

Pornaisten kunta
Kartanorinteen asemakaavan laajennus

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaavaehdotus (pvm. 19.8.2019) oli nähtävillä 29.8. – 30.9.2019.

LAUSUNNOT

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 4.10.2019

Uudenmaan ELY- keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa.

- 1) Valtaosa rakentamisesta sijoittuu Kotojärven osayleiskaavan MU-alueelle, jonka kaavamääräyksessä todetaan, että alueelle ei saa rakentaa.
- 2) Vuonna 2007 hyväksytyssä Kartanorinteen asemakaavassa on jo toteutettu osayleiskaavan ohjeellinen asuinrakennusten enimmäislukumäärä.
- 3) Asemakaavan laajennus ei tarkenna osayleiskaavaa vaan poikkeaa siitä. Poikettaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaavassa alueelle osoitettu käyttötarkoitus.
- 4) Osayleiskaavan MU-alueet sijoittuvat maakuntakaavan virkistysalueelle. Maakuntakaavan virkistysaluemerkinnän kuvauksessa todetaan, että merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.
- 5) Asemakaavaehdotus ei ota huomioon ohjaavaa yleiskaavaa eikä maakuntakaavaa tue yleiskaavasta poikkeamista. Kaavaehdotus ei näiltä osin täytä MRL 54 §:n sisältövaatimuksia.
- 6) Liikenteen osalta ELY-keskus toteaa, että Vuoteenkoskentien/ Kartanorinteen katuliittymän parannussuunnittelu on alkamassa. Tämä liittyy maantien 1494 jkp-tien rakennussuunnitteluun.
- 7) ELY-keskus katsoo, että ennen kaavan eteenpäin viemistä on tarpeen pitää viranomaisneuvottelu.

Kaavan laatija:

- 1) Osayleiskaavassa on esitetty aluerakenteena erillispientalojen alueita (AO), joihin kytkeytyy rakentamattomia maa- ja metsätalousalueita (MU). Merkinnän mukaisesti MU-alueilla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella yleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä toimintojen yhteen sovittamista. Asemakaavalla on em. lain mukaisesti tarkennettu yleiskaavassa esitettyä tavoitellun kehityksen periaatetta ottamalla huomioon mm. paikalliset olosuhteet, maaston muodot, alueen rakentamistilanne, rakenteilla olevat kulkuyhteydet ja aluetekniset suunnitelmat sekä kulkuyhteydet luontoon. Rakentaminen on osoitettu asemakaavassa hieman osayleiskaavaa tiiviimmin alueen keskiosaan. Näin menetellen on rauhoitettu länsipuolella oleva mäki ja sen itärinne rakentamiselta. Korttelien ympärille on lisäksi osoitettu väljästi lähivirkistysalueita, joiden välityksellä asemakaavoitettu alue kytkeytyy länsi- ja eteläosastaan viereisiin metsäalueisiin. Tällä järjestelyllä on saatu aikaan suorat ja toimivat yhteydet lähiluontoon ja kauemmaksi metsiin.
- 2) Kotojärven osayleiskaava ei ole rakentamista suoraan ohjaava MRL 44 §:n mukainen yleiskaava, jota voitaisiin käyttää suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena AO-alueilla. Osayleiskaavassa AO-alueita koskee määräys, että alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Lisäksi osayleiskaavan tavoitteissa on todettu jo kaavaprosessin aikana käyneen selväksi, että alueen rakentamisen täytyy nojautua asemakaavoitukseen.

Kotojärven osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2003. Kaavassa on osoitettu ohjeellisenä 29 uutta asuinrakennusta Helsingintien länsipuolelle. Vuonna 2017 hyväksytyssä Kartanorinteen asemakaavassa uusia rakennuspaikkoja on 21 kpl ja nyt laadittavassa kaavan laajennuksessa rakennuspaikkoja on 11 kpl, joista yksi rakennuspaikka poistetaan maasto-olosuhteiden perusteella alueen eteläosasta. Jäljelle jää enää 10 uutta rakennuspaikkaa. Osayleiskaavan ohjeellisuus ja ylityksen vähäisyys huomioiden asemakaavalla ei poiketa merkittävästi yleiskaavasta.

- 3) Asemakaavalla on tarkennettu osayleiskaavan kokonaisrakennetta ja tavoitteita (ks. vastineet 1 ja 2). Laajemmin tarkasteltuna asemakaava poikkeaa vain vähäisesti vuoden 2003 osayleiskaavasta eikä estä sen toteutumista. Ehdotusvaiheessa tehty yhden rakennuspaikan poistaminen alueen eteläosasta pienentää entisestään poikkeamista osayleiskaavasta. Vähäiselle poikkeamiselle on myös perusteita, kun tarkastellaan osayleiskaavan jälkeen vahvistuneita maakuntakaavoja. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelun keski- ja pohjoisosassa on osoitettu keskustaan saakka ulottuva taajamatoimintojen alueena. Alueen eteläosaan ulottuu maakuntakaavan virkistysaluetta, johon sisältyvät pääasiassa Kartanorinteen etelä- ja itäpuolella sijaitsevat golfkentän alueet sekä osa Kotojärven ranta-alueita. Maakuntakaavan tarkkuustaso huomioiden asemakaava ei näin ollen vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista.
- 4) Edellä vastineissa 1 ja 3 on tarkasteltu asemakaavan vähäistä poikkeamista liittyen osayleiskaavan MU-alueisiin ja maakuntakaavan virkistysalueeseen. Asemakaavan tehtävä ja tarkoitus on suunnitella alueiden yksityiskohtainen käyttö ylempiä kaavatasoja tarkentaen. Maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa. Maakuntakaavan määräykset eivät ole voimassa asemakaavoitetulla alueella.
- 5) Nyt laadittu asemakaava täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset. Asemakaava ottaa huomioon ohjaavan osayleiskaavan ja voimassa oleva maakuntakaava tukee yleiskaavasta poikkeamista. Todettakoon myös, että maakuntakaava ohjaa asema- ja yleiskaavan muuttamista. Lisäksi ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan kohdalla voidaan asemakaavan laadinnassa perustelluista syistä poiketa yleiskaavan ohjausvaikutuksesta. Ks. myös vastine 3.
- 6) Nämä hankkeet tukevat asemakaavan toteutumista parantaen liikenneturvallisuutta ja liikenneyhteyksiä keskustan suuntaan.
- 7) Kunta ja ELY-keskus ovat neuvotelleet kaavasta 15.10.2019 kehittämiskeskustelun yhteydessä.

Uudenmaan liitto, 26.9.2019

Uudenmaan liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa.

Kaavan laatija:
Ei kommentoitavaa.

Museovirasto, 3.9.2019

Alueelta ei tunneta muinaismuistolain tarkoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavan laatija:
Ei kommentoitavaa.

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, 24.9.2019

Kaavaehdotukseen ei ole maiseman ja kulttuurihistorian osalta huomautettavaa.

Kaavan laatija:
Ei kommentoitavaa.

Porvoon kaupunki / Ympäristöterveysjaosto, 24.9.2019

Lausunnossa todetaan, että kaavamääräyksissä on syytä olla maininta radonturvallisesta rakentamisesta. Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Asuin- ja työtilojen sisäilman radonpitoisuus ei saa ylittää valtakunnallisia ohjearvoja.

Kaavan laatija:
Maininta radonin huomioimisesta lisätään kaavamääräyksiin. Mahdollinen radon huomioidaan rakennuslupien käsittelyn yhteydessä.

Pornaisten kunta / Kuntakehitysjaosto, 12.9.2019

Kuntakehitysjaosto toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Kaavan laatija:
Ei kommentoitavaa.

Pornaisten kunta / Sivistyslautakunta, 18.9.2019

Sivistyslautakunnalla ei ole lisättävää 27.3.2019 kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon.

Kaavan laatija:
Ei kommentoitavaa.

Telia, 29.8.2019

Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Alueella ei ole Telian infraa.

Kaavan laatija:
Ei kommentoitavaa.

Turku 10.1.2020

Sweco Ympäristö Oy