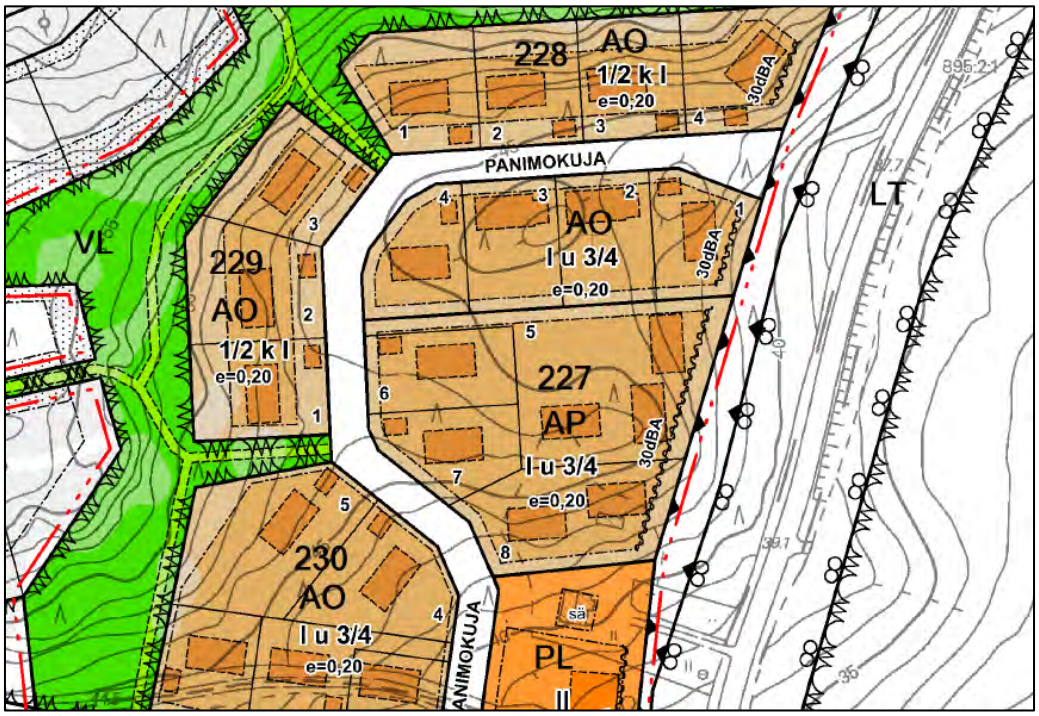
PORNAINEN

Hyötinmäen Panimokujan alue

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Päiväys 21.4.2022

Karttaako oy

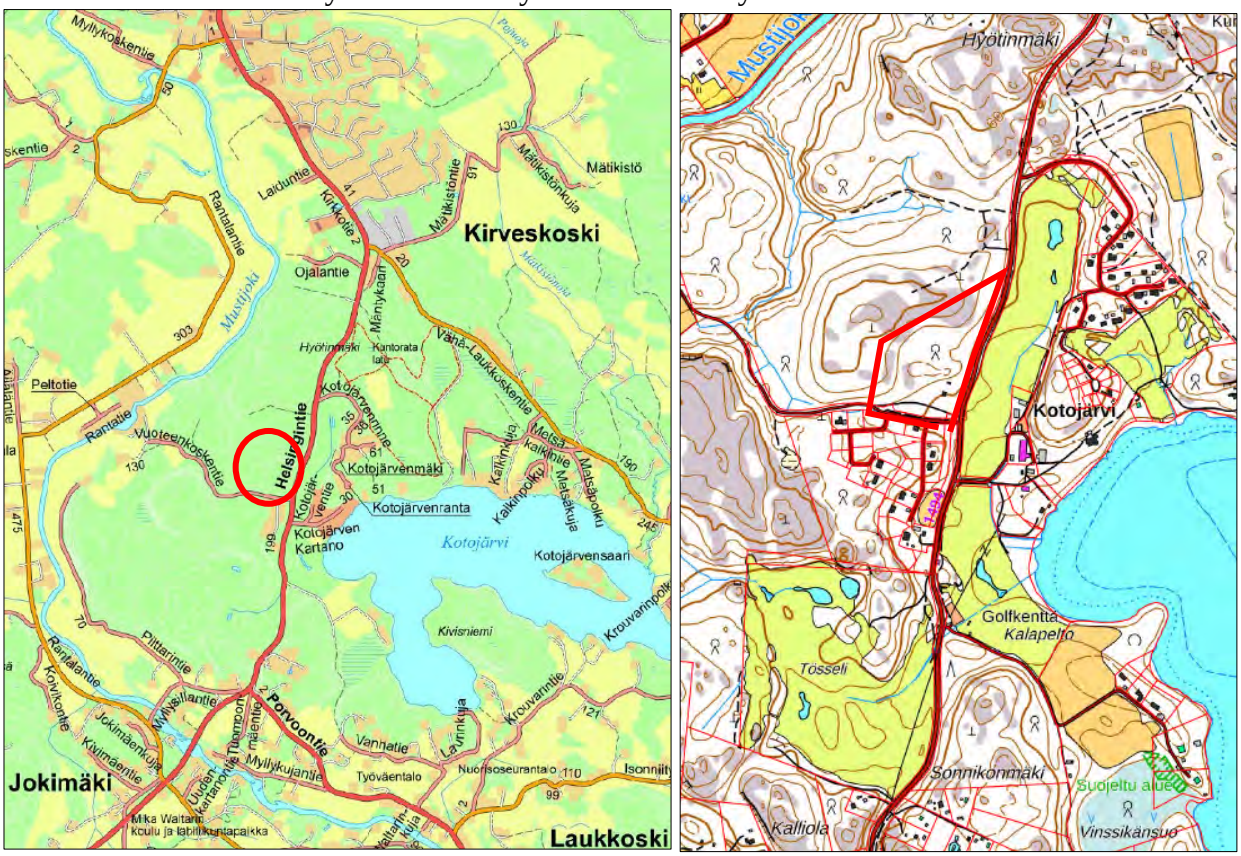
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 16.3.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) 16.3-7.4.2022
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) …
Hyväksytty …
Tullut voimaan …

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Alue sijaitsee Kotojärven alueella Helsingintien ja Vuoteenkoskentien kainalossa. Etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on n. 3 km ja Jokimäen kouluun n. 2 km. Kuntakeskuksen ja Jokimäen välille on valmistumassa yhtenäinen kevyen liikenteen väylä.



Sijainti ja opaskartalla ja peruskartalla

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

<u>Kaavan nimi</u>

Hyötinmäen Panimokujan alue.

<u>Kaavan tarkoitus</u>

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Panimotien-Panimokaarteen ratkaisu nojautuu tehokkaaseen yhtiömuotoiseen rivitalotyyppiseen rakentamiseen. Kunnan kaavoituskatsauksessa on todettu, että tiivis rakentaminen on tarkoituksenmukaisempaa kohdistaa lähemmäksi kuntakeskuksen palveluita.

Voimassa olevassa kaavassa on otettu puutteellisesti huomioon alueen voimakkaat maastomuodot ja yhtenäinen vihervyöhyke katkeaa alueen kohdalla. Alueelta ei ole luontevaa suoraa kevyen liikenteen yhteyttä Helsingintien kevyen liikenteen väylälle kuntakuskuksen suuntaan. Katuverkko on tarpeettoman pitkä eikä kaavaratkaisussa ole otettu huomioon maaston muotoihin nojaavaa taloudellista viemäröintiä viettoviemärillä. Nämä yhdessä nostavat tarpeettomasti kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksia.

Alue suunnitellaan uudelleen pääosin väljää pientaloasumista varten. Suunnittelun lähtökohtana on alueen luonnonolosuhteiden sekä voimakkaiden maastomuotojen huomioonotto.

Panimokujan rakennuspaikoista irrallaan olevan korttelin 232 kaksi rakennuspaikkaa ovat mukana kaavamuutoksessa kaavateknisestä syystä, jotta alueelta voidaan poistaa tarpeeton katuvaraus.

1.3 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY
Pertti Hartikainen, dipl. ins.
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 0400-425390, sähköp: phartikainen@kolumbus.fi
www.karttaako.fi

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Suunnittelualue 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
1.3 Kaavan laatija 2
2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2 Asemakaava 3
2.21 Liikenneratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet 3
2.22 Korttelialueet 4
2.23 Viheralueet 4
2.24 Vesihuolto ja hulevedet 4
2.3 Toteuttaminen 5
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.11 Alueen yleiskuvaus 5
3.12 Luonnonympäristö ja maisema 5
3.13 Rakennettu ympäristö 8
3.14 Maanomistus 10
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.21 Maakuntakaava 10
3.22 Yleiskaava 11
3.23 Asemakaava 12
3.24 Rakennusjärjestys 12
3.25 Pohjakartta 13
3.26 Helsingintien tiesuunnitelma 13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.31 Osalliset 14
4.32 Vireilletulo 14
4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 14
4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet 14
4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet 15

4.43 Alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita/lähtökohtia 15
4.44 Tutkitut vaihtoehdot 16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 16
5.1 Kaavan rakenne 16
5.11 Mitoitus 16
5.12 Palvelut 16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 16
5.3 Aluevaraukset 17
5.31 Korttelialueet 17
5.32 Virkistysalueet 17
5.33 Liikenneratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet 17
5.4 Kaavan vaikutukset 18
5.41 Maakuntakaavan ohjausvaikutus 18
5.42 Yleiskaavan ohjausvaikutus 18
5.43 Yleinen virkistys 18
5.44 Vaikutus maisemakuvaan 18
5.45 Liikenteelliset vaikutukset ja liikennemelu 19
5.46 Yhdyskuntatekninen huolto 19
5.47 Hulevedet 19
5.48 Sosiaaliset vaikutukset 20
5.49 Taloudelliset vaikutukset 20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 20
6.1 Havainnollistaminen 20
6.2 Toteuttaminen 20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen asemakaavan muuttaminen sisältyy Pornaisten kaavoituskatsaukseen 2021 ja kaavoitusohjelmaan 2022–2026, jotka valtuusto hyväksyi 16.12.2021 §94.
- Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 2.3.2022.
- Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 16.3-7.4.2022.
- Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) …

2.2 Asemakaava

2.21 Liikenneratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Liikenne alueelle johdetaan Vuoteenkoskentieltä Panimokujan välityksellä. Lisäksi Vuoteenkoskentielle sallitaan yksi suora tonttiliittymä jo rakennetun liittymän kohdalle.

Kevyt liikenne Helsingintien kevyen liikenteen väylälle johdetaan Vuoteenkoskentien varressa olevan kevyen liikenteen väylän kautta sekä Panimokujan päästä. Panimokuja mahdollistaa luontevan ”oikotien” kuntakeskuksen suuntaan.

Alueelta on turvallinen kevyen liikenteen yhteys kuntakeskuksen palveluihin sekä Jokimäen koulukeskukseen.

Panimokujalta on osoitettu virkistysalueen kautta kevyen liikenteen yhteydet Hyötinmäen tuleville asuntoalueille.

2.22 Korttelialueet

Alueelle on varattu monikäyttöinen lähipalveluiden alue (PL) liikenteellisesti ja asutukseen nähden keskeiselle paikalle. Alue (3370 m^2) on tarkoitettu julkisia ja yksityisiä lähipalveluita varten. Alueen sijainti on keskeinen koko Kotojärven kulmakunnan kehittämisen kannalta. Alueen reunassa sijaitseva kartanon entinen torppa on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi (sä). PL- kaavamerkintä mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön. Rakennuksen sijainti PL alueen reunassa ei sanottavasti rajoita PL-alueen muun osan käyttöä.

Asuntokorttelit on osoitettu pääosin erillispientaloille (AO) sekä osin asuinpientaloille (AP). Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20). Enimmäiskerrosluku vaihtelee maastomuotojen mukaan ja mahdollistaa yksitasoratkaisun lisäksi alarinteen puolella kaksitasoratkaisun (1/2kI) tai kaksikerrosratkaisun (Iu3/4).

Ohjeellisia AP-rakennuspaikkoja on 4, joiden keskikoko on 1805 m^2. Rakennuspaikkoja voidaan tarvittaessa yhdistää tai rakennuspaikkajako voidaan tarpeen mukaan toteuttaa myös ohjeellisesta jaosta poikkeavalla tavalla. AP- merkintä mahdollistaa erillispientalot, kytketyt ratkaisut, rivitalot ja näiden yhdistelmät.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 16 (korttelin 232 kaksi rakennuspaikkaa pois luettuna). Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 1318 m^2, pienin rakennuspaikka on 1102 m^2 ja suurin 2055 m^2.

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2-1:3. Määräys rajaa pois loivat ja jyrkät katot. Talousrakennuksen kattokaltevuus tulee sovittaa asuinrakennuksen kattokaltevuuteen.

Melko väljät rakennusalat ohjaavat rakennusten sijaintia. Talousrakennuksen ja autosuojan saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m:n etäisyydelle kadun tai virkistysalueen rajasta.

AO- ja AP- alueella rakennuksen pääasiallinen julkisivun materiaali on vaalea rappaus tai vaalea maalattu lauta. Katon väri on harmaa tai punainen.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksesta huonetiloihin.

2.23 Viheralueet

Alueen reunassa on yhtenäinen lähivirkistysalue (VL), joka on osa laajempaa vihervyöhykeverkostoa. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto, joka palvelee osin myös Hyöntinmäen asuntoaluevarausten välisenä kevyen liikenteen väylänä.

2.24 Vesihuolto ja hulevedet

Alue on liitettävissä edullisesti Vuoteenkoskentien olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

Kaavamääräyksen mukaan hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla.

Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesien johtamisesta ja käsittelemisestä koskeva suunnitelma. Suunnitelmalla on tarpeen selvittää hulevesien johtaminen käsillä olevan kaava-alueen sekä Helsingintien ja golfkenttien muodostaman kokonaisuuden osalta. Tällä hetkellä Helsingintien alueen hulevedet kuormittavat golfkenttien aluetta, koska tiealueen vesien edelleen johtaminen ei toimi.

2.3 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. On ilmeistä, että alueen toteuttaminen käynnistyy pian kaavan laillistumisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Kohdan 1.1 peruskartta ja alla oleva ilmakuva havainnollistavat ympäristön maankäyttöä.

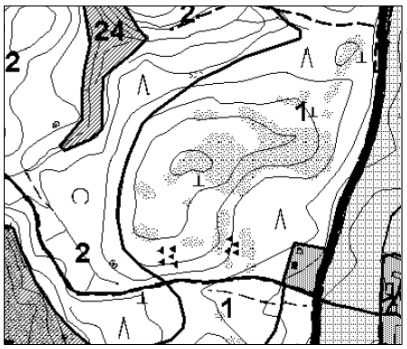
Ilmakuva 2021 *C Maanmittauslaitos*

3.12 Luonnonympäristö ja maisema

Aiempia luonnonoloja koskevia selvityksiä:
- Kotojärven osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, Mikko Siitonen, 25.6.2000.
- Hyötinmäen asemakaava, luontoselvitys, Jaakko Pöyry Infra, 16.2.2005.
- Asemakaavan maisemaselvitys, Suunnittelukeskus, 2006.

Käsillä olevaa kaavamuutosta varten laadittiin liito-oravakatselmus 11.3.2022. Alue ei ole puustoltaan liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu.

Kotojärven osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2000



1. Kangasmetsäalue

Kasvillisuustyyppi: Tuore tai lehtomainen kangas, paikoin kallioita ja pieniä soistumia
Puuston kehitysluokka: Nuori kasvatusmetsä, harvennettu
Valtapuusto: Mänty, kuusi, koivu, haapa, tammi
Erityispiirteitä: Runsaasti tammea sekapuuna.

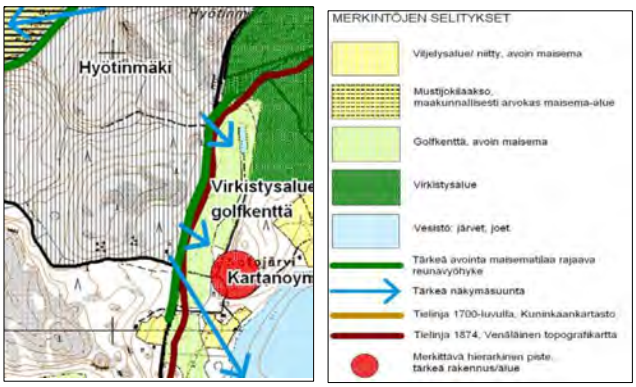
Yleiskuvaus: Harvennettua talousmetsää.
Toimenpidesuosituksia: Tammen suosiminen kaikissa metsänhoitotoimissa.

Hyötinmäen asemakaava, luontoselvitys 2005

Alue 2: Eteläinen mäkialue

Kuvaus: Mäkialueen länsirinteessä, joka viettää kohden puroa, esiintyy reheviä sanikkaisalueita ja kosteikkojuotteja. Puusto on suureksi osaksi kuusta. Paikoin tavataan alueella myös vaahteraa, tammia, pihlajaa, haapaa, harmaaleppää, koivuja ja pajuja. Lännempänä puusto on mäntyä, erityisesti mäen laella. Silti alueella kasvaa vielä muutamia kookkaita vanhoja haapoja ja kuusia.
Metsäkasvillisuus on pääosin tavanomaista tuoretta kangasta (MT), mutta lehtomaisen kankaan laikkuja esiintyy monin paikoin, erityisesti länsirinteillä. Kenttäkerroksen lajistoa ovat metsäkastikka, käenkaali, oravanmarja, sananjalka, metsäalvejuuri, metsäimarre, metsälauha, vanamo, pikkutalvikki, mustikka, puolukka, metsäkastikka, kevätpiippo, riidenlieko ja taikinamarja. Tavanomaisten sammalien lisäksi tavataan mm. lehtisammalista ruusukesammalta ja metsälehväsammalta. Sienistä alueella kasvaa mm. kangassientä runsaasti ja muutamin paikoin kantarelliä.
Tärkeimmät lintuhavainnot: Alueella tavattiin mm. rastaita ja tiaisia runsaasti. Myös muutama puukiipijä nähtiin männyissä.
Toimintasuositus: Alue on laajoilla alueilla verraten tavanomaista kasvillisuudeltaan. Alueen lohkareisuus on hiljalleen katoamassa sammalikon alle. Samalla vaatelias karu kasvilajisto on vähentynyt kivikkoalueelta. Rakentaminen suositellaan sijoitettavaksi mäen kallioisen ja lohkareisen ympäristön ulkopuolelle.
Arvoluokitus: III alueen tavanomaisille rinteille, jossa ei ole luontokohteita (oheinen karttakuva) sekä II alueen mäen laelle. Lisäksi pistemäiset alueen puukohteet tulisi huomioida kaavassa.

Asemakaavan maisemaselvitys 2006



Kaavamuutosalue on luokiteltu maiseman kannalta rakentamiseen hyvin soveltuvaksi alueeksi.

Nykytilanne

Kaavamuutosalueen metsää on hoidettu talousmetsänä, jossa on tehty harvennushakkuita vuoden 2005 luontoselvityksen jälkeen.

Korttelin 227 länsireunaa. Taustalla korttelin 229 rinnemaastoa.

Panimokujan varren kuusivaltaista taimikkoa kortteleiden 230 ja 227 välimaastossa

Helsingintien varren metsä on pääosin valoisaa männikköä

Korttelin 227 PL-alue sijoittuu osittain entiselle Vuoteekoskentien tiealueelle.

3.13 Rakennettu ympäristö

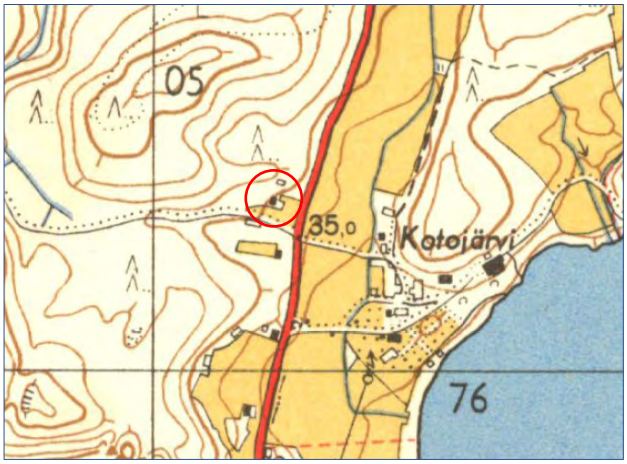
3.131 Väestö ja palvelut

Alueella ei ole asutusta. Läheisyydessä on pientaloasutusta (kohtien 1.1 ja 3.11 kartat).

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Yleiskaavoitusta varten on tehty vanhaa rakennuskantaa koskeva selvitys: Pornaisten kunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi, Arkkitehtitoimisto Anne Malve, 2002. Panimokujan alueella sijaitseva Kotojärven karttanon torppa ei sisälly selvitykseen.

Kotojärven kartanon historiaa on selvitetty teoksessa ”Suomen kartanot ja suurtilat, SKS:n kirjapaino, 1939”: Kartanon päärakennus on rakennettu v. 1892. Vuonna 1900 kartanossa oli kuusi torppaa. Tilasta on vuoden 1918 maanvuokralain nojalla erotettu neljä torppaa ja neljä mäkitupaa.



Peruskartta 1954. Kartanon tilakeskuksen läheisyydessä Helsingintien länsipuolella on sijainnut useita toppia, joita ei ole lunastettu itsenäiseksi tilaksi vuoden 1918 maanvuokralain nojalla. Yksi näistä sijaitsee käsillä olevalla Panimokujan alueella.

Alueella sijaitsee entinen Kotojärven kartanon torppa. Muuten alue on rakentamaton.

Pitkään asumattomana ollut torppa lienee rakennettu 1930-luvulla.

3.133 Muinaisjäännökset

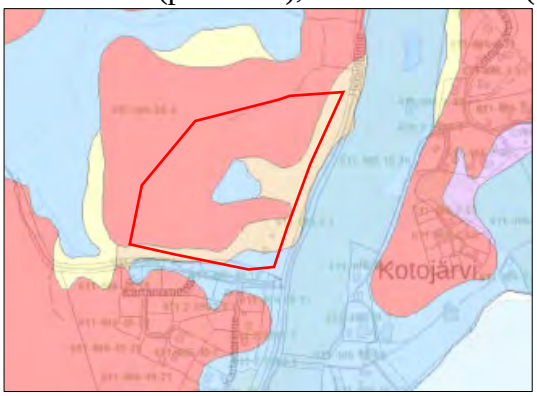
Muinaisjäännökset on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä: Pornaisten arkeologinen inventointi, Petro Pesonen, 1998-1999, Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.134 Tekninen huolto

Vuoteentien varressa on vedenjakelu- ja viemäriverkko (kohta 5.46). Jätevedet johdetaan kunnan viemäriverkkoon.

3.135 Maaperäselvitys

Alueelle ei ole tehty maaperäselvitystä. GTK:n valtakunnallisen maaperäkartan mukaan alue on kalliomaata (punainen), hiekkamoreenia (vaaleanruskea) ja osin savea (sininen)



GTK:n maaperäkartta

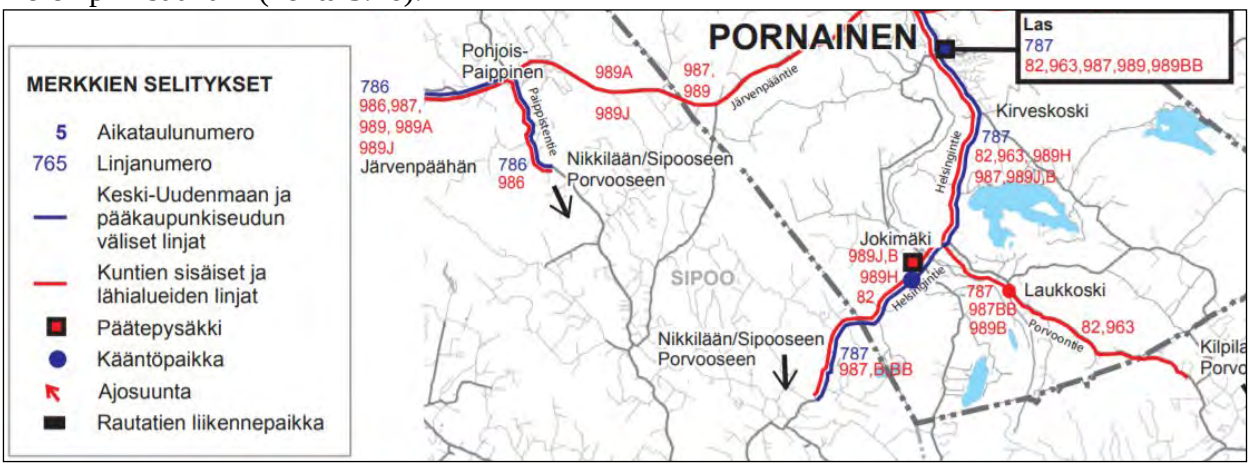
3.136 Liikenne ja liikennemelu

Helsingintien tämänhetkinen liikennemäärä on n. 2170 ajoneuvoa/vrk.

Tien viereen valmistuu v.2022 kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää kuntakeskuksen ja Jokimäen kyläyhteisön.

Päivällä (7.00-22.00) 55 dBA:n melualue ulottuu noin 30 m:n etäisyydelle ajoradasta. Yöllä (7.00-22.00) 45 dBA:n melualue ulottuu noin 35 m:n etäisyydelle ajoradasta. Laskenta perustuu seuraaviin oletuksiin: nopeusrajoitus 60 km/t, raskaan liikenteen osuus 4-5 %.

Kaava-alue sijaitsee joukkoliikennereitin varressa. Kaava-alueen kohdalla on linja-autopysäkki molempiin suuntiin (kohta 3.26).



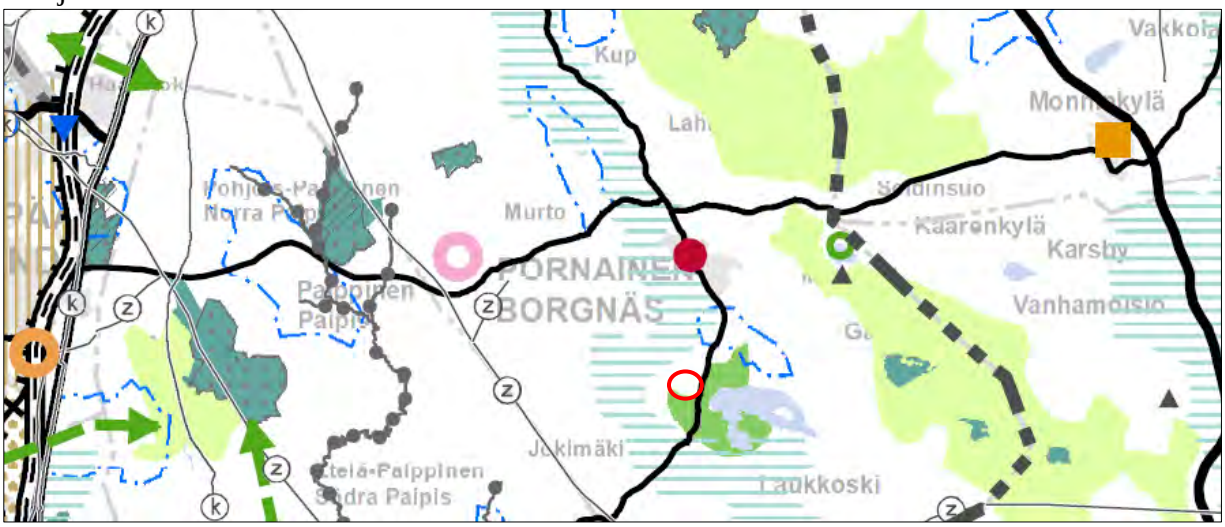
3.14 Maanomistus

Koko alue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

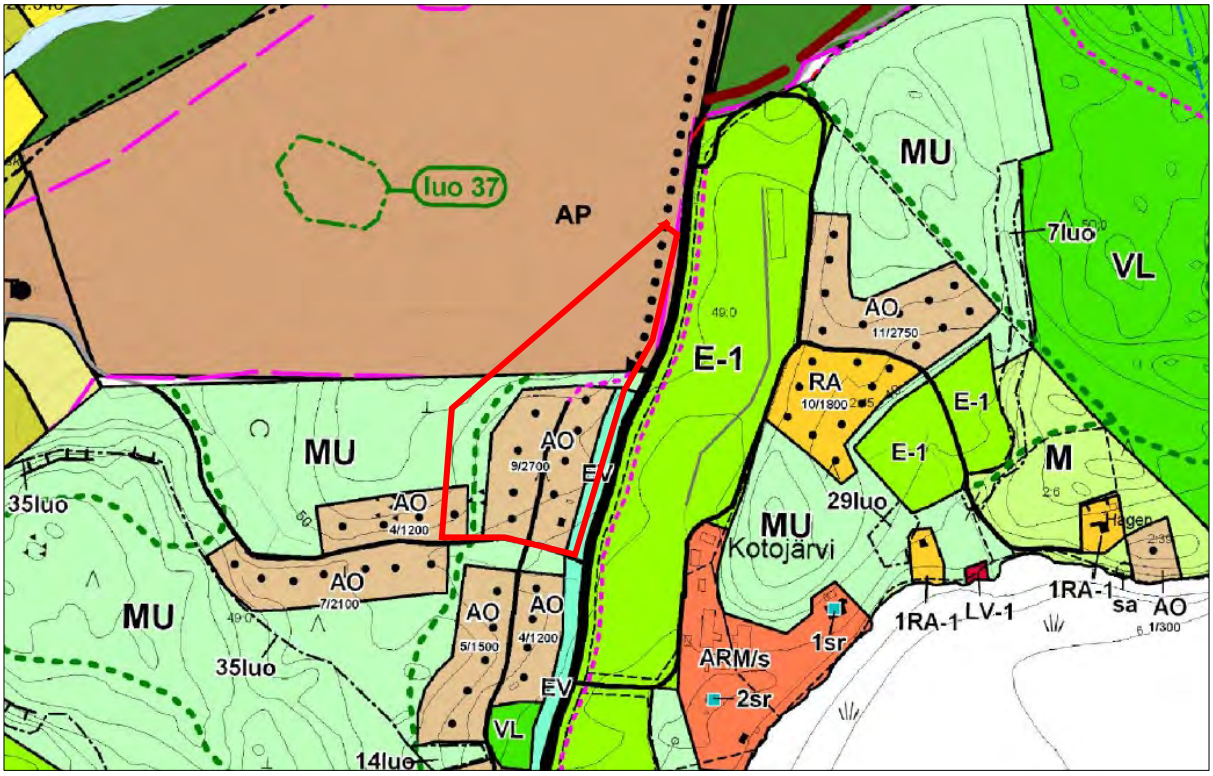
Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden. Kaava tuli voimaan hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021. Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan aluemerkintöjä.



Ote Uusimaa-2050 kaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella avoimella ympyrällä.

3.22 Yleiskaava

Pääosalla aluetta on voimassa Kotojärven osayleiskaava (hyväksytty14.4.2003). Alueen pohjois-osassa on voimassa Eteläisten kylien osayleiskaava (hyväksytty 11.12.2008).
Yleiskaavassa alue on varattu pääosin pientaloalueeksi (AO, AP).



Ote voimassa olevasta Kotojärven osayleiskaavasta sekä Eteläisten kylien osayleiskaavasta (pohjoisosa)

Kotojärven osayleiskaavamerkintöjä:

AO — ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Rakennuspaikalla saa olla enintään yksi asunto.

Lukusarja (4/1200) osoittaa ohjeellisesti asuinrakennusten enimmäislukumäärän/alueen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Mustat umpinaiset ympyrät havainnollistavat uusien asuinrakennusten lukumäärän.

MU — MAA- JA METSÄTALOUSALUE. JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alueelle ei saa rakentaa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rantamaisemien sekä avoimeen tilaan rajoittuvan metsän reunavyöhykkeen vaalimiseen.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

Eteläisten kylien osayleiskaavamerkintöjä:

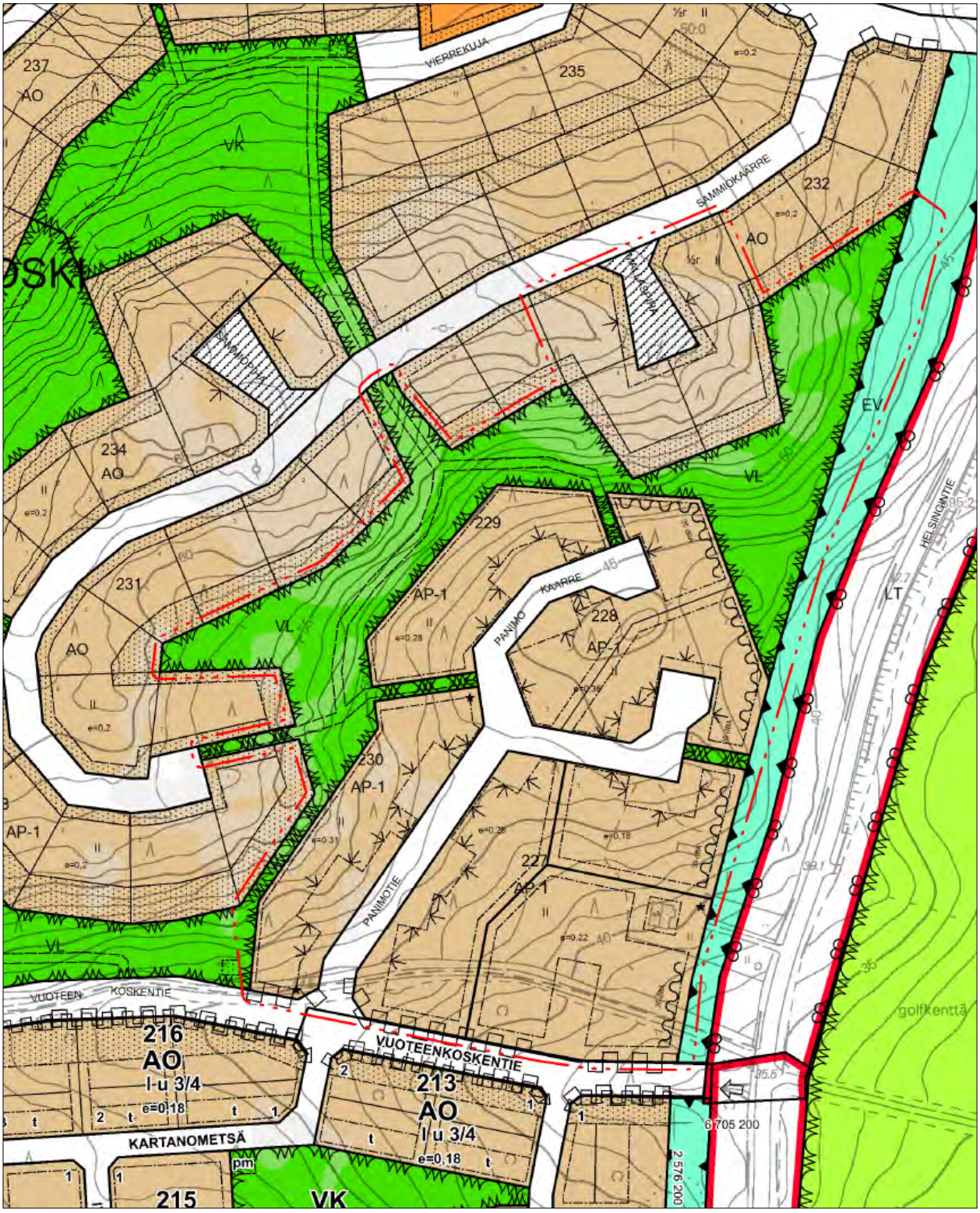
AP — **PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

YHDYSTIE

3.23 Asemakaava

Voimassa oleva Hyötinmäen asemakaava alue on varattu pääosin asuinpientalojen alueeksi (AP-1) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Entinen Kotojärven kartanon torppa on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi (sä).



Voimassa oleva Hyötinmäen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 24.9.2007

3.24 Rakennusjärjestys

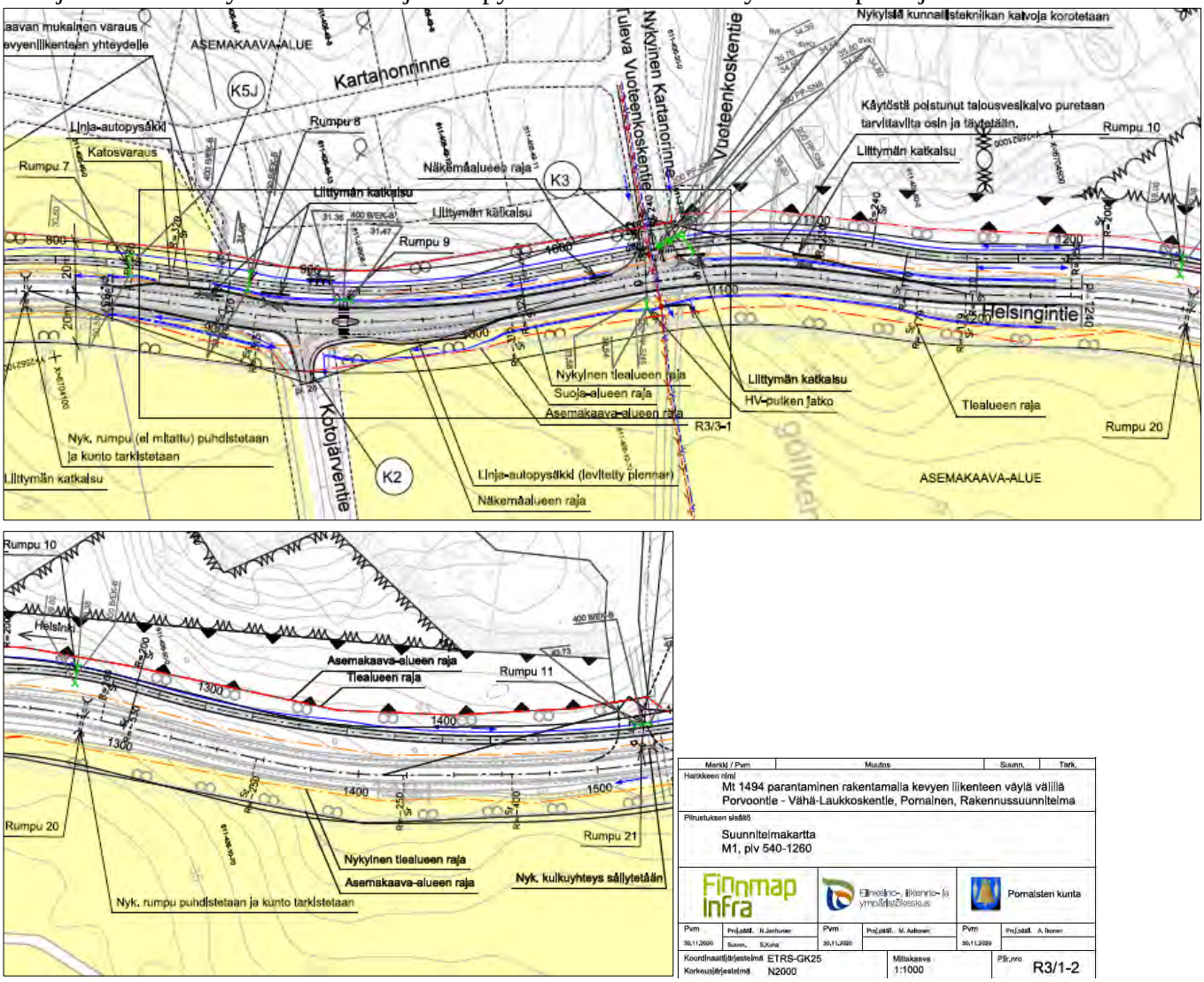
Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013

3.25 Pohjakartta

Alueen numeerinen pohjakartta on laadittu v. 2001. Kartta on hyväksytty 22.10.2001. Kaavamuutosalueen osalta pohjakartta on oleellisilta osin ajan tasalla.

3.26 Helsingintien tiesuunnitelma

Rakenteilla oleva Helsingintien kevyen liikenteen väylä nojautuu oheiseen tiesuunnitelmaan. Kotojärventien risteykseen tulee linja-autopysäkkiä varten levennys molempiin ajosuuntiin.



Helsingintien tiesuunnitelma.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Panimotien-Panimokaarteen ratkaisu nojautuu tehokkaaseen yhtiömuotoiseen rivitalotyyppiseen rakentamiseen. Kunnan kaavoituskatsauksessa on todettu, että tiivis rakentaminen on tarkoituksenmukaisempaa kohdistaa lähemmäksi kuntakeskuksen palveluita.

Voimassa olevassa kaavassa on otettu puutteellisesti huomioon alueen voimakkaat maastomuodot ja yhtenäinen vihervyöhyke katkeaa alueen kohdalla. Alueelta ei ole luontevaa suoraa kevyen liikenteen yhteyttä Helsingintien kevyen liikenteen väylälle kuntakuskuksen suuntaan.

Katuverkko on tarpeettoman pitkä eikä kaavatakaisussa ole otettu huomioon maaston muotoihin nojaavaa taloudellista viemäröintiä viettoviemärillä. Nämä yhdessä nostavat tarpeettomasti kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksia.

Alue suunnitellaan uudelleen pääosin väljää pientaloasumista varten. Suunnittelun lähtökohtana on alueen luonnonolosuhteiden sekä voimakkaiden maastomuotojen huomioonotto.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan muuttaminen sisältyy Pornaisten kaavoituskatsaukseen 2021 ja kaavoitusohjelmaan 2022–2026, jotka valtuusto hyväksyi 16.12.2021 §94.
Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 2.3.2022

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat (erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma) 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 §, MRA 30 §).

4.32 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 16.3.2022.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn käynnistysvaiheessa laadittiin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.331 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 16.3-7.4.2022. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Lausuntoja ei pyydetty, sillä muutokset uudehkoon voimassa olevaan kaavaa nähden ovat vähäiset. Lausunnot pyydetään vasta ehdotusvaiheessa.

Golfyhtiön ja Kotojärven kartanon edustaja toi esille seuraavaa: Helsingintien alueen hulevedet kuormittavat golfkenttien aluetta, koska tiealueen vesien edelleen johtaminen ei toimi.

4.332 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä … ja siitä pyydetään MRA 28 §:n tarkoittamat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Pääosalla aluetta on voimassa Kotojärven osayleiskaava (hyväksytty14.4.2003). Alueen pohjoisosassa on voimassa Eteläisten kylien osayleiskaava (hyväksytty 11.12.2008).

Yleiskaavassa alue on varattu pääosin pientaloalueeksi (AO, AP).

Helsingintien tiesuunnitelman asettamat lähtökohdat

Helsingintien tiesuunnitelma (kohta 3.26) nojautuu voimassa olevaan asemakaavaan. Tiesuunnitelmassa on määritetty linja-autopysäkkien paikat sekä hulevesien johtaminen tiealueella ja mm. rumpujen paikat. Käsillä olevalla kaavamuutos on sopusoinnussa tiesuunnitelman kanssa.

4.43 Alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita/lähtökohtia

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Panimotien-Panimokaarteen ratkaisu nojautuu tehokkaaseen yhtiömuotoiseen rivitalotyyppiseen rakentamiseen. Kunnan kaavoituskatsauksessa on todettu, että tiivis rakentaminen on tarkoituksenmukaisempaa kohdistaa lähemmäksi kuntakeskuksen palveluita.

Voimassa olevassa kaavassa on otettu puutteellisesti huomioon alueen voimakkaat maastomuodot ja yhtenäinen vihervyöhyke katkeaa alueen kohdalla. Alueelta ei ole luontevaa suoraa kevyen liikenteen yhteyttä Helsingintien kevyen liikenteen väylälle kuntakuskuksen suuntaan. Katuverkko on tarpeettoman pitkä eikä kaavatakaisussa ole otettu huomioon maaston muotoihin nojaavaa taloudellista viemäröintiä viettoviemärillä. Nämä yhdessä nostavat tarpeettomasti kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksia.

Alue suunnitellaan uudelleen pääosin väljää pientaloasumista varten. Suunnittelun lähtökohtana on alueen luonnonolosuhteiden sekä voimakkaiden maastomuotojen huomioonotto.

Panimokujan rakennuspaikoista irrallaan olevan korttelin 232 kaksi rakennuspaikkaa ovat mukana kaavamuutoksessa kaavateknisestä syystä, jotta alueelta voidaan poistaa tarpeeton katuvaraus.

4.44 Tutkitut vaihtoehdot

Luonnosvaiheen kuulemisen perusteella kaavan periaateratkaisuun ei tehty oleellisia muutoksia.

Valmisteluvaiheen kuulemisen periaateluonnos

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Ohjeellisia AP-rakennuspaikkoja on 4, joiden keskikoko on 1805 m^2.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 16 (korttelin 232 kaksi rakennuspaikkaa pois luettuna). Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 1318 m^2, pienin rakennuspaikka on 1102 m^2 ja suurin 2055 m^2.

Laskennallinen asukasluku on n. 70-80 asukasta.

5.12 Palvelut

Etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on n. 3 km ja Jokimäen kouluun n. 2 km. Kuntakeskuksen ja Jokimäen välille on valmistumassa yhtenäinen kevyen liikenteen väylä.

Helsingintie on joukkoliikennereitti (kohta 3.136).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosalueeseen ei kohdistu erityisiä luonto- ja maisema-arvoja. Voimassa olevaa kaavaa väljempi rakentaminen säästää luontoa.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Alueelle on varattu monikäyttöinen lähipalveluiden alue (PL) liikenteellisesti ja asutukseen nähden keskeiselle paikalle. Alue (3370 m^2) on tarkoitettu julkisia ja yksityisiä lähipalveluita varten. Alueen sijainti on keskeinen koko Kotojärven kulmakunnan kehittämisen kannalta. Alueen reunassa sijaitseva kartanon entinen torppa on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi (sä). PL- kaavamerkintä mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön. Rakennuksen sijainti PL alueen reunassa ei sanottavasti rajoita PL-alueen muun osan käyttöä.

Asuntokorttelit on osoitettu pääosin erillispientaloille (AO) sekä osin asuinpientaloille (AP). Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20). Enimmäiskerrosluku vaihtelee maastomuotojen mukaan ja mahdollistaa yksitasoratkaisun lisäksi alarinteen puolella kaksitasoratkaisun (1/2kI) tai kaksikerrosratkaisun (Iu3/4).

Ohjeellisia AP-rakennuspaikkoja on 4, joiden keskikoko on 1805 m^2. Rakennuspaikkoja voidaan tarvittaessa yhdistää tai rakennuspaikkajako voidaan tarpeen mukaan toteuttaa myös ohjeellisesta jaosta poikkeavalla tavalla. AP- merkintä mahdollistaa erillispientalot, kytketyt ratkaisut, rivitalot ja näiden yhdistelmät.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 16 (korttelin 232 kaksi rakennuspaikkaa pois luettuna). Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 1318 m^2, pienin rakennuspaikka on 1102 m^2 ja suurin 2055 m^2.

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2-1:3. Määräys rajaa pois loivat ja jyrkät katot. Talousrakennuksen kattokaltevuus tulee sovittaa asuinrakennuksen kattokaltevuuteen.

Melko väljät rakennusalat ohjaavat rakennusten sijaintia. Talousrakennuksen ja autosuojan saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m:n etäisyydelle kadun tai virkistysalueen rajasta.

AO- ja AP- alueella rakennuksen pääasiallinen julkisivun materiaali on vaalea rappaus tai vaalea maalattu lauta. Katon väri on harmaa tai punainen.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksesta huonetiloihin.

5.32 Virkistysalueet

Alueen reunassa on yhtenäinen lähivirkistysalue (VL), joka on osa laajempaa vihervyöhykeverkostoa. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto, joka palvelee osin myös Hyöntinmäen asuntoaluevarausten välisenä kevyen liikenteen väylänä.

5.33 Liikenneratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Liikenne alueelle johdetaan Vuoteenkoskentieltä Panimokujan välityksellä. Lisäksi Vuoteenkoskentielle sallitaan yksi suora tonttiliittymä jo rakennetun liittymän kohdalle.

Kevyt liikenne Helsingintien kevyen liikenteen väylälle johdetaan Vuoteenkoskentien varressa olevan kevyen liikenteen väylän kautta sekä Panimokujan päästä. Panimokuja mahdollistaa luontevan ”oikotien” kuntakeskuksen suuntaan.

Alueelta on turvallinen kevyen liikenteen yhteys kuntakeskuksen palveluihin sekä Jokimäen koulukeskukseen.

Panimokujalta on osoitettu virkistysalueen kautta kevyen liikenteen yhteydet Hyötinmäen tuleville asuntoalueille.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan aluemerkintöjä (kohta 3.21).

Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on oikeusvaikutteinen yleiskaava.

5.42 Yleiskaavan ohjausvaikutus

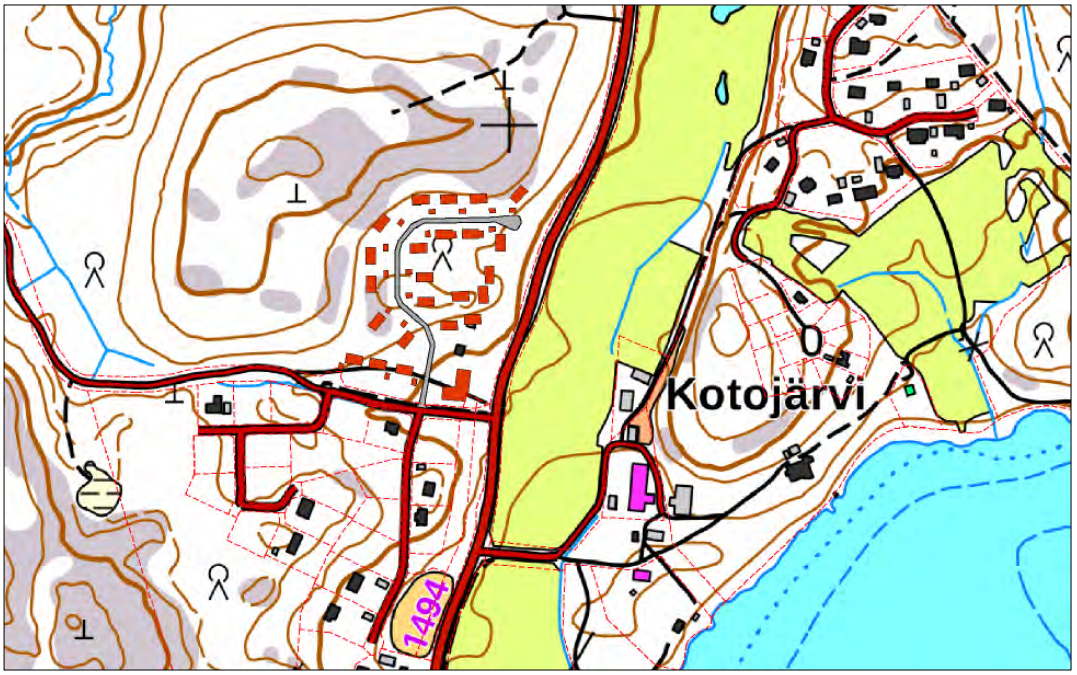
Kaavaratkaisu on sopusoinnussa yleiskaavan kanssa (kohta 3.22):
- PL, AO- ja AP varaukset toteuttavat yleiskaavan AO- ja AP-varausten tarkoituksen.
- VL- varaus toteuttaa yleiskaavan MU varauksen sekä ohjeellisen ulkoilureitin tarkoituksen.

5.43 Yleinen virkistys

Alueen reunassa on yhtenäinen lähivirkistysalue (VL), joka on osa laajempaa vihervyöhykeverkostoa. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto, joka palvelee osin myös Hyöntinmäen asuntoaluevarausten välisenä kevyen liikenteen väylänä.

5.44 Vaikutus maisemakuvaan

Rakentaminen sijoittuu peitteiselle alueelle eikä sillä ole sanottavaa merkitystä maisemakuvaan. Voimassa olevaa kaavaa väljempi rakentaminen on eduksi luonnonmaiseman kannalta.



5.45 Liikenteelliset vaikutukset ja liikennemelu

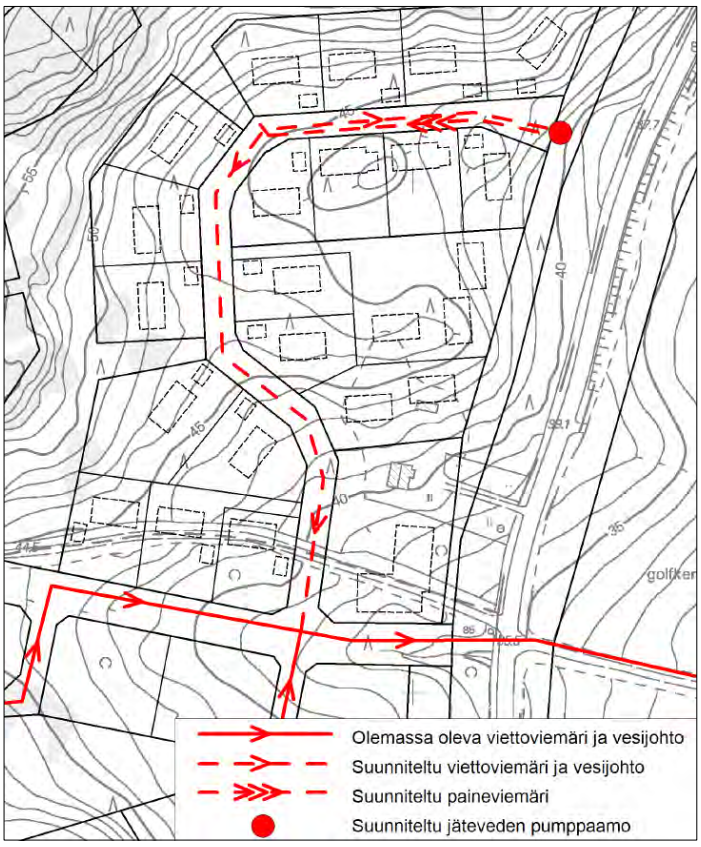
Liikenne alueelle johdetaan Vuoteenkoskentieltä Panimokujan välityksellä. Lisäksi Vuoteenkoskentielle sallitaan yksi suora tonttiliittymä jo rakennetun liittymän kohdalle. Toiminnallinen muutos voimassa olevaan kaavaan nähden on vähäinen, mutta tien linjaus maastomuotoihin nähden on voimassa olevaa kaavaa luontevampi.

Kevyt liikenne Helsingintien kevyen liikenteen väylälle johdetaan Vuoteenkoskentien varressa olevan kevyen liikenteen väylän kautta sekä Panimokujan päästä. Panimokuja mahdollistaa luontevan ”oikotien” kuntakeskuksen suuntaan. Voimassa olevasta kaavasta puuttuu vastaava yhteys.

Helsingintien liikenteen meluvaikutus (päivä 55 dBA ja yö 45 dBA) 55 ulottuu n. 35 m:n etäisyydelle ajoradasta (kohta 3.136). Rakennusalat ulottuvat lähimmillään 40 m:n etäisyydelle ajoradasta. Kaavamääräyksen mukaan ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

5.46 Yhdyskuntatekninen huolto

Osa alueesta on vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä. Suunnitellulle uudelle asuntoalueelle on tarpeen rakentaa vesijohto- ja viemäriverkko, jonka peräosan liittäminen olemassa olevaan verkostoon edellyttää jäteveden pumppaamon rakentamista.



Alustava vesihuollon periaateratkaisu.

5.47 Hulevedet

Kaava määrää seuraavaa:
Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla. Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesien johtamisesta ja käsittelemisestä koskeva suunnitelma.

Suunnitelmalla on tarpeen selvittää hulevesien johtaminen käsillä olevan kaava-alueen sekä Helsingintien ja golfkenttien muodostaman kokonaisuuden osalta. Tällä hetkellä Helsingintien alueen hulevedet kuormittavat golfkenttien aluetta, koska tiealueen vesien edelleen johtaminen ei toimi.

5.48 Sosiaaliset vaikutukset

Kysymyksessä on ympäristölle luonteenomainen väljä pientalorakentaminen, jolla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.49 Taloudelliset vaikutukset

Kuntatalouden kannalta kaava on edullinen:
- Alue liittyy edullisesti olemassa olevaan katuun ja kevyen liikenteen väylään
- Alue liittyy edullisesti olemassa olevaan vedenjakelu ja viemäriverkkoon
- Etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on n. 3 km ja Jokimäen kouluun n. 2 km. Etäisyys ja ei edellytä koululaiskuljetusten järjestämistä.
- Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti edullisella alueella ja joukkoliikennereitin varressa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnollistaminen

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 2.

6.2 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. On ilmeistä, että alueen toteuttaminen käynnistyy pian kaavan laillistumisen jälkeen.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet
1. Seurantalomake
2. Havainnekuva

Erilliset asiakirjat
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.3.2022.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot jayhteenveto

Kunta	**611 Pornainen**	Täyttämispvm	**28.04.2022**
Kaavan nimi	**Panimokujan alue**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**16.03.2022**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**5,9599**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**5,9599**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,9599**	**100,0**	**6444**	**0,11**	**0,0000**	**-1603**
A yhteensä	3,1719	53,2	6444	0,20	-0,3476	-2614
P yhteensä	0,3370	5,7			0,3370	1011
V yhteensä	2,0143	33,8			0,4268	
L yhteensä	0,4367	7,3			-0,1690	
E yhteensä					-0,2472	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	100		

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,9599**	**100,0**	**6444**	**0,11**	**0,0000**	**-1603**
A yhteensä	3,1719	53,2	6444	0,20	-0,3476	-2614
AP	0,7220	22,8	1444	0,20	-2,1918	-6403
AO	2,4499	77,2	5000	0,20	1,8442	3789
P yhteensä	0,3370	5,7			0,3370	1011
PL	0,3370	100,0			0,3370	1011
V yhteensä	2,0143	33,8			0,4268	
VL	2,0143	100,0			0,4268	
L yhteensä	0,4367	7,3			-0,1690	
Kadut	0,4367	100,0			-0,0785	
Pihakadut					-0,0905	
E yhteensä					-0,2472	
EV					-0,2472	

HYÖTINMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Panimokujan alue

Liite 2

HAVAINNE ILMAKUVALLA

KARTTAAKO OY
Pertti Hartikainen