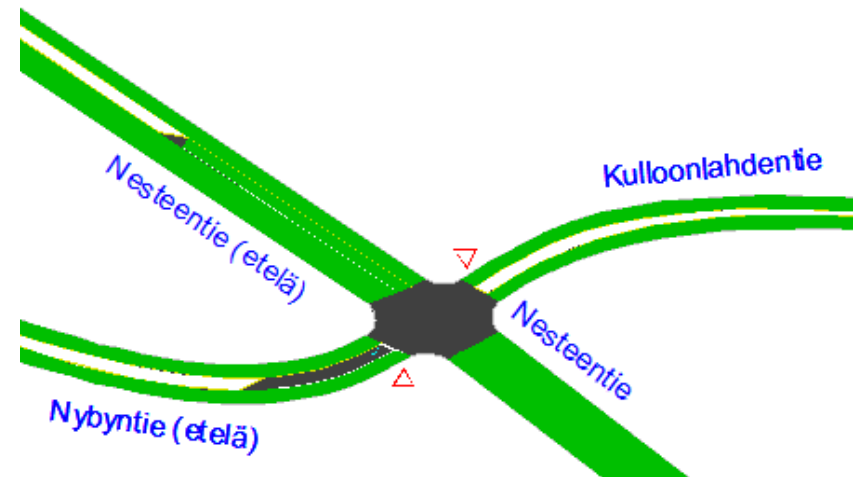
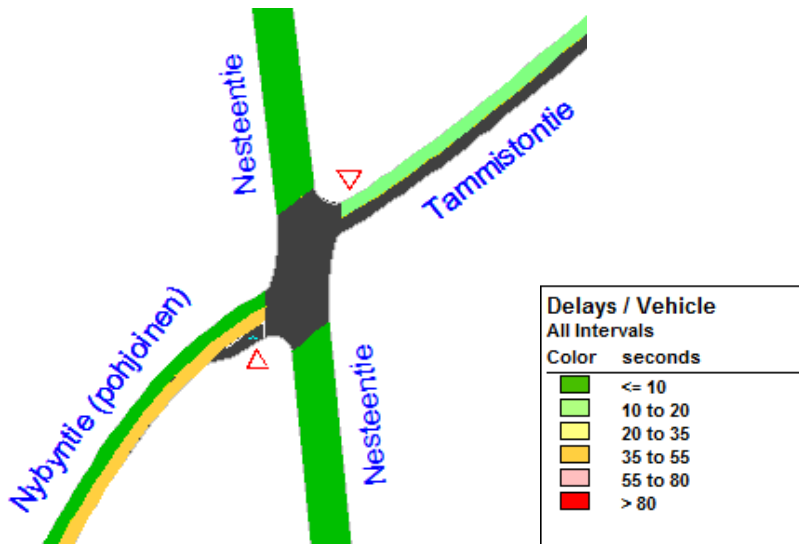
Tarkastelut – **1b**. nykytilanteen aamun huipputunti

- Aamun huipputuntiliikenne arvioitiin käänteiseksi illan huipputuntiin verrattuna, eli illalla työpaikka-alueelta kotiin ajavat ajoneuvot tulevat aamulla kotoa työpaikka-alueelle jne.
- Lisäksi aamun huipputuntiliikenteeseen huomioitiin noin 1000 työpaikkaa, joissa 12 tunnin työvuoro vaihtuu 07.00 sekä 19.00, eli myös aamun huipputunnille tulee kotiinpaluuliikennettä pohjoiseen päin



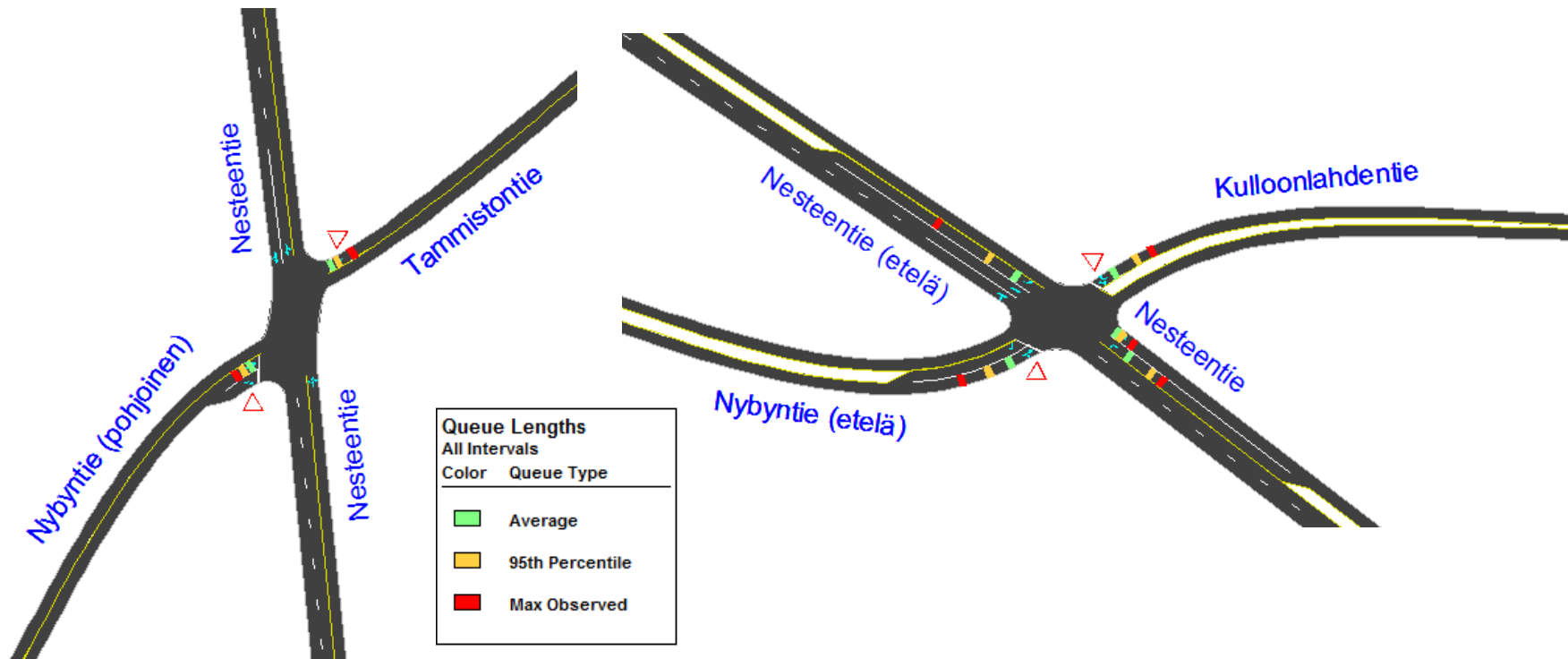
Tarkastelut – **1b**. nykytilanteen aamun huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaiset viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 1,3s/ajon., eteläisemmässä liittymässä 2,8s/ajon. → molempien liittymien palvelutaso A, hyvä



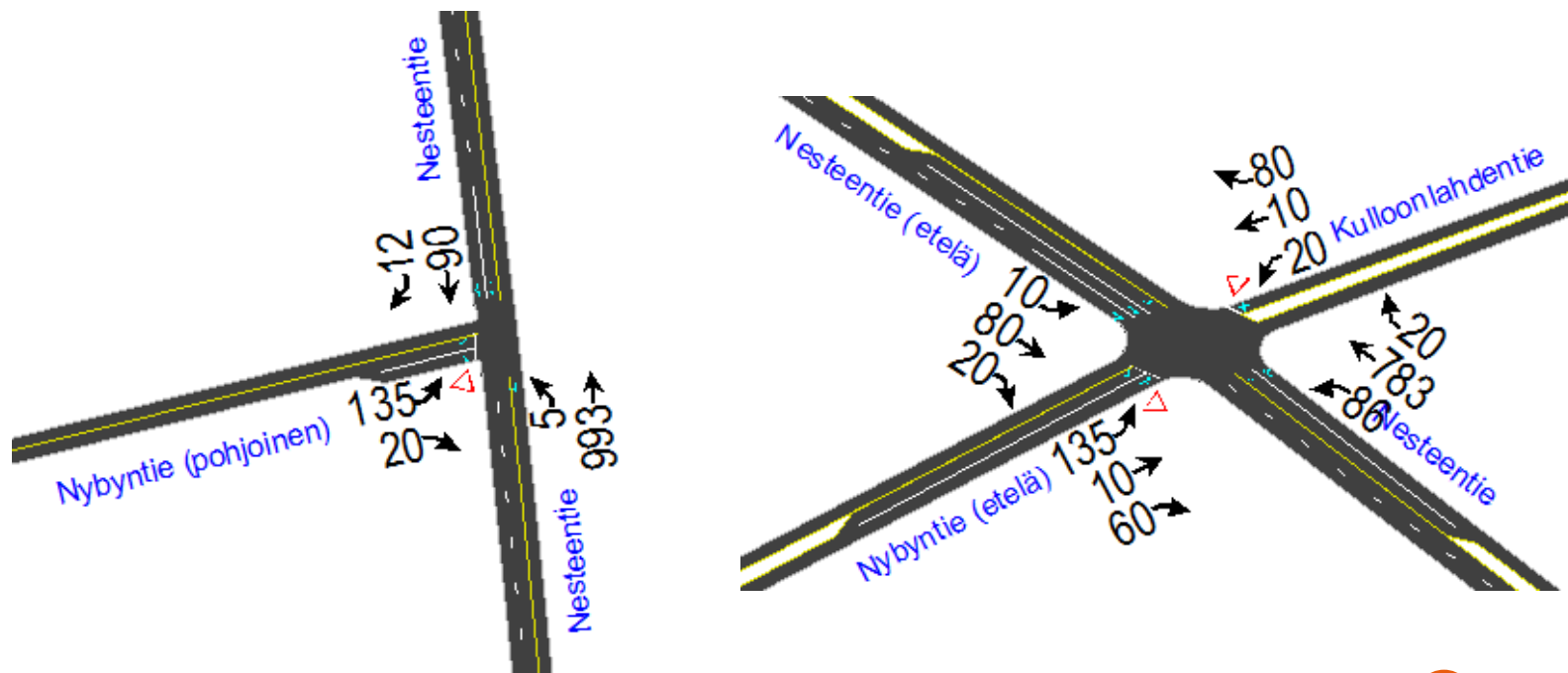
Tarkastelut – **1b**. nykytilanteen aamun huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä
- Maksimijonot tulosuunnilla 6-30m → 1-5 ajoneuvoa



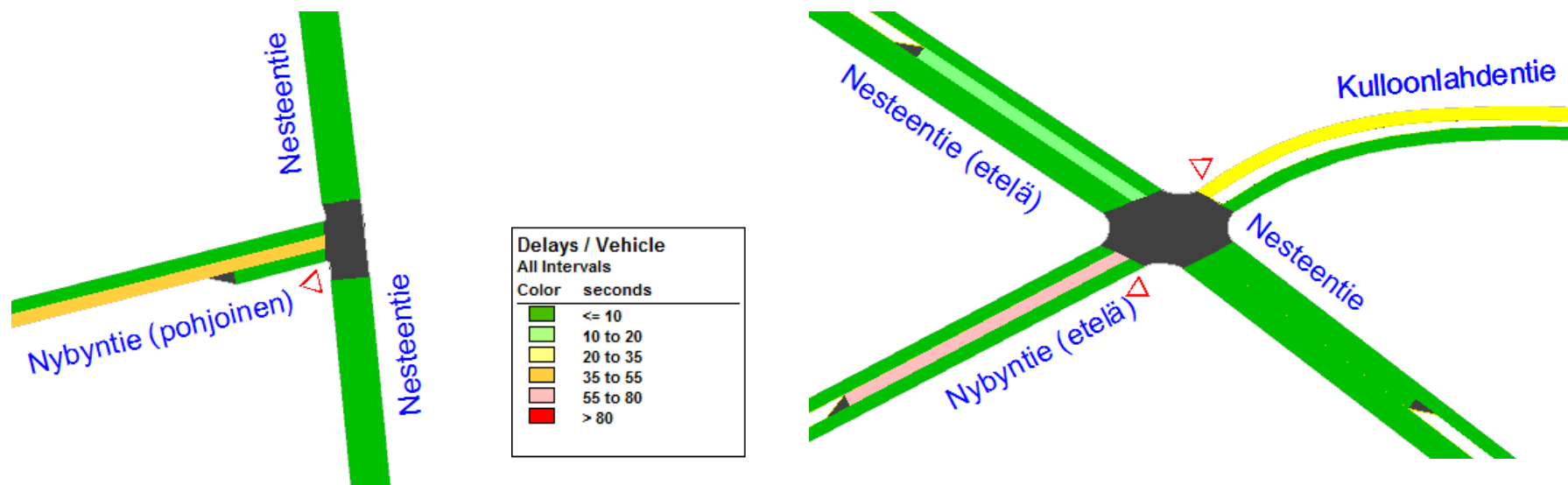
Tarkastelut – 2a. vuoden 2040 illan huipputunti

- Alla on esitettyä vuoden 2040 illan huipputuntiliikenne nykyisten liikennelaskentojen sekä vuodelle 2040 tehdyn vuorokausiliikennearvion pohjalta
- Pohjoisempi Nybyntien haara on siirretty asemakaavan mukaisesti etelään päin ja muutettu kolmihaaraiseksi



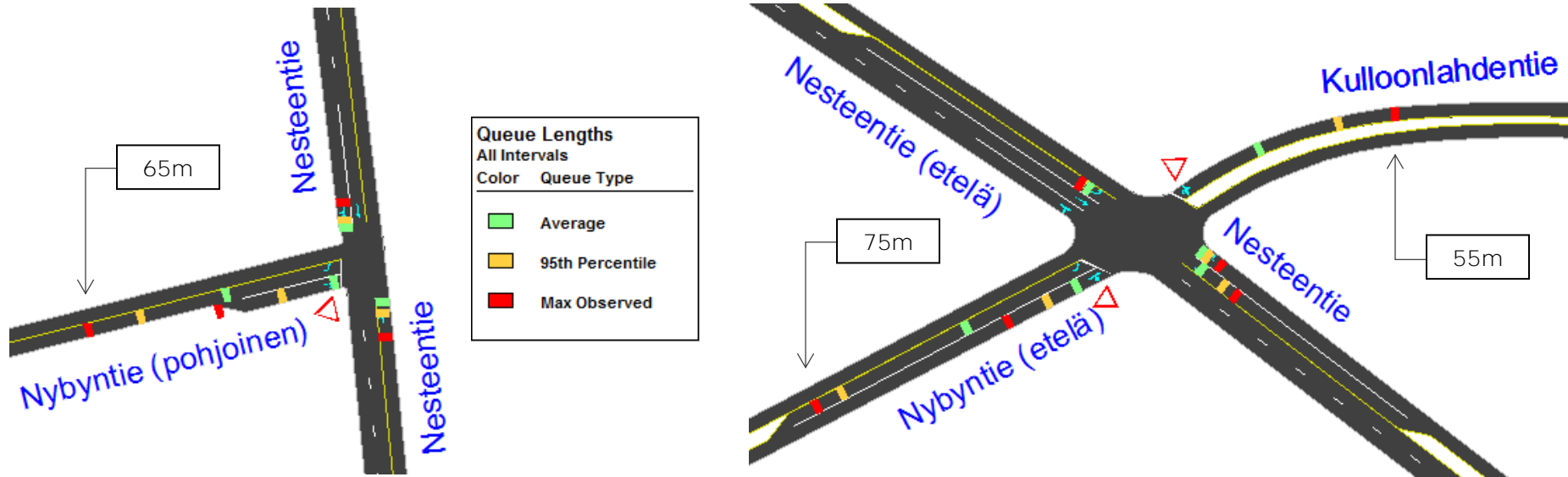
Tarkastelut – 2a. vuoden 2040 illan huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaiset viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 7,4s/ajon. (palvelutaso A), eteläisemmässä liittymässä 13,5s/ajon. (palvelutaso B)



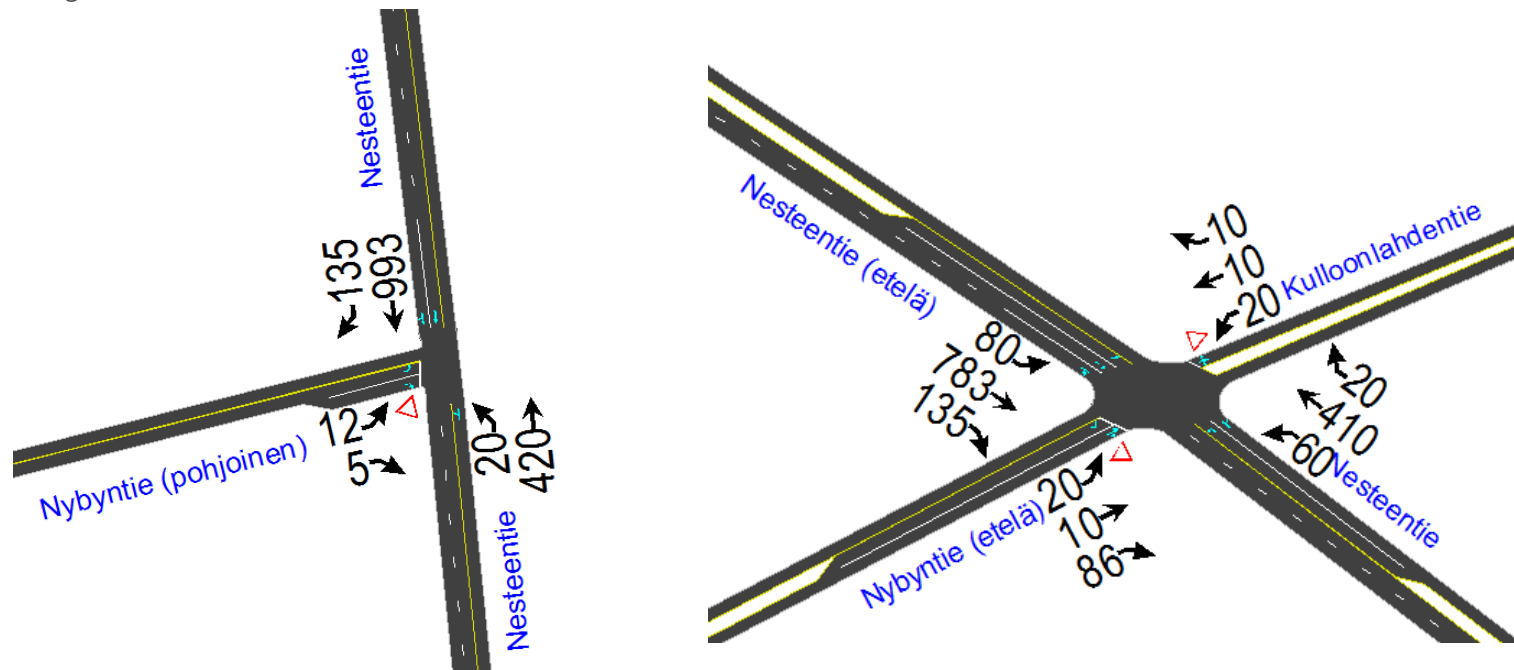
Tarkastelut – 2a. vuoden 2040 illan huipputunti

- Alla esitettynä jonoutuminen liittymissä
- Maksimijonot tulosuunnilla 6-75m



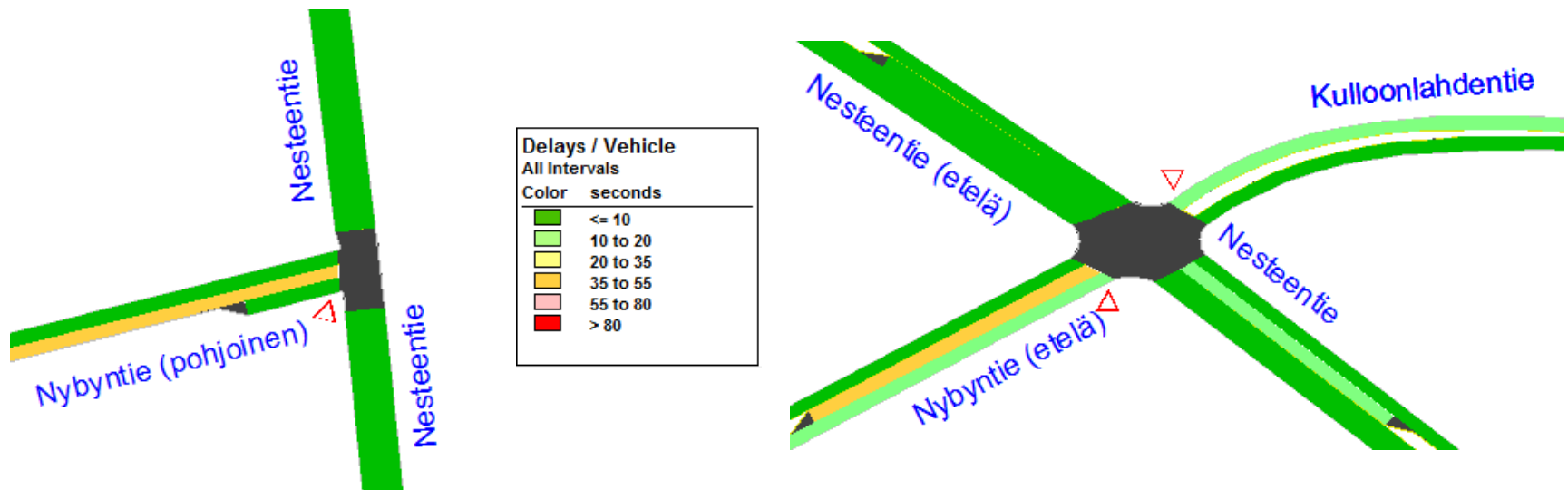
Tarkastelut – **2b.** vuoden 2040 aamun huipputunti

- Alla on esitettyä vuoden 2040 aamun huipputuntiliikenne nykyisten liikennelaskentojen sekä vuodelle 2040 tehdyn vuorokausiliikennearvion pohjalta
- Pohjoisempi Nybyntien haara on siirretty asemakaavan mukaisesti etelään päin ja muutettu kolmihaaraiseksi
- Myös aamun kotiin suuntautuva liikenne huomioitu (kts. tarkastelu 1b)



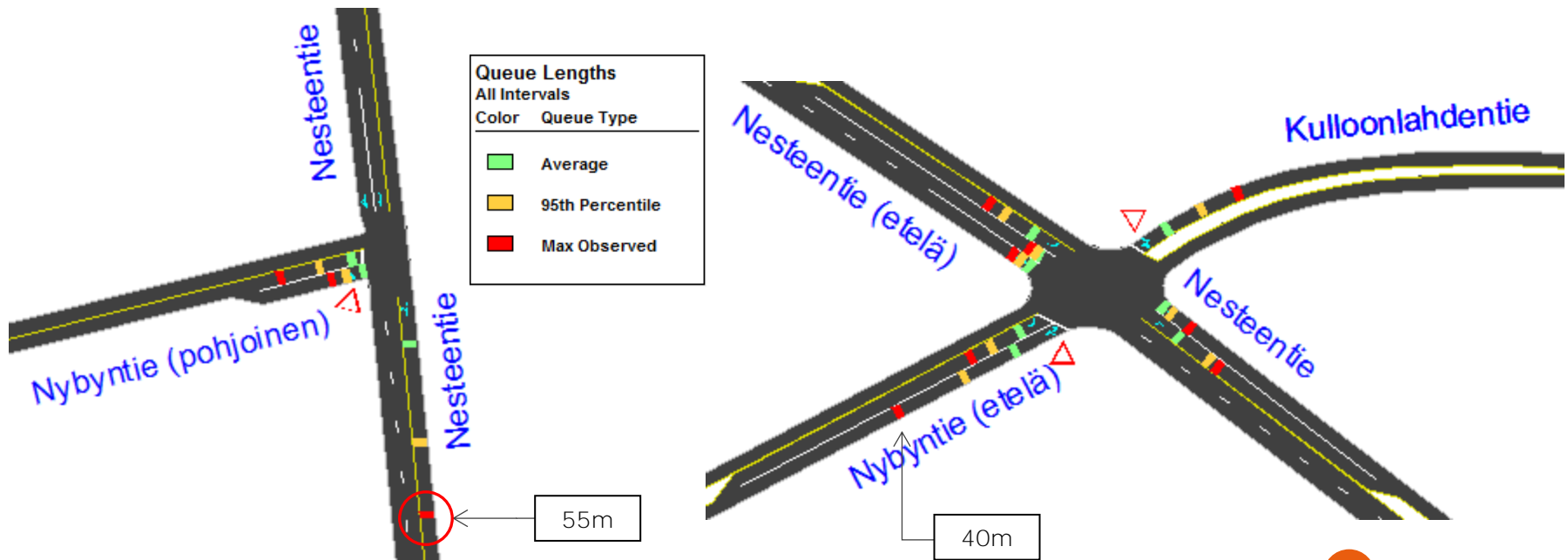
Tarkastelut – 2b. vuoden 2040 aamun huipputunti

- Alla esitettynä kaistakohtaiset viivytykset liittymissä
- Pohjoisemmassa liittymässä liittymäkohtaiset viivytykset ovat 2,2s/ajon., eteläisemmässä liittymässä 3,9s/ajon. → molempien liittymien palvelutaso A, hyvä



Tarkastelut – 2b. vuoden 2040 aamun huipputunti

- Alla esitettyä jonoutumisen liittymissä, maksimijonot tulosuunnilla 6-55m
- Pohjoisemmassa liittymässä Nesteentien etelästä tuleva ajoneuvovirta jonoutuu hetkeksi, koska vasemmalle kääntyminen ja suoraan ajaminen tapahtuu samalta kaistalta
- Tilanne olisi mahdollista välttää rakentamalla lyhyt kääntymiskaista tai leventämällä Nesteentietä kyseisestä kohdasta, jolloin suoraan ajava ajoneuvo pääsisi väistämään kääntymistä jonottavan ajoneuvon



Tuloksien koonti

- Oheisiin taulukoihin on koostettu eri tilanteiden viivytykset sekä jonoutuminen molemmissa liittymissä:

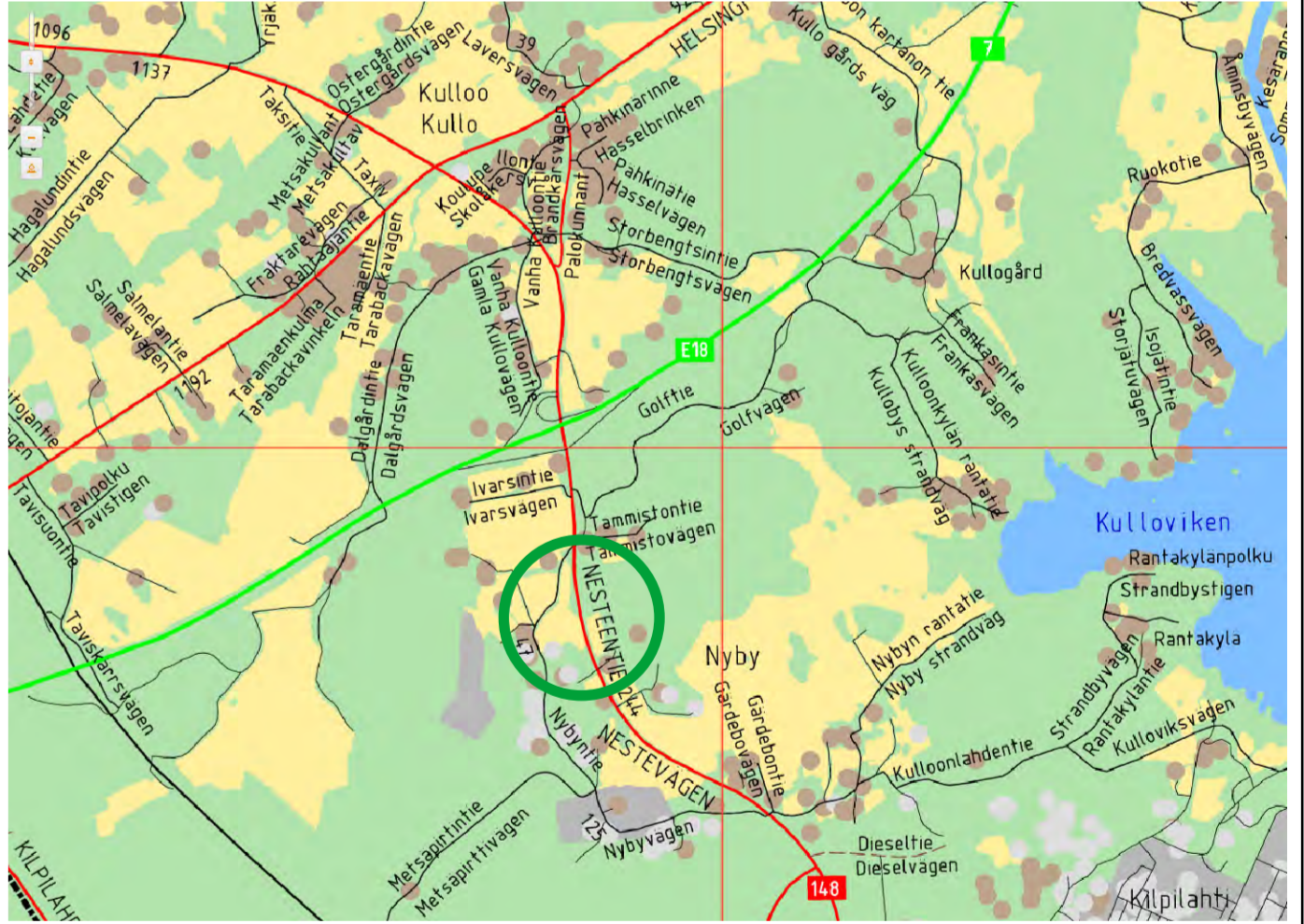
Keskimääräinen viivytys
(Palvelutaso)

Nesteentie / Nybyntien pohjoisempi liittymä			
TILANNE	AHT	IHT	MAKSIMIJONOT
Nykytilanne	1,3s/ajon. (A)	6,9s/ajon. (A)	AHT 6m IHT 6-60m
Ennustetilanne 2040	2,2s/ajon. (A)	7,4s/ajon. (A)	AHT 6-55m IHT 6-65m

Nesteentie / Nybyntien eteläisempi liittymä			
TILANNE	AHT	IHT	MAKSIMIJONOT
Nykytilanne	2,8s/ajon. (A)	5,2s/ajon. (A)	AHT 6-30m IHT 6-30m
Ennustetilanne 2040	3,9s/ajon. (A)	13,5s/ajon. (B)	AHT 6-40m IHT 6-75m

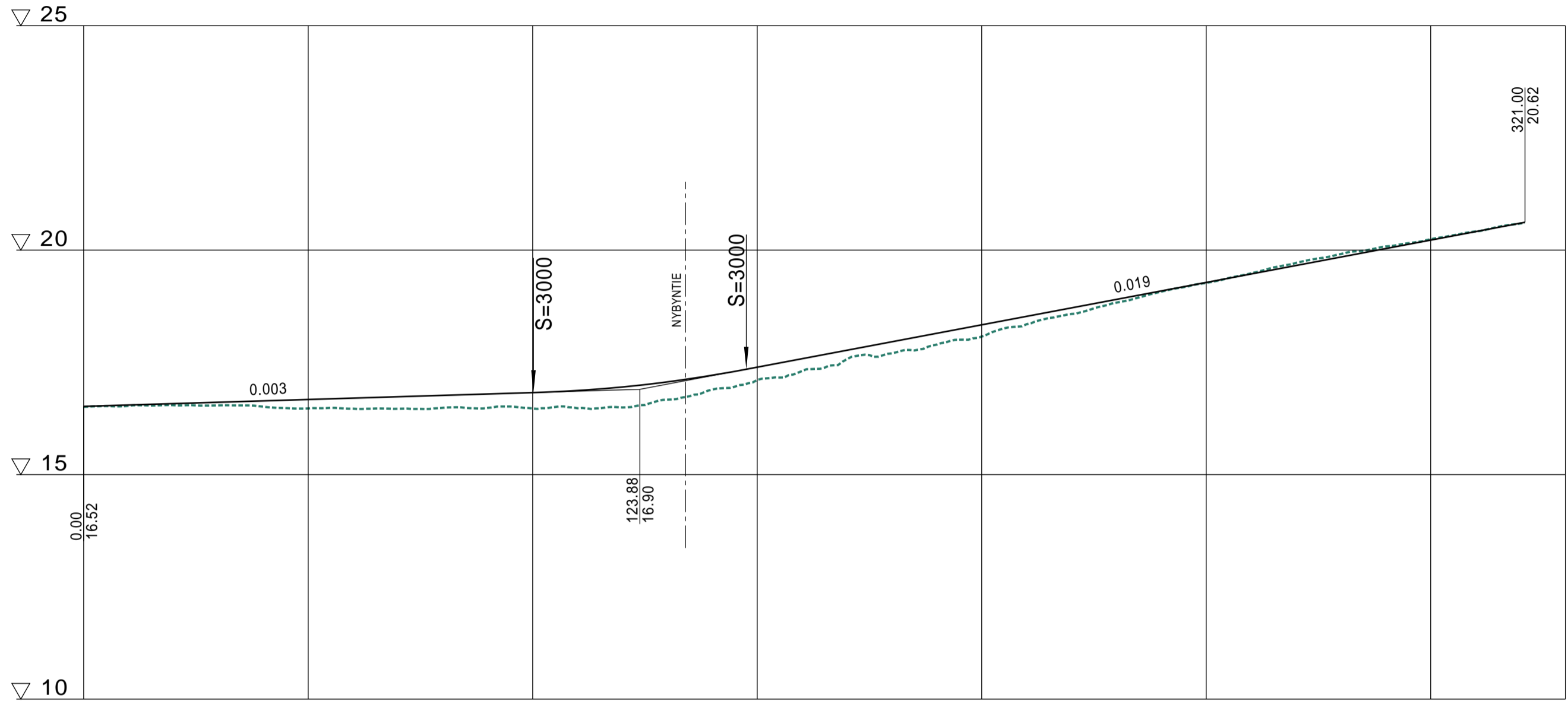
Tulokset ja johtopäätökset

- Liittymien toiminta pysyy simulointien perusteella hyvänä vuoden 2040 ennustetilanteessa (palvelutaso A-B), jolloin uusi maankäyttö Nesteentien varteen on toteutunut
 - Nybyntien tulosuunnilla oli simuloinneissa kohtalaisia viivytyksiä ajoittain, mutta nämä eivät vaikuta Nesteentien toimintaan eikä Nybyntiekään jonoudu merkittävästi
 - Koska raportissa esitetyt tulokset ovat huonoimmat kolmesta ajetusta simulointijaksosta, voidaan tuloksia pitää viikon kuormittavimman tilanteen mukaisina, esim. perjantairuuhkana
- Suurimman haasteen liikenteelliselle toimivuudelle asettaa Nesteentien voimakas läpiajoliikenne, johon tämän tarkastelun maankäytöllä ei ole merkittävää vaikutusta
 - Tämä koskee erityisesti voimakasta läpiajoliikennettä pohjoiseen päin illan huipputunnin aikana, koska kyseiseen suuntaan Nesteentiellä on vain yksi ajokaista
- Minimitoimenpiteenä pohjoisempaan liittymään olisi suositeltavaa rakentaa Nesteentielle vasemmalle kääntymiskaista tai vähintään väistötila, josta suoraan jatkava ajoneuvo pääsee ajamaan kääntymistä odottavan ajoneuvon ohi, tällöin vilkas läpiajoliikenne ei seisahtu
- Myös Nybyntien haaroille on suositeltavaa rakentaa ainakin lyhyet erilliset kääntymiskaistat tarkastelutilanne 2:n kuvien mukaisesti vähentämään jonoutumista sekä viivytyksiä



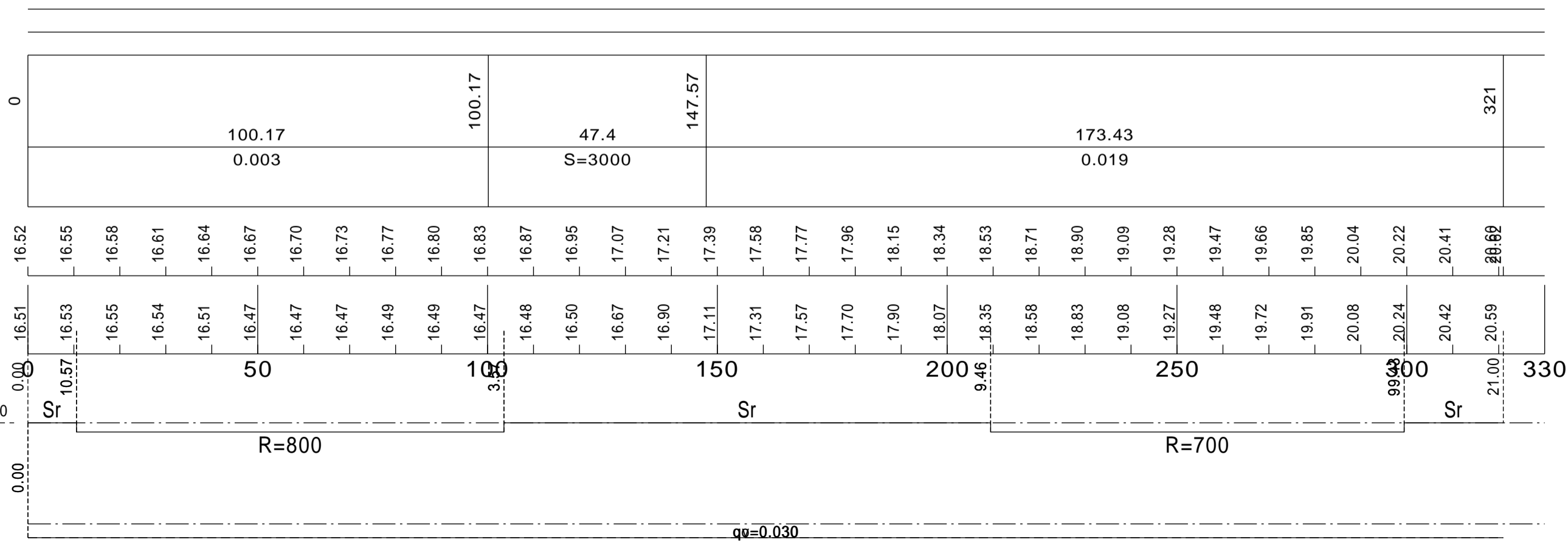
Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi	Kilpilahden alueen asemakaavan toimivuustarkastelu, Porvoo			
Piirustuksen sisältö	Yleissuunnitelma, vaihtoehto 1			
Pvm	Hyv.	Tuomas Miettinen	Pvm	Hanna Linna-Varis
07.10.2016	Suunn.	Timo Alatalo	Mittakaava	Piir.nro
Tierekisteritunnus	Mittakaava	1:500	Koordinaattijärjestelmä	Korkeusjärjestelmä
				VE1

NESTEENTIE



Päällysrakenne
Putkien perustamistapa

Matka



Kaltevuus / pyöristyssäde

Tasausviivan korkeus

Maanpinnan korkeus

Kaarevuus

Ajoradan sivukaltevuus

YHTEENVETO LAATIMISVAIHEEN KUULEMISEN JÄRJESTÄMISESTÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 7.6. – 30.6.2017. Samanaikaisesti pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin 11 lausuntoa ja 10 mielipidettä

LAATIMISVAIHEEN LAUSUNNOT

LAUSUNTO, MRA 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE LAUSUNNON JOHDOSTA JA VAIKUTUS ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
<p>1. Uudenmaan ELY –keskus Tarkennetusta asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon aikaisemmat liikenneolosuhteita ja –järjestelyjä sisältävät ELY:n kommentit. Uusista liikennejärjestelyistä tulee Porvoon kaupungin tehdä suunnittelu- ja toteutussopimukset tienpitäjän kanssa.</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa mainitut suunnittelu- ja toteutussopimukset tehdään tienpitäjän kanssa kaavoitustyön edettyä.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>2. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi Trafilla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa. VAK –ratapihan läheisyys on tunnistettu hyvin kaavassa ja sen perusteella kaavaan on annettu myös erityismääräyksiä.</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>3. Liikennevirasto -</p>	<p>Vastine:</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>4. Uudenmaan liitto Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa tarkentuneesta asemakaavaluonnoksesta. Liitto on aikaisemmin 7.11.2016 antamassaan lausunnossa todennut, että Kullon yritysalueen asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa osoitettujen suojavyöhykkeiden (sv1 ja sv2) suunnittelumääräykset on otettu huomioon asemakaavan suunnittelumääräyksissä ja suojavyöhykkeelle on osoitettu ainoastaan vyöhykkeelle soveltuvaa teollista toimintaa. Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>5. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) Tukes on 15.11.2016 lausunut aikaisemmasta kaavaluonnoksesta. Lisäksi alueen kaavoituksesta on pidetty työpalaveri 10.3.2017, johon Tukes on osallistunut. Nykyisessä kaavaluonnoksessa on riittävästi otettu huomioon Tukesin aiemmassa lausunnossa ja työpalaverissa esittämiä asioita suuronnettomuusvaaran vaikutusten ehkäisemiseksi. Lisäksi Tukes on tehnyt 19.4.2017 Innogas Oy:n ilmoituksen johdosta päätöksen, jolla se kumoaa Innogas Oy:lle myönnetyn luvan käsitellä ja varastoida vaarallisia kemikaaleja varastollaan (Metsäpirtintie 3, 638-440-0001-0132) 1.1.2018 alkaen. Tämän jälkeen alueella varastoidaan ainoastaan uusien</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi ja tarkistetaan kaavaselostuksen tekstiä tältä osin.</p> <p>Muutokset: Täydennetään tieto Innogas Oy:lle myönnetyn luvan muutoksesta kaavaselostuksen kohtaan 5.1.2. Kilpilahden konsultointivyöhykkeen ja VAK-rapihan läheisyyden vaikutukset.</p>

<p>nestekaasupullojen kuoria (täyttämättömiä pulloja). Näin ollen nestekaasusta aiheutuva vaara poistuu kaava-alueelta.</p>	
<p>6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Itä-Uudenmaan pelastuslaitos on antanut lausunnon aikaisemmasta asemakaavaluonnoksesta 17.11.2016. Saatujen lausuntojen perusteella pidettiin työneuvottelu 10.3.2017, jossa käsiteltiin turvallisuuteen vaikuttavien tekijöiden huomioimista asemakaavoituksessa. Nyt esitetyssä asemakaavaluonnoksessa on huomioitu edellisessä lausunnossa ja työneuvottelussa käsitellyt asiat ja sovitut jatkotoimenpiteet.</p> <p>Lisäksi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ottaa esille Tukesin Innogas Oy:lle (Metsäpirtintie 3, 06850 KULLOO, kiinteistötunnus: 638-440-0001-0132) myöntämän varastointiluvan.</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Lisäksi viitataan Tukesin lausuntoon, jossa Tukes ilmoitti, että Innogas Oy:n varastointilupa on muutettu yhtiön hakemuksesta siten, että se sallii 1.1.2018 alkaen ainoastaan tyhjien käyttämättömien kaasupullojen varastoinnin alueella. Uusi varastointilupa ei rajoita naapurialueen maankäyttöä.</p> <p>Muutokset: Kts. edellä Tukesin:n lausunnon johdosta annettu vastine.</p>
<p>7. Ympäristöterveydenhuolto Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>8. Museovirasto Alueelta ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Tiedot perustuvat vuonna 2015 tehtyyn Kulloon, Kilpilahden ja Mickelsbölen osayleiskaava-alueen arkeologiseen inventointiin, jonka alueella Kulloon yritysalueen asemakaava-alue sijaitsee. (Museovirasto ARKE/ Vesa Laulumaa 2015). Museovirastolta ei ole kaavahankkeeseen näin ollen huomautettavaa. Kaavaa ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon enää uudelleen lausunnonle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>9. Porvoon museo Kaavassa alueella tehtävät järjestelyt eivät ole kulttuuriympäristön ja alueen maiseman kestävyden huomioon ottaen sellaisia, että Porvoon museolla olisi asiaan huomauttamista.</p>	<p>Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset:</p>
<p>10. Fingrid Pyytävät tarkistamaan, että kaavamerkinnot vastaavat lunastettua voimajohtoaluetta. Voimajohtoalue on merkitty asemakaavaluonnokseen vaara-alueena (v). Ehdotamme, että voimajohtoalue osoitetaan merkinnällä <i>johtoa varattu alueen</i> osa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista. Muistuttavat, että Fortum Power and Heat Oy:n voimajohtoyhteyden tarpeesta tulee kysyä tarkemmin Fortum Power and Heat Oy:ltä. Edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös jatkosuunnittelussa. Muistutamme myös risteämäläusuntojen tarpeesta, mikäli</p>	<p>Vastine: Tehdään lausunnossa esitetyt tarkennukset ja selvennykset kaavakarttaan. Risteämäläusunnot pyydetään rakennuslupavalmistelussa normaalikäytännön mukaisesti, joten asiasta ei ole tarvetta mainita asemakaavamääräyksessä. Fortum Power and Heat:n edustaja ei ole tiedusteltaessa ilmoittanut mahdollisesta lisävoimajohdon tarpeesta.</p> <p>Muutokset: Voimajohtoalue osoitetaan <i>johtoa varten varattu alueen</i> osa –merkinnällä. Johtoalueen reunan etäisyys Fingridin 450 kV Nikuviken-Anttila johdosta on 15,5 m.</p>

<p>voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen rakennetaan (risteamalausunnot@fingrid.fi).</p>	
<p>11. Elisa Oyj Elisa Oyj on kiinnostunut rakentamaan alueelle suo- japutkituksen telekaapelointia varten kadun ja kun- nallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Toivovat että rakentamisessa hyödynnettävän yhteisrakenta- mista ja että suoputkille ja mahdollisille jakokaapeille tai kaivoille varataan tilaa yleiseltä katualueelta.</p>	<p>Vastine: Elisa Oyj kutsutaan mukaan alueen toteutuksen suunnit- teluryhmään kaavoitustyön edetessä,</p> <p>Muutokset:</p>
<p>12. Auris Kaasunjakelu Oy Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuu- desta annetussa asetuksessa 551/2009. Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suun- niteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja to- teutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaus- toimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäy- tystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjei- den mukaisesti.</p> <p>Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris Kaa- sunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putken siirtojen tai suojaus- ten toteuttamiseksi.</p> <p>Kulloon alueella on Auris Kaasunjakelu Oy:n maa- kaasun jakeluputkiverkosto. Maankaivu ja muu ra- kentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edel- lyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.</p> <p>Yrityksellämme ei ole tässä vaiheessa muuta huo- mutettavaa tai lisättävää asiaa koskien.</p>	<p>Vastine: Maakaasuputki kulkee asemakaava-alueella pääosin ka- tualueilla. Korttelin 4008 tontilla 4 on osoitettu johtorasite maakaasuputkea varten. Lisäksi putki kulkee Nybyntien ja Kulloon teollisuustien risteyksessä suojaviheralueella EV. Maakaasuputki otetaan huomioon suunniteltaessa alueen kunnallistekniikkaa. Lisäksi Auris Kaasunjakelu Oy:n ohjeet maakaasuputken huomioonottamisesta ra- kentamisen yhteydessä kirjataan alueen rakennustapa- ohjeisiin.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>13. Telia Oyj -</p>	<p>Vastine: -.</p> <p>Muutokset:</p>

MIELIPIIDE, MRA 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE MIELIPITEEN JOHDOSTA JA VAIKUTUS ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
<p>1. 638-440-12-2 (K4011 T2-6) (A.A.) Korkeusmerkintä puuttuu tontilta 4. Korkeusmerkinnät tonteilla 5 ja 6 tulisi olla samat kuin tontilla 4, eikä 21,8 joka on Metsäpirtintien varrella. Pistekatkoviiva –merkinnät ovat epäselvät ja vaihtelevat tonteittain. Tonttien 4 ja 6 rakennusalan rajaa tulee siirtää etelämmäksi, jolloin kaksikerroksinen rakennus on mahdollista sovittaa luiskaan. Tällöin sisäänajo rakennuksen toiseen kerrokseen onnistuu myös suoraan Katualueen leveys tontin 5 kohdalla tulee tarkistaa.</p>	<p>Vastine: Asemakaavassa korttelialueille annetut korkeusasemat ovat likimääräisiä ja niitä on annettu pääsääntöisesti yksi / tontti. Korkeusmerkintöjä tarkistetaan ja täydennetään puuttuva tontin 4 korkeusluku kaavakarttaan. Pistekatkoviivaa käytetään usean eri sisältöisen merkinnän sitovaan rajaukseen. Korttelin 4011 tontin 6 kohdalla tontin rajoja seuraava pistekatkoviiva liittyy tontin muusta korttelista poikkeavaan tonttitehokkuuteen (e=0,3). Tämä pistekatkoviiva säilyy ennallaan. Korttelin 4011 tontin 6 etelärajalla olevaa luiskaa seuraava pistekatkoviiva osoittaa istutettavan alueen osan rajan. Kaavaluonnoksen tavoitteena on tältä osin ollut, että tonttien välinen korkeusero tulee viimeistellä istuttamalla. Pistekatkoviiva rajaa luiskan myös rakentamisen ulkopuolelle. Toivottu rakentamisen sijoittaminen rinteeseen on tontilla myös mahdollista. Perustamisolosuhteet tulee tutkia ja esittää rakennusluvan yhteydessä. Korttelin 4011 tontti 5 sijoittuu kohtaan, jossa Metsäpirtintie tekee noin 90 asteen kulman. Katualueen rajauksessa ja mitoituksessa on otettu huomioon katualueen liikennöinti raskaalla liikenteellä, katualueella oleva ja suunniteltu oja sekä katualueelle sijoitettava infra (vesihuolto, sähkö ja maakaasu). Edellytyksiä katualueen kaventamiseen korttelin 4011 tontin 5 kohdalla on vähäisesti.</p> <p>Muutokset: Korttelin 4011 tonttien 4 – 6 likimääräistä korkeustasoa osoittavat luvut tarkistetaan tasolle + 22,0 - +23,4 ja tontin 3 vastaamaan myönnettyä maa-aineslupaa, +26,8. Rakentamisrajaa osoittavaa pistekatkoviiva siirretään noin 15 m päähän tontin rajasta siten, että rinteeseen rakentaminen on mahdollista korttelin 4011 tonttien 4 ja 6 etelärajalla. Metsäpirtintien linjaus supistetaan kurvissa maksimissaan noin 3,5 metriä. Katualueen leveydeksi jää noin 21 -22 metriä.</p>
<p>2. 638-440-12-17 (K4005 T4) (B.B) Liittymäkieltomerkintä estää nykyisten liittymien käytön. Jompaakumpaa nykyisistä liittymistä tulisi voida käyttää jatkossakin.</p>	<p>Vastine: Tonttiliittymät on pyritty asemakaavassa osoittamaan tonttikatutasoiselta kadulta, jos mahdollista, jotta kokoojaka-dulle (Kulloon teollisuustie / Nybyn liittymä) ei muodostu tarpeettomia liikennettä vaarantavia liittymiä. Nybyn liittymän ja Nybyntien risteysalueen rajaus on tarkistettu ehdotukseen risteysalueen toimivuuden ja liikenneturvallisuu-den parantamiseksi, liittymäkieltoa ei ole mahdollista poistaa kaavasta. Korttelin 4005 tontin 4 liittymä osoitetaan edelleen Nybyntielle. Maanomistajalle on käydyissä kaavaneuvottelussa luvattu, että laadittavassa katusuunnitelmassa tullaan osoittamaan mahdollisuus käyttää kiinteistölle johtavaa läntisintä liittymää väliaikaisesti ennen tontin asemakaavan mukaista uudisrakentamista.</p> <p>Muutokset: -</p>

<p>3. 638-440-2-42 (K4009 T5 ja V/M/yks) (Porvoon Maske Oy) Merkintä V/M/yks tule poistaa kiinteistön alueelta. Kaavamerkintä on perusteeton, koska kiinteistön koko pinta-ala on käytettävissä rakentamiseen. Kiinteistön länsiosaan kohdistuva Saa -kaavamerkintä tulee rajata koskemaan vain kiinteistön maantäyttöä koskevaa osaa, mikäli ko. merkinnälle on hyväksyttävät perusteet. Alueella tehty maantäyttö on kohdistunut pääosin naapurikiinteistölle. Perustetta osoittaa kiinteistön koko länsiosa Saa -kaavamerkinnän alaiseksi ei ole. Yhtiöllä on ollut maisematyölupa maantäytölle kiinteistöllä (lupatunnus 2013-1080). Kiinteistölle on osoitettu kaksi kulkuyhteyttä uudelle, suunnitteilla olevalle Kulloon teollisuustielle. Kulloon teollisuustielle pitää olla mahdollista tarvittaessa järjestää neljä erillistä kulkuyhteyttä. Toimivat kulkuyhteydet ovat tarpeen kiinteistön tulevan kehittämisen ja käytön kannalta</p>	<p>Vastine: Alueet, joissa on tapahtunut maa-ainesten läjitystä, on osoitettu asemakaavassa (saa) –merkinnällä, varsinkin jos maa-aineksen puhtaudesta ei ole varmuutta. Näin myös kiinteistön 638-440-2-42 alueella. Kiinteistön alueelle on myönnetty mielipiteessä mainittu maisematyölupa (2013–1080), mutta täyttöä ei ole viimeistelty eikä toistaiseksi lopputarkastettu. Täytön tasaisella osuudella on oletettavasti savimaatäyttöä noin 1- 5 metriä. Täytön tasainen osuus asettuu samalle tasolle teollisuushallin pihamaan kanssa. Luiskat on viimeisteleättömät ja paikoitellen jyrkät. Koko kiinteistö voidaan osoittaa tonttialueeksi, mutta asemakaavaan täydennetään määräys tontin osan haasteellisista perustamisolosuhteista. Luiskille tarvittava ala osoitetaan istutettavan alueen osaksi.</p> <p>Suunnittelun lähtökohtana on, että kokoojakadulle (Kulloon teollisuustie) osoitetaan tonttiliittymiä vain jos tonttiliittymää ei ole mahdollista osoittaa tonttikadulle. Korttelin 4009 tontille 1 on jo nyt osoitettu tontin pitkänomaisen muodon ja käytettävyyden helpottamiseksi kaksi liittymäkohtaa Kulloon teollisuustielle. Lisäksi kiinteistön nykyisin käyttämä kulkuyhteys naapurikiinteistön kautta Nybyntielle on varmistettu ajo –merkinnällä, koska Kulloon teollisuustien rakentamisesta ei ole vielä tarkentunutta aikataulua. Tämä ajo –yhteys muuttuu tarpeettomaksi kun Kulloon teollisuustie rakennetaan. Liittymien lukumäärää Kulloon teollisuustielle ei ole mahdollista lisätä, mutta niiden sijainti pyritään tarkistamaan maanomistajan kanssa.</p> <p>Muutokset: Tontti K4009T5 osoitetaan seuraten kiinteistön rajoja, merkintä EV/M/yks poistetaan kiinteistön alueelta. Läjityksessä syntyneet luiskat jätetään rakennusalan ulkopuolelle ja ne tulee sovittaa naapurialueen maanpinnan tasoon ja istuttaa puustolle. Täytön kohdalle täydennetään (saa-2) –merkintä. (saa-2) Tutkittava / puhdistettava maa-alue Mahdollisesti pilaantunut maaperä on tutkittava ja kunnostettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen/ maanrakennustyöhön ryhtymistä. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että perustamisolosuhteet ovat vaikeat alueella tapahtuneen maaperän täytön johdosta.</p>
<p>4. 638-440-2-52 (K4009 T9) (C.C.) Ei ole oikeudenmukaista, että puolet hänen omistamasta kiinteistöstään menee katualueeksi. Katsoo, että alueen arvo on $2,4 \text{ ha} * 40 \text{ €/ m}^2 = 960 \text{ 000 €}$ eikä voi hyväksyä, että alueen arvo kaavaluonnoksen jälkeen on $161 \text{ 116} - 57 \text{ 599 €}$ Katsoo, että neliöhinnat on arvioitu liian alhaisiksi.</p>	<p>Vastine: Kiinteistö 638-440-2-52 sijaitsee uuden Kulloon teollisuustien ja Nybyntien liittymässä Nesteentiehen rajoittuen. Nybyntien uusi turvallinen liittymä Kulloon teollisuustielle tulee viedä riittävän etäälle Nesteentiestä. Liikenneturvallisuuden vaatimuksesta johtuen katualueen tilavaraukseen voidaan tehdä vain vähäisiä muutoksia yksityiskohtaisemmasta tarkastelusta (vireillä oleva katusuunnittelu) saadun informaation perusteella. Sijainti liikenneväylien solmukohdassa aiheuttaa valitettavasti myös sen, että kiinteistöstä menee muuhun kuin tonttialueeksi tavanomaista enemmän. Luonnoksessa tontin pinta-ala on noin 11349 m^2, kaduksi menee noin 5450 m^2 ja EV –alueeksi noin 3805 m^2. Lisäksi on pieniä maanvaihtoja naapurin kanssa.</p> <p>Kiinteistön nykyarvoon ja maankäyttösopimuskorvaksiin liittyvät asiat ratkaistaan maakäyttösopimusneuvottelussa.</p>

	<p>Maanomistajalle maksettava korvaus katualueesta määräytyy Maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaisesti.</p> <p>Muutokset: Nybyntien katualuetta kavennetaan tontin puolelta 1-6 metriä, myös linjausta tarkistetaan. Kaavaehdotuksessa kiinteistön 638-440-2-52 tonttialue kasvaa noin 11 888 m²:iin, katualueeksi menee noin 4564 m² ja suojaviheralueeksi noin 4062 m².</p>
<p>5. 638-440-2-6, 638-440-2-62, 638-440-2-64 (K4006 T8 ja 9, K4007 T 1 ja 2, EV, EV/M/yks) (Paalurakenne Oy)</p> <p>1. Tontin 2:64 (K4006 T9) Nesteentien puoleista reunaa ja kevyen liikenteen väylää tulee siirtää huleojalle päin. Huleojaa tulisi laajentaa EV/M/yks alueelle, joka on 2,7ha.</p> <p>2. Tontin 2:6 Nesteentien puoleinen tontti tulisi laajentaa järkevän muotoiseksi kulman oikaisulla EV -alueelle.</p> <p>3. Nesteentielle päin olevasta 2:64 rinneluiskasta saisi louhetäytöllä tasaista tonttimaata. Näkymää Nesteentielle päin voidaan suojata jättämällä puukaista-alue EV/M alueen reunaan.</p> <p>4. Maankäyttösopimuksessa haluaisimme keskustella, että kaupunki ostaisi/hyvittäisi hulevesiin ja perinnemaisemointiin tarvitsemansa EV/M/yks n. 2,7ha:n alueen.</p>	<p>Vastine: Kiinteistöt 2:6 ja 2:62 sijaitsevat Nesteentiehen rajoittuvassa peltolaaksossa maisemallisesti hyvin näkyvällä paikalla. Kaavaluonnoksessa pyrittiin säilyttämään pelto-laakso avoimena ja myös jyrkin rinne osoitettiin suojaviheralueeksi. Alueella tehtiin maaperätutkimuksia syksyllä 2017 alueen rakennettavuuden selvittämiseksi. Mieliapteen johdosta tutkitaan kaavavaihtoehto, jossa peltoalue ja rinne otettaisiin tehokkaasti käyttöön tonttialueena.</p> <p>Muutokset: Alueelle on osoitetaan uusi xxx –niminen tonttikatu, johon rajoittuen on osoitettu kaksi uutta tonttia peltoalueelle (K4010 T1, K4008 T2) sekä yksi uusi tontti rinteeseen (K4008T1). Rinteeseen sijoittuvan tontin rakentaminen onnistuu rinneratkaisuna, jolloin tontille voidaan liikennöidä sekä uudelta kadulta että Nybyntieltä. Uuden kadun linjauksen kohdalla savea on noin 3 – 5 metriä. Peltoalueelle sijoittuvilla tonteilla on savea pääosin noin 7-10 metriä. Suojaviheralue EV osoitetaan ainoastaan alueelle, joka tarvitaan hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. EV alueella säilytetään kevyenliikenteenyhteys, jonka rakentaminen tulee ajankohtaiseksi vasta myöhemmin. EV alue on tarkoitettu hankittavaksi kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen.</p>
<p>6. 638-440-2-38 (Kulloonlahdentie, kaava-alueen ulkopuolella) (D.D.)</p> <p>Seuraavat näkökohdat tulisi ottaa huomioon asemakaavoituksessa: Ympäröivä alue on jo nyt kuormitettu päästöillä, jätteillä, hajuilla ja melulla. Kaavoituksessa on otettava huomioon lisääntynyt ympäristökuormitus.</p> <p>Maanomistajien kanssa tehdään sopimus siitä miten sade- ja pintavedet (HULE-2) johdetaan naapurialueen ojaan (Nesteentien itäpuoli). Ojaa ei saa kuormittaa enempää kuin nykyisin. Vesimääristä ja ojan ylläpidosta tulee sopia ennen kuin asemakaava tulee voimaan. Kaava-alue ei saa aiheuttaa haittaa lähellä oleville maanomistajille. Oja Nesteentieltä Kullovikeniin tulee parantaa ennen kuin katu- ja rakennustyöt alkavat..</p> <p>Kulloonlahdentien ja Nesteentien liittymää tulee parantaa. Liittymässä on nykyisin huonot näkyvät. Lisäksi tulee järjestää Nesteentien ja Kilpilahdentiellä tapahtuvan luvattoman liikenteen valvontaa. Epäilee, että onnettomuudet ja hurjastelu lisääntyvät kun teollisuusteitä rakennetaan alueelle enemmän.</p>	<p>Vastine: Asemakaavan taustaselvitykseksi on laadittu hulevesiselvitys (Kulloo Nyby – Hulevesiselvitys, Sito 2015). Alueen rakentaminen tulee aiheuttamaan muutoksia alueen hulevesimäärissä ja laadussa. Asemakaavassa on esitetty menetelmät hulevesien hallinnalle. Ensijoinen tavoite on imeyttää muodostuvia hulevesiä jo tontilla ja ellei se ole mahdollista, viivyttää hulevesiä tontilla. Nybybäckenin alueen hulevesien pääpurkureitti sekä ennen asemakaavaa että sen jälkeen. Asemakaavassa esitetyillä tonttikohdaisilla hulevesimääräyksillä ja suojaviheralueilla EV tapahtuvalla hulevesien viivytyksellä pyritään tilanteeseen, jossa vaikutuksia alueen ulkopuolella ei ole. Laaditun selvityksen mukaan Nesteentien rummut ja noin 20 – 30 metriä ojaumaa alajuoksun suuntaan tule puhdistaa.</p> <p>Muodostuvien hulevesien määrä on tarkistettu kortteleiden 4001 ja 4012 osalta, Destia 2018.</p> <p>Nybybäckenin kunto tarkistetaan kaava-alueen toteuttamiseen liittyvän tarkemman kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Kaupunki on velvollinen osallistumaan Nybybäckenin mahdollisiin tarvittaviin kunnostuksiin ja hoitoon jo Vesilain 5 luvun mukaisesti. Hulevesien purkamisesta ei ole tarvetta sopia ennen asemakaavan hyväksymistä.</p>

<p>Ympäristövaikutusten arviointia ympäristölle ja ihmisille ei ole tehty riittävän kattavasti. Tiedotus ja yhteistyö naapurialueen asutuksen kanssa on ollut puutteellista. Tarvitaan lisäselvityksiä, jotka koskevat tulevaa rakentamista sekä aiheutuvaa melua ja ympäristökuormitusta.</p> <p>Henkilökohtaisesti on sitä mieltä, että myös Nesteentien itäinen puoli olisi suunniteltava teollisuuden tarpeisiin. Logistisesti ja turvallisuuden kannalta se on parempi vaihtoehto kuin asuminen. Asuminen alueella ei tunnu enää turvalliselta ja viihtyisältä, ja entistä vähemmän kun asemakaava tulee voimaan.</p>	<p>Alueen rakentamisaikaiset häiriöt hulevesien hallinnassa pyritään saamaan kuriin toteuttamalla suojaviheralueen EV hulevesirakenteet ensimmäisenä ennen alueen muuta rakentamista. Lisäksi rakennustapaohjeisiin otetaan muistutus tonttien rakentamisaikaisesta hulevesien käsittelystä.</p> <p>Asemakaavan selostuksen lukua 5.3 Kaavan vaikutukset täydennetään alaotsikolla 5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään muiltakin osin kaavaehdotuksen selostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitetään vaikutusten arvioinnin osalta. Viranomaisneuvottelussa eikä viranomaisten lausunnoissa ole tullut esille mahdollisia vaikutusten arviointiin liittyviä puutteita. Tehtävillä täydennyksillä ja viranomaisyhteistyöllä varmistetaan, että vaikutusten arviointi laaditaan MRL:n edellyttämässä laajuudessa.</p> <p>Yhteistyö naapurialueen maanomistajien kanssa on tapahtunut Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa laaditun OAS:n mukaisesti. Kaavoitustyön käynnistymisestä on informoitu usean vuoden aikana Porvoon kaavoituskatsauksen yhteydessä. OAS ja kaavaluonnos olivat nähtävänä 7.6. – 30.6.2017 välisen ajan palvelupiste KOMPASSissa ja Porvoon internetsivuilla. Lisäksi kaavahankkeesta kerrottiin kaikille kiinnostuneille 14.6.2017 järjestetyssä esittelytilaisuudessa. Kaavan nähtävillä olosta ja esittelytilaisuudesta ilmoitettiin paikallisissa lehdissä (Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä) sekä kaupungin internetsivuilla. Lisäksi kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin kirjeellä tieto kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sekä kutsu kaavahankkeen esittelytilaisuuteen, myös mielipiteen jättäjä on saanut kirjeen kaavan nähtävillä olosta. OAS:ssa on kerrottu kaavaprosessin eteneminen ja sen eri vaiheista tiedottaminen. Kaavoitustyön etenemistä on ollut mahdollista seurata MRL:n mukaisesti. Postituslistaa laajennetaan muutaman Kulloolahdentiellä sijaitsevan kiinteistön omistajien osalta.</p> <p>Mielipiteessä esitetty toive Nesteentien itäpuolisten alueiden kaavoittamisesta ratkeaa alueen vireillä olevassa Kilpilahden osayleiskaavan muuttamisessa. Osayleiskaavatyöhön liittyen on tehty mm. kysely maanomistajien toiveista vuodenvaihteessa 2017-2018.</p> <p>Muutokset: Täydennetään asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaselostuksen lukua 5.3 kaavan vaikutukset edellä kuvatusti.</p>
<p>7. 638-440-12-19 (K4005 T 2) (Arme Oy) Kaavoitussuunnittelussa ei tule missään tapauksessa rajoittaa Arme Oy:n pysäköintimahdollisuuksia Nybyntien puolella. Aluetta käytetään myös esivalmistus tuotannon materiaali kuljetuksiin, joita suoritetaan trukilla. Pyydämme että tämä asia otetaan huomioon suunnittelussa, ja tarvittaessa annamme lisätietoja aiheesta.</p>	<p>Vastine: Nybyntien liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan koko asemakaava-alueella. Alueen pohjoisosassa Nybyntien linjausta suoritetaan ja pohjoisen liittymän risteysalue suunnitellaan aikaisempaa paremmin raskaalla kalustolla liikenneitäväksi näkymiä parantaen. Muutos parantaa myös korttelin 4005 tontin 2 tilannetta.</p> <p>Kaavaehdotus mahdollistaa vanhan Nybyntien tiepohjan hyödyntämisen esim. lastauksessa. Liittymät ratkaistaan myöhemmässä katusuunnittelussa.</p>

<p>Lisäksi maanomistaja on käydyissä neuvotte- luissa esittänyt, että tonttiin ei osoiteta lisäaluetta naapurikiinteistöstä</p>	<p>Lisäalue tontin takaosassa säilyy ennallaan.</p> <p>Muutokset: Korttelin 4005 tontin 2 kohdalla Nybyntien katualue siirtyy noin leveytensä verran itäänpäin, jolloin nykyisen teolli- suushallin ja katualueen rajan väliin jäävä alue levenee. Tonttialueeseen tulee lunastettavaksi noin 200 m² aluetta yksityistien vastakkaisen puolen kiinteistöstä 638-440-12- 37.</p> <p>Tonttiin naapurikiinteistöstä liitettävä lisäalue poistetaan kaavaratkaisusta.</p>
<p>8. 638-440-12-28 (K4005 T3) (E.Helaakoski Oy) Ehdottavat muutoksena asemakaavaluonnok- seen, että uusi Nybyntien tielinja vedettäisiin ton- tin nykyisten rajojen ulkopuolelta, mukaillen vasta- päisen pellon reunaa. Tontin Nybyntien puoleinen etuosa on yrityksen toiminnan kannalta erityisen tärkeää. Perustelevat ehdotusta mm. sillä, että yritys toimii ajoneuvonosturivukuorastoimialalla, jolloin tontin alueella liikkuu isoja ja raskaita koneita (max 20 m) sekä täysperävaunuyhdistelmiä. Koneet tarvit- sevat reilusti tilaa liikkuaan turvallisesti (muun muassa laaja kääntösäde, turvallinen ajo, näky- vyys ohjaamosta, jne.). Koneiden turvallinen liikut- taminen liian pienellä piha-alueella ei ole mahdol- lista ja tontin etupuolen tilat ovat jo nykyisellään käymässä ahtaiksi koneiden koon kasvaessa ja kalustomäärän lisääntyessä. Yritys palvelee muun muassa Kilpilahden teollisuusalueen asiakkaita (Neste Oy, Borealis, jne.), joille toimitettavat nos- topalvelut ovat usein hälytysluonteisia. Tällöin ko- neiden on lähdeävä liikkeelle mahdollisimman nopeasti ja vaivattomasti. Reagointinopeus häly- tysluonteisiin tehtäviin kasvaa voimakkaasti, jos etutontilla ei ole riittävästi tilaa ja liittymät eivät ole tarpeeksi avaria. Kadun siirto liitteessä esitetysti sujuvoitaisi yleistä liikennettä sekä koneidemme liikennettä ja olisi muille tien käyttäjille turvallisempaa. Turvallisen liittymisen varmistamiseksi tontin ja tien sujuva käyttö vaatisi 2 erillistä, noin 20 metrin liittymää (erilliset sisään- ja ulosajo tontilta).</p> <p>Lisäksi maanomistaja on käydyissä neuvotte- luissa esittänyt, että tontin tehokkuusluku tulee alentaa 0,3:een, koska mm. tontin korkeusero vai- keuttaa tehokkaampaa rakentamista. Tontti on jo nyt rakennettu kahteen tasoon, Lisäksi maan- omistaja esitti, että naapurikiinteistöstä osoitettu li- säalue rajattaisiin kapeampana mutta siten, että se ulottuisi Nybyn liittymä nimiseen kokoojakatuun asti.</p>	<p>Vastine: Nybyntien liikenneturvallisuuksi pyritään parantamaan koko asemakaava-alueella. Alueen pohjoisosassa Nybyn- tien linjausta suoritetaan ja pohjoisen liittymän risteys- alue suunnitellaan aikaisempaa paremmin raskaalla ka- lustolla liikennöitäväksi näkymiä parantaen. Muutos pa- rantaa myös korttelin 4005 tontin 3 tilannetta. Esitetty muutos tontin rajaukseen on tarkoituksenmukainen. Te- hokkuusluku 0,3 on käytetty myös muutamilla muillakin tonteilla joilla korkeusero on rajoittanut rakentamista</p> <p>Muutokset: Korttelin 4005 tontin 3 kohdalla Nybyntien katualueen reuna siirtyy jonkin verran itäänpäin, tontin eteläosassa yksityistien keskilinjalle ja pohjoisosassa nykyisen yksityis- tien itäpuolelle. Tonttialueeseen tulee lunastettavaksi noin 1200 m² aluetta yksityistien vastakkaisen puolen kiinteis- töstä 638-440-12-37. Liittymät ratkaistaan myöhemmässä katusuunnittelussa.</p> <p>Lisäalue tontin takaosassa osoitetaan noin 25 metriä le- veänä ja se ulotetaan Nybyn liittymä –nimiseen kokooja- katuun asti. Tonttitehokkuus alennetaan 0,3:een.</p>
<p>9. 638-440-12-41, 638-440-12-43, 638-440-1-103 (K 4006) (Bilfinger) Yritys on toimittanut suunnitelman yhtiön omista- man alueen suunnittelusta toiminnasta ja esittänyt sen huomioon ottamista asemakaavassa. Suunni- temassa esitetään alueen jakamista 4 erilliseen tonttiin.</p>	<p>Vastine: Yhtiön omistama alue on laaja, noin 5,4 ha, ja se oli osoi- tettu kaavaluonnoksessa vielä yhdeksi tontiksi. Alue on mahdollista jakaa pienempiin tontteihin yhtiön suunnitel- maan perustuen.</p> <p>Muutokset:</p>

	<p>Kiinteistöjen alue osoitetaan neljäksi tontiksi, tontit 5 ja 10-12 korttelissa 4006. Pohjoisimmat tontit (11 ja 12) rajoittuvat uuteen Nybynmäki –nimiseen katuun, tontti 10 liittyy lyhyen tontin 5 alueelle sijoittuvat ajoyhteyden kautta Nybynmäkeen. Tontti 5 säilyttää yrityksen liikennöinnin kannalta tärkeät liittymät Nybyntiehen, pohjoisessa Nybynmäen kautta ja etelässä suorana tonttiliittymänä. Tontit 10-12 osoitetaan korttelialuevarauksella T-10, joka sallii myös toimisto- ja liikerakentamista. Tontti 5 osoitetaan merkinnällä T-8, joka sallii toimistorakentamisen. Merkinnöillä maanomistajan alueelle muodostuva liikerakentaminen keskitetään pohjoisten tonttien alueille.</p>
<p>10. Henkilö A (E.E.) On kiinnostunut ostamaan majoitukseen varatun alueen korttelista 4001 (AS-1). Esittää, että majoitustilat tulisi voida rakentaa 4-6 kerroksisiksi kaavassa esitetyn kaksikerroksisuuden sijaan. Yksi rakennus monen pienen sijaan olisi majoitusliiketoimintatarkoituksessa huomattavan järkevä.</p>	<p>Vastine: Asemakaavaa voidaan vähäisesti tarkistaa unohtamatta korttelialueen sijoittumista Kilpilahden konsultointivyöhykkeen sisään.</p> <p>Muutokset: Korttelin 4001 tontin 1 tonttitehokkuutta nostetaan tehokkuudesta e = 0,4 tehokkuuteen e = 0,5 ja korotetaan kerrosluku II:sta III:seen.</p>

YHTEENVETO EHDOTUSVAIHEEN KUULEMISEN JÄRJESTÄMISESTÄ

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5.-4.7.2018. Samanaikaisesti pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 7 muistutusta

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT, MRA 28 §

LYHENNELMÄ LAUSUNNOSTA, MRA 28 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON JOHDOSTA ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET JA TARKENNUKSET
<p>1. Uudenmaan ELY –keskus. <u>Liikenne:</u> Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon aikaisemmat maantien aluetta ja maantiejärjestelyjä koskevat ELY-keskuksen lausunnot. Alueen pohjoispuolinen maankäyttö tie- ja katujärjestelyineen tullaan suunnittelemaan Kilpilahden, Kulloon ja Mickelsbölen osayleiskaavassa.</p> <p>Tarpeettomaksi käyvä Nybyntien pohjoinen liittymä maantielle 148 voidaan poistaa käytöstä, kun korvaava katuyhteys on järjestetty. Asemakaavan toteuttamiseen liittyvissä kiinteistö- ja yksityistieoimituksissa tulee Nybyntien pohjoispään tieoikeus lakkauttaa yksityistielain 28.2 §:n mukaisesti.</p> <p><u>Melu</u> Kaavassa on esitetty tilapäiselle asumiselle tarkoitettu korttelialue AS-1. Koska tilapäinen majoitus kohteessa saattaa olla suhteellisen pitkäkestoista, tulee kaavamääräyksiin lisätä AS-1 korttelialueelle, että melutaso ei saa ylittää Vnp 993/1992:n mukaisia melutasoja.</p> <p><u>Hulevedet</u> Hulevesien käsittelyn ja johtamisen periaatteet sekä määräykset ovat asianmukaiset. Rakennusluvasta/toimenpideluvasta päätettäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laadullisen käsittelyn tarpeeseen sekä tonttikohtaisessa hulevesisuunnitelmassa esitettyjen käsittelymenetelmien riittävyteen.</p>	<p>Vastine: Kuten lausunnossa on tuotu esille Nybyn yksityistien pohjoinen liittymä käy tarpeettomaksi uuden Nybyn liittymän rakentamisen myötä. Myös maanomistaja, jonka alueelle tämä osa yksityistiestä sijoittuu, toivoo yksityistien lakkauttamista. Kaupunki pyrkii edistämään tarpeettomaksi käyvien tieoikeuksien lakkauttamista kaikissa niissä maanmittaustoimituksissa, joissa kaupunki on osallisena. Uuden liittymän valmistuttua vanha tarpeeton liittymä suljetaan. AS-1 korttelialueelle täydennetään melumääräys lausunnon mukaisena. Hulevesien käsittely tarkentuu myönnettävissä rakennusluvuissa</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: Yleisiin määräyksiin täydennetään korttelia 4001 (AS-1) koskeva määräys: Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää Vnp 993/1992:n mukaista keskiäänitasoa päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB. Lisäksi rakennusten julkisivujen ääneneristävyys tulee olla riittävä. Sisätiloissa melutason tulee alittaa sisätiloille annetut keskiäänitason ohjearvot päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.</p>
<p>2. Uudenmaan liitto Uudenmaan liitto on ilmoittanut, että liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>
<p>3. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi Trafi on ilmoittanut, että sillä ei ole tarvetta antaa lausuntoa.</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>
<p>5. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) katsoo, että asemakaavaehdotuksessa on riittävä tavalla huomioitu Kilpilahden teollisuusalueen aiheuttama suuronnottomuusvaara suunnitellulle yritysalueelle. Kort-</p>	<p>Vastine: Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos täydentää väestöhälytintä järjestelmää Kulloon yritysalueen alueella vielä vuonna 2018. Väestöhälytintä järjestelmästä lisätään maininta asemakaavaselostukseen.</p>

<p>telialueiden T-11 ja AS-1 erityismääräyksissä on annettu tarpeellisia vaatimuksia turvallisuusjärjestelystä. Asemakaavaehdotuksessa voitaisiin laajemminkin huomioida, että koko Kulloon yritysalueutta voidaan tehokkaasti varoittaa Kilpilahden teollisuusalueella tapahtuvasta suuronnettomuudesta.</p> <p>Tukes on muiden viranomaisten kanssa osallistunut kaavahankkeen johdosta pidettyihin neuvotteluihin. Lisäksi Tukes on tietoinen Gaia Consulting Oy:n toimesta laadittavasta Kilpilahden maankäyttöselvityksestä. Näiden tietojen pohjalta Tukesilla ei ole huomautettavaa Kulloon yritysalueen kaavoitukseen. Gaian selvitystyö oli tämän lausunnon antamisen aikaan kuitenkin vielä kesken. Mikäli lopullisessa raportissa on annettu jotain sellaisia maankäyttölinjauksia, jotka vaikuttavat nyt suunnitellun yritysalueen kaavoitukseen, tulee ne ottaa huomioon.</p>	<p>Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa- selvitystä ollaan parhaillaan päivittämässä vireillä olevan osayleiskaavatyön ja Uudenmaan kokonaismaakuntakaavatyön lähtöaineistoksi. Työtä laatii Gaia Consulting Oy ja työn laatimista ohjaa asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä. Työ valmistuu syksyn 2018 aikana. 13.8.2018 pidetyssä ohjausryhmän kokouksessa todettiin, että päivitettävä selvitys ei muuta merkittävästi tilannetta tämän asemakaavan alueella eikä selvityksessä ole tullut esille sellaista uutta tietoa, joka vaikuttaisi tämän asemakaavan sisältöön.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: Täydennetään väestöhälytysjärjestelmästä maininta kaavaselostukseen.</p>
<p>6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Suunnitellulle kaava-alueelle tulee luoda pelastustoinnalle edellytykset. Edellytyksiä ovat mm. leveydeltään, kääntösaiteiltaan ja kantavuudeltaan riittävät ajoväylät sekä riittävän sammutusveden saanti. Lisäksi infran rakentamisessa tulee huomioida alueella sijaitseva maakaasuputki ja rakennusten massoittelussa tulee huolehtia rakenteellisen paloturvallisuuden täyttymisestä. (YMa 84812017, PL 37912011). Osoitteisto tulee olla selkeä ja loogisesti etenevä. Suoja-alueista sekä Tukes:in vaatimuksista on pidetty työpaja 10.3.2017, jonka tulokset on huomioitu asemakaavan valmistelussa.</p>	<p>Vastine: Asemakaavassa on varattu riittävän laajat katualueet turvallisen katuverkoston rakentamiseksi. Auris kaasunjakelu Oy:n maakaasuputki kulkee Nybyntien ja Metsäpirtintien katualueilla sekä Kulloon teollisuustien liittymässä suojaviheralueella EV. Maakaasuputki otetaan huomioon alueen infra suunniteltaessa, lisäksi maakaasuputken huomioonottamisesta on annettu ohjeet alueen rakennustapaohjeiden kohdassa 7 (Maakaasun jakeluverkoston huomioon ottaminen alueelle rakennettaessa). Porvoon Vesi on ilmoittanut että vesijohtoverkosta on saatavissa alkusammutukseen noin 6 – 10 l/s. Vesipostien määrä ja niiden sijoittelu ratkaistaan kunnallistekniikan verkoston tarkemmassa suunnittelussa. Alueen osoitteisto on selkeä.</p> <p>Muutokset: -</p>
<p>7. Terveysuojelujaosto Terveysuojelujaostolla ei ole huomautettavaa</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>
<p>8. Liikelaitos Porvoon vesi Kaava-alueen vedenjakelu perustuu 160M runkojohdoton, joka yhdistyy lenkiksi Golfkartanon kautta Kulloossa. Jäteveden keräys tapahtuu pääosin viettoviemäröinnillä alueella sijaitsevaan pumppaamoon, josta jätevesi pumpataan Porvooseen 200M paineviemärillä. Kaava-alueen sisäistä vesihuoltoa on suunniteltu yhteistyössä kaavoittajan ja kuntatekniikan kanssa, eikä Porvoon vedellä ole huomauttamista kaavaehdotukseen tältä osin.</p> <p>Kokonaisuutena kaava-alue sijaitsee vesihuoltoverkoston laidalla pitkien runkojohtoyhteyksien takana. Runkojohdot on mitoitettu talousvedenottoa ja siihen rinnastuvaa vedenkäyttöä varten, eivätkä ne mahdollista suurten sammutusvesimäärien saantia vesijohtoverkosta. Nybyssä vesijohtoverkosta on saatavissa</p>	<p>Vastine: Merkitään tiedoksi. Mahdollisten kiinteistökohtaisten sammutusvesisäiliöiden tarve riippuu kiinteistölle sijoittuvan toiminnan luonteesta ja säiliöiden tarve ratkaistaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>

alkusammutukseen noin 6 – 10 l/s. Sammutusveden saanti kaava-alueella tulee turvata kiinteistökohtaisilla säiliöillä ja luonnonvesialtailla tmv. vesijohtoverkostoa täydentävillä ratkaisuilla.	
---	--

LYHENNELMÄ MUISTUTUKSESTA, MRA 27 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE MUISTUTUKSEN JOHDOSTA JA ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET JA TARKISTUKSET
<p>1. A.A.(K4006T1 ja T3, 4003T2)</p> <p>Muistuttavat mm. seuraavista seikoista: 1. Uusi pohjoinen liittymä Liittymä tulisi sijoittaa etelämmäksi yrittäjien omistamalle maalle tai ainakin rajoittumaan yrittäjien alueeseen siten, ettei se pirsto kiinteistön peltoaluetta. Tämä vähentäisi myös asutukselle aiheutuvaa haittaa raskaasta liikenteestä. Yritysalueen liikenteen siirryttyä kulkemaan uuden Nybyn liittymän kautta, tulee kiinteistön läpi kulkeva pohjoinen osa Nybyn yksityistiestä sulkea muulta liikenteeltä ja jättää se vain kiinteistön käyttöön. Myös vanha liittymä Nesteentielle voidaan sulkea. Edellyttävät, että kaupunki sopii ELY-keskuksen kanssa vanhan pohjoisen liittymän käytöstä poistamisesta sen jälkeen kun uusi Nybyn liittymä rakennetaan ja otetaan käyttöön.</p> <p>2. LISÄHUOMAUTUKSIA LIITTYEN UUDEN POHJOISEN LIITTYMÄN LINJAUKSEEN: Uudesta katulinjauksesta ja tontista aiheutuu 2 ha:n supistus alueeseen joka on nyt vuokrattuna. Uuden tien alueella on lato, jonka vakuutusarvo on 3650 € Suunnitellusta tiestä ei makseta korvausta mikä täytyy ottaa huomioon. Kaupungin tulee selvittää kadun rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset pohjaveteen. Rakentamisella voi olla vaikutusta mm. kiinteistöllä olevalle kaivolle. Asuinrakennus tulee suojata rakentamisaikana melulta, pölyltä ja lisääntyvältä liikenteeltä. Jos uusi tie rakennetaan kiinteistön alueelle, tulee kaupungin rakentaa meluvalli. Museovirastoon tulee olla yhteydessä liittyen vanhaan 1700 –luvulta peräisin olevaan riiheen, joka mahdollisesti on suojelukohde ja jää aivan uuden tien viereen. Tieyhteys metsäpalstalle tulee taata Uuden liittymän kohdalla olevan tieojan toimivuus tulee varmistaa</p> <p>3. LISÄKSI Kaupungin omistamalle tontille 12-9 on esitetty asuntoja. Kiinteistön alueelle ei ole ollut mahdollista rakentaa asuntoja, mikä johtaa epätasa-arvoiseen tilanteeseen. Kiinteistön alueella on rakennus, joka edellyttäisi laajentamista, jotta sitä voisi käyttää asuntona ja rakennus, joka vaatii laajennusta, jotta siitä saisi sopivan liikuntarajotteiselle omistajalle. On huomionarvoista, ettei ole olemassa takeita että alueen tontit menisivät kaupaksi. Tällöin on kohtuutonta, että maanomistajat joutuvat etukäteen korvaamaan kaupungille mahdollisen myyntivoiton. Kaupunki voisi saada osan voitosta vain, jos myynti tapahtuu.</p>	<p>Vastine: 1. Uuden Nybyn liittymän sijainti on osoitettu siten, että se ottaa huomioon tämän asemakaavan mukaisen maankäytön sekä pitkällä aikavälillä odotettavissa olevan maankäytön tämän asemakaavan, moottoritien ja junaradan rajamalla alueella. Uudenmaan maakuntakaavassa em. alue on osoitettu teollisuusalueeksi ja työpaikka-alueeksi. Alueen liikenneverkosta on laadittu alustava selvitys yleiskävyön taustaselvitykseksi. Liittymän sijainnille on saatu Uudenmaan ELY-keskuksen hyväksyntä. Nybyn liittymä –nimisen kadun linjausta ei ole mahdollista muuttaa.</p> <p>Kaupunki ottaa Nybyntien tarpeettomaksi käyvän pohjoisen liittymän poistamisen mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytäviin neuvotteluihin.</p> <p>2. Katualueen luovuttamisen aiheuttamista haitoista (ladon menetyksestä) kaupunki neuvottelee osana maankäyttösopimusta. Kadun rakentamisesta pohjavedelle mahdollisesti aiheutuvia muutoksia seurataan kunnallistekniikan rakennustöiden edetessä. Kiinteistön talousvesikäivosta otetaan vesinäyte ennen rakennustöiden alkua käyttäen kaivoveden käyttökelpoisuuden määrittävää tutkimuspakettia (STMa 401/2001 liite II). Näyteenotto usutaan rakennustöiden edetessä tarpeen mukaan. Rakentamisaikaisen melun, pölyn ja lisääntyvän liikenteen ehkäisyyn kiinnitetään huomiota työmaan suunnittelussa. Kiinteistön tilanne paranee nykyisestä Kulloon yritysalueen liikenteen siirryttyä uudelle katuverkostolle. Nybyntien pohjoinen osa jää vain muistuttajien kiinteistön käyttöön. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta on lausunut Porvoon museo Museoviraston ja Porvoon museon (Itä-Uudenmaan maakuntamuseon) välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti. Porvoon museolla tai Museovirastolla ei ole ollut huomautettavaa asemakaavan sisällöstä. Lisäksi Porvoon museo on tutkinut muistutuksessa esitetyn riihen tilanteen ja toteaa kantanaan: ”Porvoon museo katsoo, että uudella kokoojakadulla ei ole riihi-rakennukseen sellaisia vaikutuksia, jotka muistutuksen nojalla vaatisivat muutoksia kaavaan”. Tieyhteys metsäpalstalle sekä uuden liittymän ojitus otetaan huomioon myöhemmässä katusuunnittelussa</p> <p>3. Asemakaavassa on osoitettu korttelialue 4001 tilapäiselle majoitukselle (AS-1). Korttelialue sijaitsee Kilpilahden ulomman suojavyöhykkeen ulkopuolella Kilpilahden konsultointivyöhykkeen alueella. Korttelialueen kaavamääräyksessä edellytetään, että majoitusrakennukset suunnitellaan ja rakennetaan siten, että suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan teollisuuden läheisyys otetaan huomioon. Korttelialueen turvallisuusjärjestelyt kuten suojaustoimenpiteet, ilmanvaihtojärjestelyt, hälytysjärjestelmä sekä pelastustoimen operatiiviset toimintaedellytykset tulee esittää alueelle rakennettaessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Kysymys ei ole tavanomaisesta asumisesta.</p>

	<p>Muistuttajan talouskeskus sijaitsee Kilpilahden konsultointivöhykkeen alueella. Olemassa olevien asuinrakennusten vähäinen laajentaminen ratkaistaan rakennusluvalla. Uusi asuinrakennus edellyttää ns. suunnittelutarveratkaisua. Vireille tulevien rakennuslupien/suunnittelutarveratkaisujen osalta kuullaan pelastusviranomaista sekä tarvittaessa Tukesia.</p> <p>Maankäyttösopimustulot kohdistetaan suoraan alueen kunnallistekniikan kustannuksiin. Koska alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat suuria, on tärkeää että kaupunki saa sopimuskorvauksia jo heti asemakaavan voimaantulon jälkeen. Tämä on yleinen käytäntö.</p> <p>Maanomistajille on tarjottu mahdollisuus maksaa maankäyttösopimuskorvaus luovuttamalla tontti- tai raaka- maata. Tällöin maanomistajan ei tarvitse sijoittaa rahaa etupainotteisesti sopimuskorvauksen maksamiseen. Tämä vähentää samalla maanomistajan tontinmyyntiin liittyvää riskiä.</p> <p>Maapolitiikan yksikkö on laatinut vastineen maankäyttösopimuskorvauksiin liittyen (osia kohdista 2 ja 3).</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>
<p>2. B.B. (K4011 T2-6) ja C.C. (K4011 T1, T7-9, K4009 T1-3) Maankäyttökorvauksen korkean tason vuoksi haluavat painottaa seuraavia seikkoja: 1. Ensimmäisessä Kullon yritysalueen asemakaavaluonnoksessa Kullon teollisuustie palveli tontteja molemmin puolin katua. Nähtävillä asetussa ehdotuksessa kadun eteläpuolella olevat tontit on poistettu, mikä johtaa kaikkien osapuolten osalta korkeampaan kustannus/hyötysuhteeseen. 2. Olemme kaupungin kanssa käydyssä neuvottelussa antaneet Maanomistajien arviointikeskuksen laatiman arvioinnin sekä arvion siitä arvonnousta minkä vahvistettu asemakaava voidaan ajatella tuovan korttelin 4011 alueella ja ympärillä. Tämä arvonnousu on noin 55% niistä konsultin tekemistä arvioista, joihin kaupungin vaatimukset perustuvat. 3. Asemakaavaa voidaan vielä karsia ja kadunrakennuskustannuksia alentaa merkittävästi, jos Kullon teollisuustietä ei sisällytetä tässä vaiheessa asemakaavaan. Asemakaava vastaisi edelleen merkittävältä osin nähtävillä asetettua kaavaehdotusta. 4. Kullon teollisuustie tulisi ottaa huomioon vasta myöhemmässä vaiheessa kun asemakaava-alue laajennetaan etelään, pääosin jo laadittujen suunnitelmien mukaisesti. 5. Tällaisella kaavamutoksella saavutettu kustannussäästö (noin 50 prosenttia) olisi otettava huomioon määrittäessä maankäyttösopimuskorvausta.</p>	<p>Vastine: 1. Kaupunki päättää asemakaavoituksen etenemisestä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Lisäksi kaupunki asemakaavoittaa Porvoon maapolitiittisen ohjelman mukaan pääsääntöisesti vain omistuksessaan olevia alueita. Kullon yritysalueen asemakaava-alueeseen on jo nyt sisällytetty laajoja yksityisten omistuksessa olevia alueita tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi. 2. Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n laatima arvio perustuu osin vääriin olettimiin yritystonttien kysynnästä, eikä huomioi että jokaiselle asemakaavantontille rakennetaan katuyhteys ja muu kunnallistekniikka. Nämä on huomioitu kaupungin käyttämässä arvioissa. 3. Kullon teollisuustien aluevarausta ei voida jättää pois asemakaavasta, koska se muodostaa katuverkoston rungon. Katu toimii ainoana kulkuyhteytenä kolmelle tontille. Lisäksi katu tarvitaan mahdollistamaan K4009 T5 asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen sekä K4012 korttelialueen rakentaminen. 4-5. Maankäyttösopimuskorvaukset perustuvat maanomistajan asemakaavasta saamaan hyötyyn, eikä suoraan kyseisen asemakaava-alueen toteuttamisesta aiheutuviin kadunrakentamiskustannuksiin. Sopimuskorvausten määräytymisen suhteen ei ole merkitystä sillä, missä vaiheessa Kullon teollisuustie kaavoitetaan tai rakennetaan. Kullon teollisuustien rakentamatta jättämisellä saatava noin 26 % kustannussäästö tässä vaiheessa ei vaikuttaisi maankäyttösopimuskorvauksia laskevasti. Tämä huomioiden on tarkoituksenmukaista kaavoittaa ja huomioida Kullon teollisuustie tämän kaavan yhteydessä. Tie on tarpeen myös suunniteltujen tonttiliittymien takia.</p>

	<p>Maapolitiikan yksikkö on laatinut vastineen maankäyttöso- pimuskorvauksiin liittyen (kohdat 2. ja 4-5.)</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>
<p>3. D.D, 638-440- Haluavat varmistaa, että tieyhteys kiinteistön Metsäpirtintien läheiselle palstalle on käytettävissä myös rakentamisaikana. Tie tulisi olla liikennöitävissä ainakin traktorilla. Tieyhteys kulkee korttelin 4003 kautta.</p>	<p>Vastine: Kyseinen noin 100 m pituinen tieyhteys kaupungin omista- man kiinteistön 638-440-12-2 alueella (K4003) on ainoa kulkuyhteys kiinteistön Metsäpirtintien lä- heiselle palstalle. Kaupunki sitoutuu säilyttämään tieyhtey- den traktorilla liikennöitävässä kunnossa siihen asti kun- nes Kullon teollisuustie kortteleiden 4002 ja 4003 välillä on rakennettu, jolloin palstalle on mahdollista kulkea katu- alueen kautta. Kulku palstalle otetaan huomioon katu- suunnittelussa.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>
<p>4. 638-440-1-131 (K4004 T 2) Arme Oy Kaavoituksen detaljisuunnittelussa tulee huomi- oida, että joudumme purkamaan ja lastaamaan telinematiaalitöimitukset tieltä ja että aidan ulko- puolella on omalla tontilla pysäköitynä henkilöstön autoja ja työmaa toiminnassa tarvittavia työmaa- koppeja ja lavoja. Tämän johdosta katualueelta tulee olla esteetön pääsy tontille.</p>	<p>Vastine: Lastaaminen ja lastin purku tulee pääsääntöisesti tapah- tua oman tontin alueella eikä suoraan katualueelta käsin.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: Istutettava alueen osa poistetaan Metsäpirtintien varrelta. Rakennusalan raja säilyy ennallaan</p>
<p>5. 638-440-2-42 (K4009 T5) Porvoon Maske Oy 1. Saa-2 -kaavamerkintä Kiinteistön länsiosaan kohdistuva Saa-2 -kaava- merkintä tulee rajata koskemaan liitekartan mu- kaisesti vain kiinteistön maantäyttöä koskevaa osaa. Alueella tehty maantäyttö on kohdistunut pääosin naapurikiinteistölle. Perustetta osoittaa kiinteistön koko länsiosa Saa-2 -kaavamerkinnän alaiseksi ei ole. 2. Reunavyöhyke Reunavyöhyke on merkitty liian laajaksi ja se tu- lee rajata koskemaan vain todellista reuna-alu- etta liitekartan mukaisesti.</p>	<p>Vastine: Saa-2 –merkinnän rajausta perustuu alueen kantakarttoihin eri vuosilta. Saa-2 alueella on tapahtunut täyttöä noin 1-5 metriä. Täytössä käytetyistä massoista ei ole tarkempaa tietoa. Puin ja pensain istutettavan reunavyöhykkeen ra- jaukset perustuvat alueen kantakarttaan. Rajaukset on tarkistettu maastossa yhdessä maanomistajan kanssa.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: Saa-2 –alueen ja puin- ja pensain istutettavan reuna- vyöhykkeen rajausta on supistettu vähäisesti.</p>
<p>6. 638-440-2-46 (K4009T8) FSP Finish steel paint- ing Oy Kaavamuutos ja alueen parantaminen on erittäin hyvä juttu. Pyydän ystävällisesti huomioimaan Nesteen suurseisokin vuonna 2020 keväällä Ny- byntien remonttitoiden suunnittelussa. Alueella ja tiellä on paljon raskasta liikennettä, erikoiskulje- tuksia, henkilöautoliikennettä yms. normaalia enemmän tuona aikana. Joten jos mahdollista, niin tietöiden tai liikennettä haittaavien töiden te- keminen suurseisokin aikana olisi minimissään. Joko pahimmat liikennettä haittaavat työt olisivat valmiina tai mahdollisesti siirretty myöhemmälle ajankohdalle.</p> <p>Onko tonttiristeyksien suunnitteluun mahdollista vaikuttaa ennen kuin työt alkavat?</p>	<p>Vastine: Kunnallistekniikan rakentamisen ja Kilpilahden tulevien suurseisokkien aikataulujen yhteensovittaminen varmista- taan katusuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Tonttiristeyksien suunnitteluun ja muutenkin katujen yksi- tyiskohtaiseen rakentamiseen suunnitteluun on mahdollista ottaa kantaa katusuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Katusuunnitelmat perustuvat asemakaavaan ja niiden laa- timinen on aloitettu asemakaavatyön vireillä ollessa mutta jatketaan loppuun kun asemakaava on tullut voimaan.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: -</p>

<p>7. Nybyntien tiekunta 2018.05.29 pidetyssä vuosikokouksessa tuli esiin asia ja josta tehtiin pöytäkirja maininta jonka johdosta päätettiin lähestyä Porvoon kaupunkia seuraavasti:</p> <p>Kaavoituksen detaljisuunnittelussa tulee huomioida se seikka, että tuleva Nybyntien liittymä Nesteentielle olisi hyvä toteuttaa kiertoliittymänä. Tällä on merkittävät edellytykset turvallisemmalle liittytäiliikenteelle ja kolareiden määrä ja vauriot saadaan merkittävästi vähentymään. Liitekuvassa on esitetty vastaavaa liittymää kuin Nesteentien ja Uuden Kilpilahdentien liittymässä.</p>	<p>Vastine: Uuden rakennettavan Nybyn liittymän jonoutumista ehkäistään rakentamalla Nesteentielle etelästä päin tuleville vasemmalle kääntyvien kaista laaditun selvityksen (Nesteentien toimivuustarkastelut Nybyntien liittymissä, FCG 2016) mukaisesti. Lisäksi Nybyn liittymään rakennetaan Nesteentielle tultaessa kaistat sekä oikealle että vasemmalle kääntyviä varten. Laaditun selvityksen mukaan liikennemäärien kasvu aiheuttaa liittymässä jonkin verran jonoutumisen lisääntymistä. Muutos ei ole kuitenkaan merkittävä nykyiseen jonoutumiseen verrattuna. Suunniteltu T-liittymän katsotaan palvelevan liikennettä riittävästi.</p> <p>Tämän asemakaavan, moottoritien ja junaradan välinen alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa teollisuusalueeksi ja työpaikkatoimintojen alueeksi (T, TP). Yleiskaavatyö, jossa ratkaistaan tarkemmin em. alueen maakäyttö, on parhaillaan vireillä. Vaikka muistutuksessa esitetyn kiertoliittymän tarvetta ei vielä esiinny, saattaa se tulla ajankohtaiseksi kun lähialueen yksityiskohtaisempi suunnittelu etenee. Tästä syystä mahdollisen kiertoliittymän tilavaraus ja vaikutus erityisesti pohjoisimpaan kortteliin 4006 selvitettiin jo tämän asemakaavan yhteydessä.</p> <p>Destia Oy:n laatiman alustavan tilavaraustarkastelun mukaan kiertoliittymä mahtuu liittymään, jos yleisen tien alueeseen tehdään vähäisiä, muutamien metrien levennyksiä risteysalueella. Muutos pienentää jonkin verran myös K4006 tontin 1 pinta-alaa. Muutokset kohdistuvat kiinteistön 638-440-12-37 alueeseen ja ne ovat maanomistajan asemakaavassa mukana olevista alueista noin yksi %:a.</p> <p>Kiertoliittymän rakentamiselle varataan em. vähäisin tarkennuksin riittävän iso alue, mutta neuvotteluita sen rakentamisesta ei käynnistetä tämän asemakaavan yhteydessä.</p> <p>Muutokset asemakaavaehdotukseen: Yleisen alueen LT rajoja tarkistetaan vähäisesti Nybyn liittymän itä- ja länsipuolella. Lisäys LT -alueeseen on noin 1000 m²:ä. Tarkistuksen myötä K4006 tontin 1 koko pienenee noin 500 m².</p> <p>Tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä eivätkä ne aiheuta asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista (MRA 32§)</p>
---	--