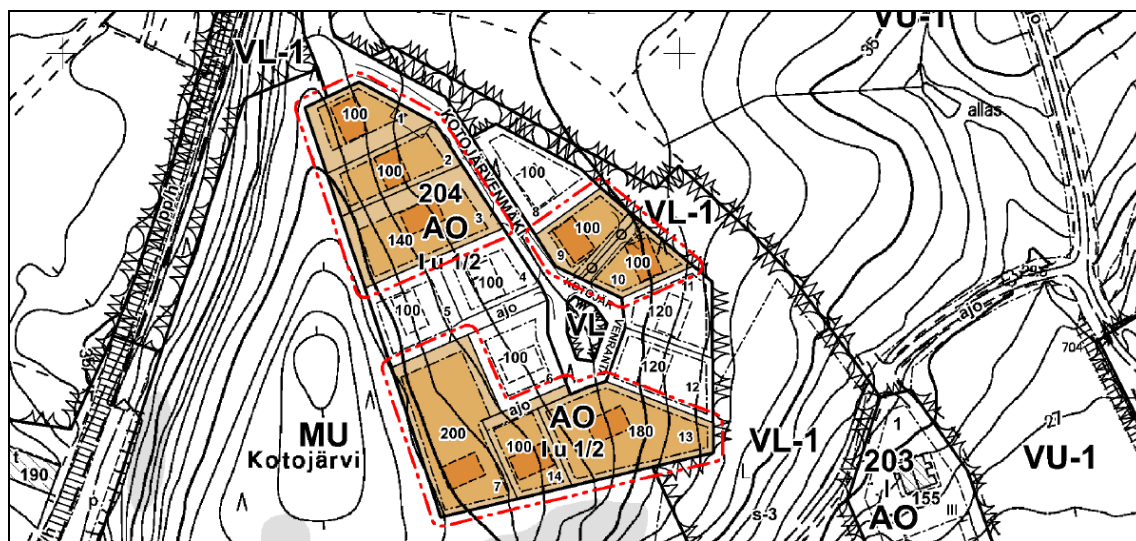


# PORNAINEN

## KOTOJÄRVENRANTA ASEMAKAAVAN MUUTOS

## KAAVASELOSTUS



13.5.2020

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
p. 09-1481943, 0400-425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Vireille tulosta ilmoitettu KH:n päätöksellä .....  
Valmisteluvaiheen kuuleminen on hoidettu kuulemalla alueen maanomistajia.  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 § ...  
Hyväksytty kunnanhallituksessa ...  
Diaarinumero ...

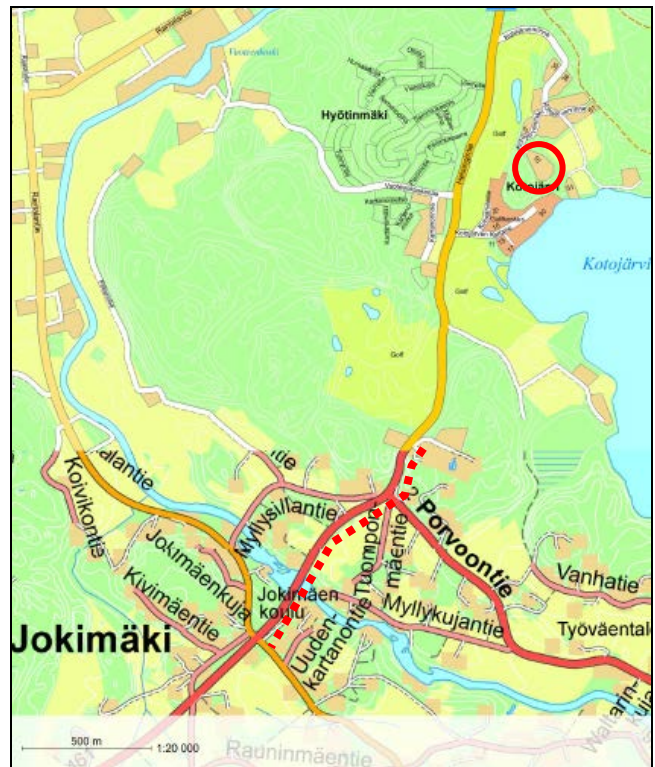
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kotojärven kartanon alueella noin 3 km:n etäisyydellä kunnan keskustaajamasta ja noin 2 km:n etäisyydellä Jokimäen uudesta koulusta. Kevyen liikenteen yhteys keskustaajamaan ja Jokimäen koululle on puutteellinen, mutta sen kohentaminen on vireillä.



■ ■ ■ ■ ■ Olemassa oleva kevyen liikenteen väylä



## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Kotojärvenrannan muutos.

### Kaavamutoksen tarkoitus

Alueella on voimassa pieniin rakennuspaikkoihin perustuva erillispientalojen (AO) asemakaava, jossa rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain tonttikohtaisesti. Asemakaavan muutos tehdään siinä tarkoituksessa, että tonttien lukumäärää vähennetään, ohjeellista tonttijakoa muutetaan ja rakennusoikeus kohdennetaan uudelleen. Muutokset perustuvat tontinostajien esittämiin tarpeisiin. Kaavan kokonaisrakennusoikeus sekä kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisena.

## 1.3 Suunnittelija

KARTTAAKO OY/Pertti Hartikainen, dipl. ins.  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki, p. 0400-425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Suunnittelija.....	1
2	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaava.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT .....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.11	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.12	Luonnonolot.....	4
3.121	Luonnonympäristö ja maisema .....	4
3.122	Pohjavesi .....	5
3.13	Rakennettu ympäristö .....	5
3.131	Väestö ja palvelut .....	5
3.132	Rakennuskanta.....	5
3.133	Muinaisjäännökset.....	5
3.134	Tekninen huolto.....	5
3.14	Maanomistus .....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
3.21	Maakuntakaava .....	5
3.22	Yleiskaava.....	6
3.23	Asemakaava .....	6
3.24	Rakennusjärjestys.....	7
3.25	Pohjakartta .....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	7
4.31	Osalliset.....	7
4.32	Vireilletulo .....	7
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
5.1	Kaavan rakenne .....	8
5.11	Mitoitus .....	8
5.12	Palvelut.....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	8
5.3	Aluevaraukset.....	8
5.31	Korttelialueet.....	8
5.4	Kaavan vaikutukset .....	8
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	8
5.411	Maakuntakaava.....	8
5.412	Yleiskaava .....	8
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön .....	9
5.421	Yhdyskuntarakenne .....	9

5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset .....	9
5.423	Liikenteelliset vaikutukset.....	9
5.424	Vesihuolto .....	9
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
5.44	Taloudelliset vaikutukset .....	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

- Kiinteistö Oy Kotojärven Honka/Björn Fredriksson, joka myynyt alueelta tontteja, esitti kunnanjohtajalle huhtikuussa 2020 asemakaavan muuttamista ja ilmoitti vastaavansa kaikista kaavan laadintaan liittyvistä kustannuksista.
- Kunnanhallitus päättää 18.5.2020 kaavan vireille tulosta.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen on jo hoidettu kuulemalla alueen maanomistajia.
- Asemakaavaehdotus pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä ...-...2020 välisen ajan.

### **2.2 Asemakaava**

Alue on suunniteltu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti edelleen erillispientalojen (AO) alueeksi. Muutosalueen kokonaisrakennusoikeus, enimmäiskerrosluku (Iu1/2) ja kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kaavamuuotos ei vaikuta pääsytieyhteyksiin eikä kunnallistekniikkaan.

Julkisivun pääasiallinen materiaali on maalattu lauta tai lautaverhousta muistuttava hirsi. Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2 - 1:1,5. Katon tulee olla harmaa tai musta tiilikatto.

Tonttikohtaisiin rakennusoikeuksiin tulee muutoksia sen johdosta että rakennusoikeuksia on siirretty vähäisessä määrin tontilta toiselle ja yksi tontti on poistunut tonttien yhdistämisen seurauksena.

Voimassa olevan asemakaavaan nähden rakennuspaikkojen ja samalla asuntojen lukumäärä supistuu yhdellä.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.11 Alueen yleiskuvaus**

Alueen sijainti Kotojärven rakennetussa ympäristössä ja luonnonympäristössä hahmottuvat seuraavasta ilmakuvasta (Lentokuva Vallas, 2007). Alueen koillispuolelle on rakentunut väljä pientaloalue. Itä- ja länsipuolella on golf-kenttä.

Metsäalueen takana etelässä on asuntona toimiva kartanon päärakennus ja lounaassa kartanon entiset talousrakennukset, joiden nykyinen käyttö liittyy pääosin golf-toimintaan.



### 3.12 Luonnonolot

#### 3.121 Luonnonympäristö ja maisema

Korttelialueet on raivattu rakennusmaaksi. Kaavamuutosalue on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Ote ilmakuvasta arviolta vuodelta 2018.

C Maanmittauslaitos



### 3.122 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

### 3.13 Rakennettu ympäristö

#### 3.131 Väestö ja palvelut

Etäisyys keskustaajaman kouluun on noin 3,5 km ja Jokimäen kouluun noin 2 km. Etäisyys keskustaajaman kaupallisiin palveluihin on noin 3 km.

#### 3.132 Rakennuskanta

Kaavamuuotosalue on rakentamaton (kohdan 3.121 ilmakuva). Muutosalueen vieressä on kaksi omakotitaloa, joista toinen on valmistumassa eikä näy ilmakuvassa.

#### 3.133 Muinaisjäännökset

Kartanoalueen muinaisjäännökset on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä. Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

#### 3.134 Tekninen huolto

Alue on vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

### 3.14 Maanomistus

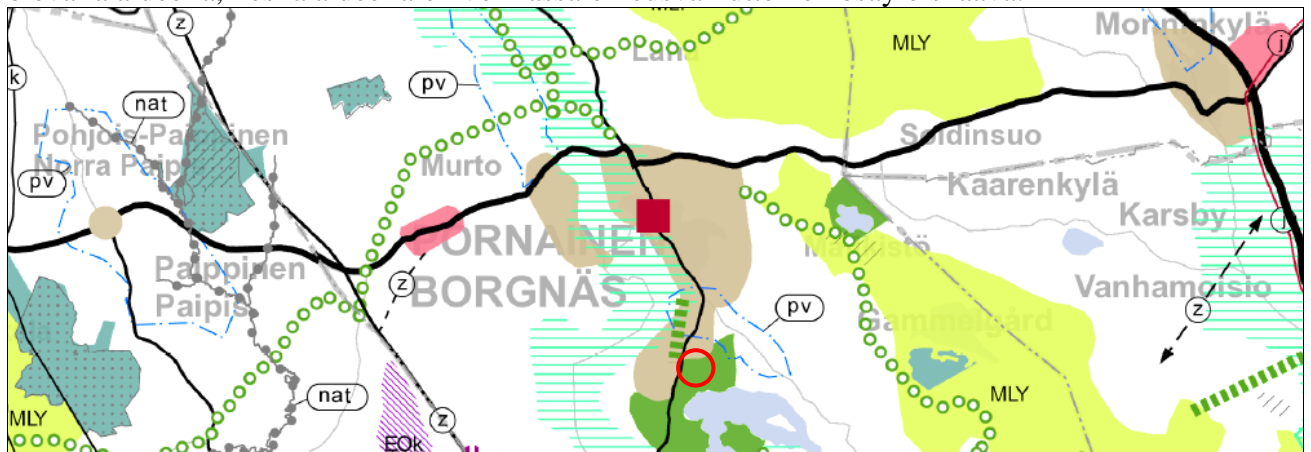
Alue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 **Suunnittelutilanne**

### 3.21 Maakuntakaava

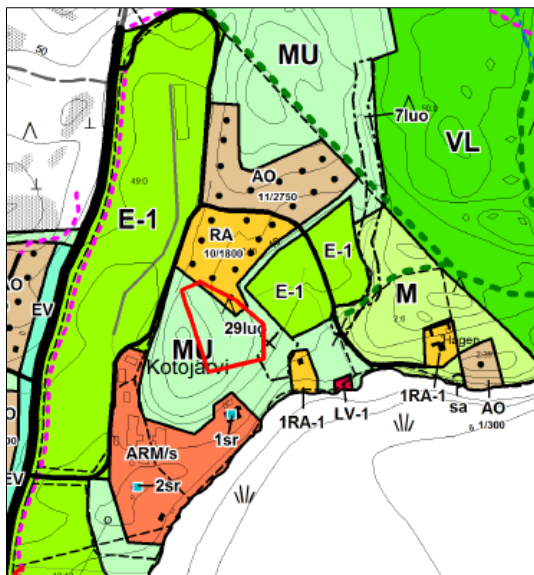
Pornainen kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan alueella ovat voimassa Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaavat 1-4. Kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on valmistelussa. Viimeisin, 4. vaihemaakuntakaava, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava.



Ote Uudenmaalla voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualan sijainti osoitettu punaisella ympyrällä. (Kartta: Uudenmaan liitto).

### 3.22 Yleiskaava



Kotojärven kartanon alueen maan käytön tavoitteet on osoitettu oikeusvaikutteisessa Kotojärven osayleiskaavassa, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 14.4.2003. Yleiskaavassa alue on osoitettu vähäiseltä osin loma-asuntoalueeksi (RA) sekä pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU).

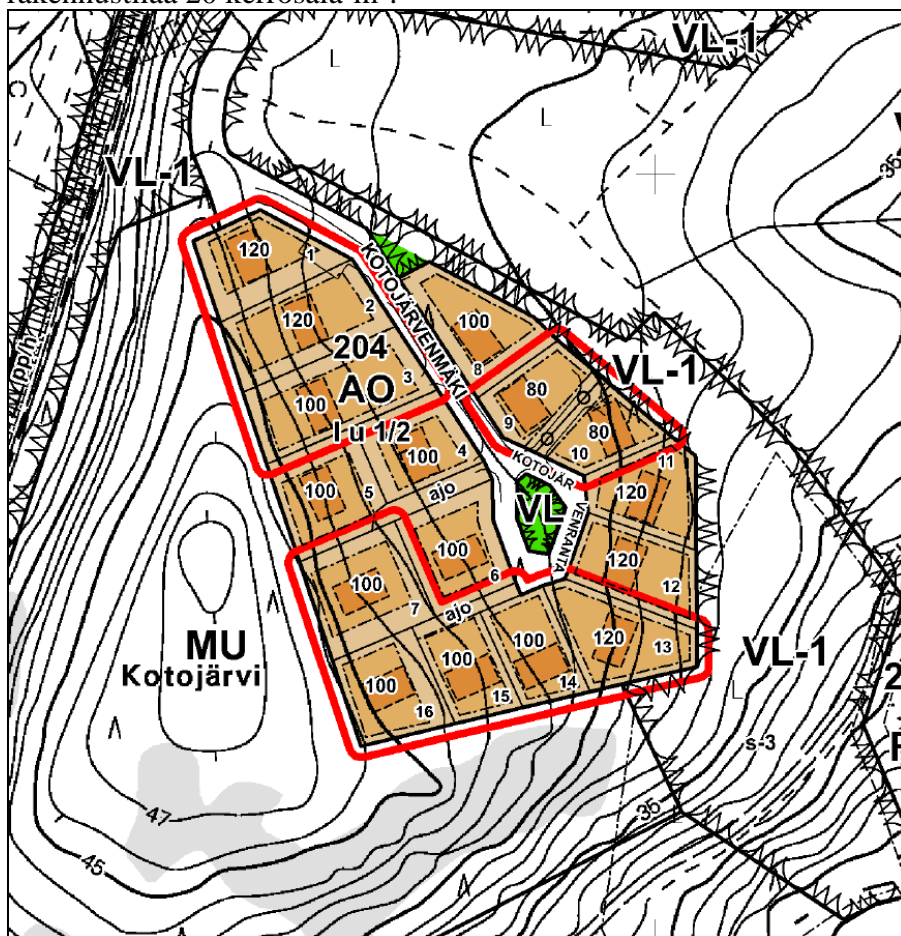
Yleiskaavasta on poikettu voimassa olevalla asemakaavalla, kun yleiskaavan MU-alueelle sekä RA-alueelle on osoitettu asuntoalue (kohta 3.23).

Maantien viereen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

*Ote voimassa olevasta Kotojärven osayleiskaavasta*

### 3.23 Asemakaava

Alueella on voimassa 12.12.2017 lain voiman saanut Kotojärvenrannan asemakaava. Kaavamuuutosalue on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu rakennus- alakohtaisesti ja samalla tonttikohtaisesti (kerrosala-m<sup>2</sup>). Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuspaikalle saa sijoittaa asunnon ulkopuolista varasto-, autotalli- tai muuta talous- rakennustilaa 20 kerrosala-m<sup>2</sup>.



*Ote voimassa olevasta Kotojärvenrannan ja ympäristön asemakaavasta. Punainen rajaus sijaitsee 3 m kaavamuuutosalueen ulkopuolella.*

### 3.24 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013

### 3.25 Pohjakartta

Alueelle on valmistunut v. 2001 numeerinen kaavan pohjakartta, joka on hyväksytty 22.10.2001.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueella on voimassa pieniin tontteihin perustuva erillispientalojen (AO) asemakaava, jossa rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain tonttikohtaisesti. Asemakaavan muutos tehdään siinä tarkoituksessa, että tonttien lukumäärää vähennetään, ohjeellista tonttijakoa muutetaan ja rakennusoikeus kohdennetaan uudelleen. Muutokset perustuvat tontinostajien esittämiin tarpeisiin.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kiinteistö Oy Kotojärven Honka/Björn Fredriksson, joka on myynyt alueelta tontteja, esitti kunnanjohtajalle huhtikuussa 2020 asemakaavan muuttamista ja ilmoitti vastaavansa kaikista kaavan laadintaan liittyvistä kustannuksista.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 4.31 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Kysymyksessä on vähäinen asemakaavan muutos, jossa osallisia ovat ennen muuta muutosalueen omistajat ja naapurit.

#### 4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päättää 18.5.2020 kaavan vireille tulosta.

#### 4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen kuuleminen on jo hoidettu kuulemalla alueen maanomistajia.

Asemakaavaehdotus pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä ...-...välisen ajan.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Alueella on voimassa pieniin rakennuspaikkoihin perustuva erillispientalojen (AO) asemakaava, jossa rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain tonttikohtaisesti. Asemakaavan muutos tehdään siinä tarkoituksessa, että tonttien lukumäärää vähennetään, ohjeellista tonttijakoa muutetaan ja rakennusoikeus kohdennetaan uudelleen. Muutokset perustuvat tontinostajien esittämiin tarpeisiin. Kaavan kokonaisrakennusoikeus sekä kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisena.



## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### 5.11 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu 9 AO-tonttia, joiden keskimääräinen koko on 720 m<sup>2</sup>. Pienin tontti on 453 m<sup>2</sup> ja suurin 1382 m<sup>2</sup>.

#### 5.12 Palvelut

Alueelle rakennettavat asunnot tukeutuvat kaupallisten palveluiden osalta keskustaajamaan (etäisyys n. 3 km). Koulupalvelut hoidetaan keskustaajamassa (etäisyys n. 3.5 km) tai Jokimäessä (etäisyys 2 km).

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavamutoksella, joka koskee lähinnä voimassa oleva kaavan mukaisen rakennusoikeuden kohdentumista, ei ole sanottavaa merkitystä ympäristön kannalta.

### **5.3 Aluevaraukset**

#### 5.31 Korttelialueet

Alue on suunniteltu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti edelleen erillispientalojen (AO) alueeksi. Muutosalueen kokonaisrakennusoikeus, enimmäiskerrosluku (Iu1/2) ja kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Julkisivun pääasiallinen materiaali on maalattu lauta tai lautaverhousta muistuttava hirsi. Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2 - 1:1,5. Katon tulee olla harmaa tai musta tiilikatto.

Voimassa olevan asemakaavaan nähden tonttien ja samalla asuntojen lukumäärä supistuu yhdellä.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

#### 5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

##### 5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (kohta 3.21). Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Poikkeaminen maakuntakaavasta on ratkaistu jo yleiskaavalla (kohta 3.22) sekä sen hyväksymisen jälkeen laaditulla asemakaavalla (kohta 3.23).

##### 5.412 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on osoitettu vähäiseltä osin loma-asuntoalueeksi (RA) sekä pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU), (kohta 3.22). Yleiskaavasta on poikettu voimassa olevalla asemakaavalla, kun yleiskaavan MU-alueelle sekä RA-alueelle on osoitettu asuntoalue (kohta 3.23).

## 5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

### 5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei suunnitella muutoksia olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön eikä sillä siten suunnitella muutoksia olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

### 5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuuotos perustuu voimassa olevan kaavan mukaiseen maankäyttöön ja rakennusoikeuteen eikä sillä ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia tai muutoksia palveluiden saatavuuteen.

### 5.423 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuuotos nojautuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen olemassa olevaan katuun eikä aiheuta tarvetta sitä koskeviin muutoksiin.

### 5.424 Vesihuolto

Alue on olemassa olevan vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä. Kaavamuuotos ei aiheuta tarvetta sitä koskeviin muutoksiin.

## 5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelialuetta, joka on ravattu tähän tarkoitukseen. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

## 5.44 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkoon. Kaavamuuotoksella ei ole erityisiä kuntataloudellisia vaikutuksia.

Kunnan ja maanomistajan välille on solmittu voimassa kaavan toteuttamista koskeva sopimus. Ennen kaavan hyväksymistä on tarpeen varmistaa sopimuksen päivitystarve.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Maanomistaja päättää alueen rakentamisesta.

Alueen rakentuminen on vireillä. On ilmeistä, että alue rakentuu lähivuosina.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

1. Seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

Kunta	611 Pornainen Täyttämispvm	13.05.2020
Kaavan nimi	Kotojärvenrannan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6482	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6482

**Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6482</b>	<b>100,0</b>	<b>1180</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>-20</b>
A yhteensä	0,6482	100,0	1180	0,18	0,0000	-20

**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6482</b>	<b>100,0</b>	<b>1180</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>-20</b>
A yhteensä	0,6482	100,0	1180	0,18	0,0000	-20
AO	0,6482	100,0	1180	0,18	0,0000	-20