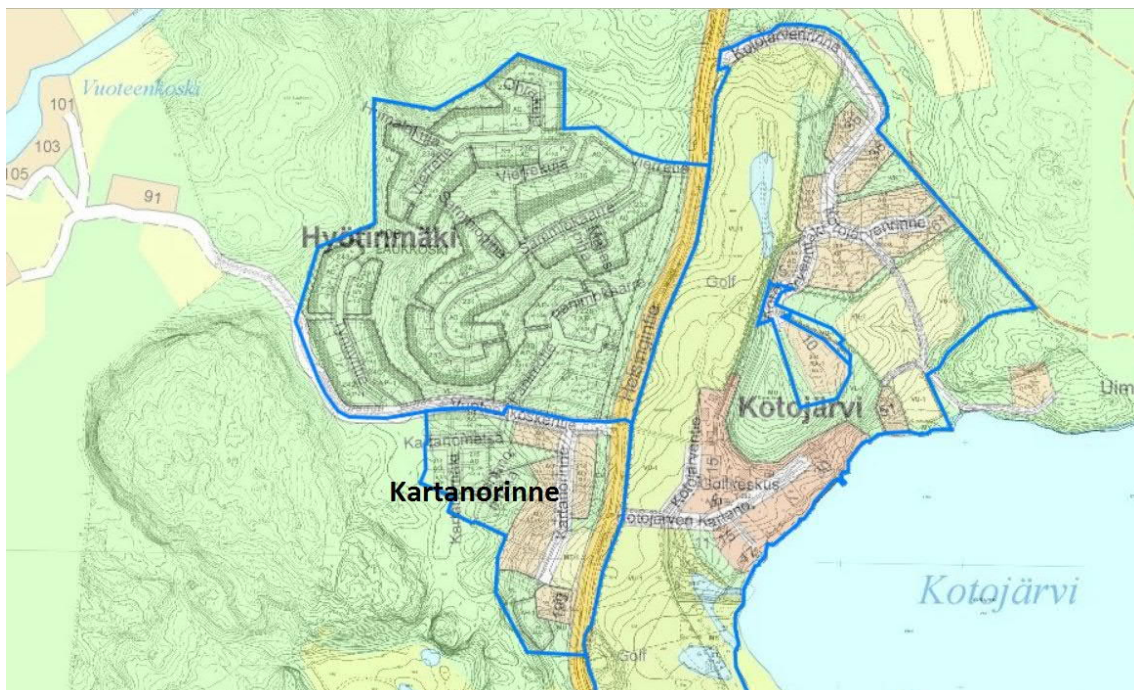


KAAVASELOSTUS

PORNAISTEN KUNTA

KARTANORINTEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



Työnumero: 20602083

PÄIVÄYS: 19.8.2019, tark. 24.1.2020

Sweco Ympäristö Oy

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
Uudenmaankatu 19 A, 20700 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

Selostus Kartanorinte-ak lainvoimainen.docx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

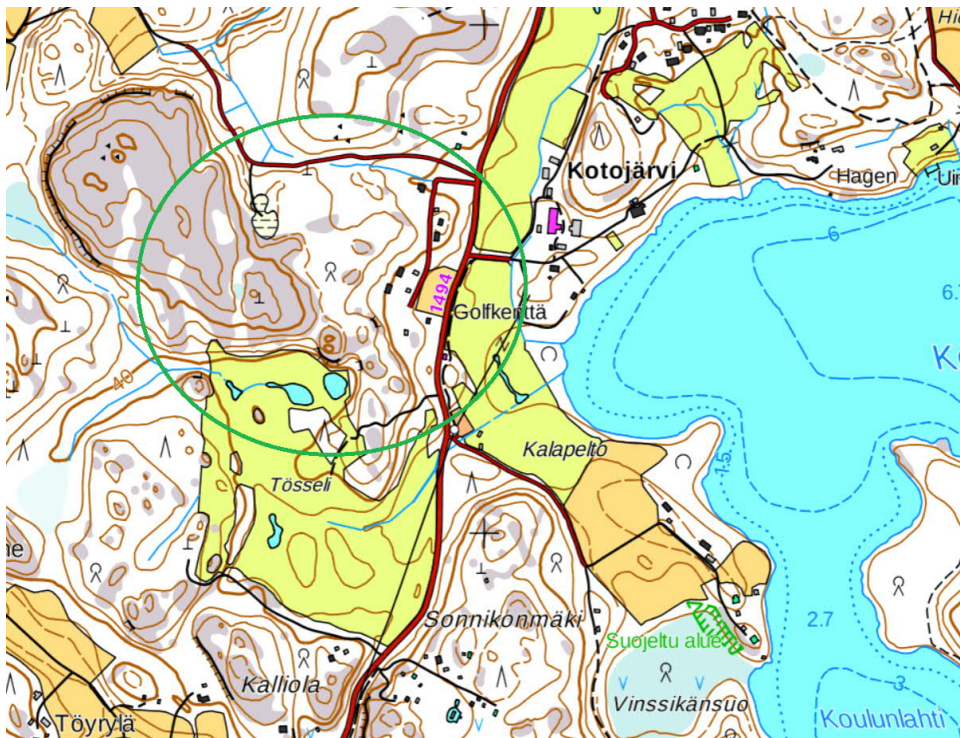
1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.8.2019 päivättyä ja 24.1.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee tilaa 611-406-49-21. Asemakaavalla muodostuu osa korttelista 214, 216 ja 217 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue sijaitsee Pornaisten keskustasta noin kolme kilometriä etelään. Alueen itäpuolella on Kotojärvi sekä Kotojärven kartano ja golfkeskus, jonka golfväylistä osa ulottuu myös suunnittelualueen eteläpuolelle. Aluetta sivuaa Helsingintie (maantie 1494). Alueelta 3 km etelään sijaitsee Laukkakosken kylä.



Suunnittelualueen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 1.10.2018.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammi-kuussa 2019.
- Kunta kuulutti kaavan vireille tulosta 14.3.2019. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

- Asemakaavan muutoksen 4.2.2019 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 20.3.-18.4.2019 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa sekä yksi mielipide. Näihin laadittiin vastineet ja kaavaan tehtiin tarkistuksia.
- Kaavaehdotus valmistui elokuussa 2019.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen 19.8.2019.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 29.8.-30.9.2019 väliseksi ajaksi.
- Kaavaehdotuksesta annettiin 8 lausuntoa. Muistutusta ei jätetty. Lausuntoihin laadittiin vastineet ja kaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia ennen hyväksymiskäsittelyä.
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan 3.2.2020 (§ 17).
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 24.2.2020 (§ 8).
- Kaava on kuulutettu voimaantulleeksi 17.4.2020.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan laajennuksella osoitetaan Kartanorinteen alueelle muutamia uusia asuinrakennusten rakennuspaikkoja. Alue kytkeytyy suoraan aiemmin asemakaavoitetun asuinalueen länsireunaan kaavakatuja jatkeiden välityksellä.

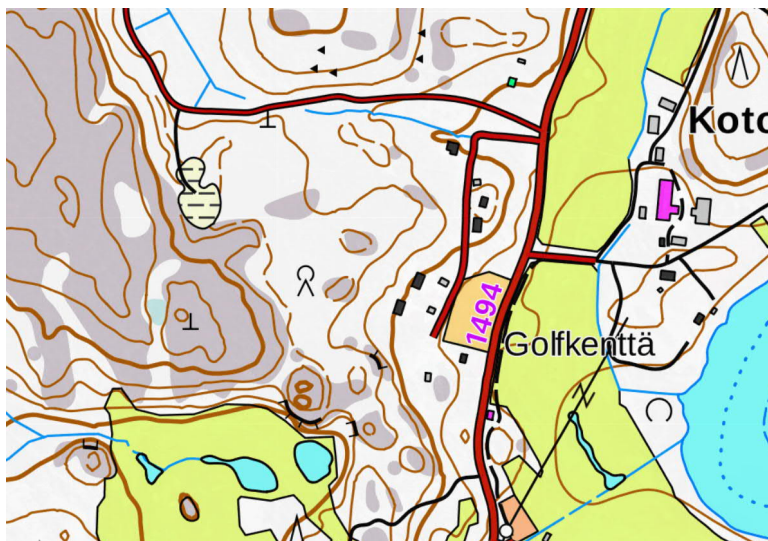
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Alueen rakennukset ja maasto.

Suunnittelualue on kauttaaltaan puustoista talousmetsää, joka on hakattu noin 10 vuotta sitten. Alueen länsiosaan on läjitetty jonkin verran kiviainesta. Alue rajautuu lännessä ja

pohjoisessa metsäisiin mäenrinteisiin. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alue rajautuu idässä Kartanorinteen asemakaavoitettuun alueeseen, jonne on rakennettu muutamia uusia asuinrakennuksia sekä Kartanorinne-niminen kaavakatu. Alueen pohjoisreunaa sivuaa Vuoteenkoskentie. Kaava-alue liittyy Vuoteenkoskentieltä Helsingintiehen (maantie 1494), joka johtaa pohjoiseen mentäessä Pornaisten kirkonkylään ja etelään mentäessä Sipooseen. Alueen eteläpuolella sijaitsee osa Kotojärven golfkentästä. Alue on liitettävissä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.



Suunnittelualue kaakosta (kuva: Google).

3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on Pornaisten kunnan omistuksessa.

3.1.3 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000.

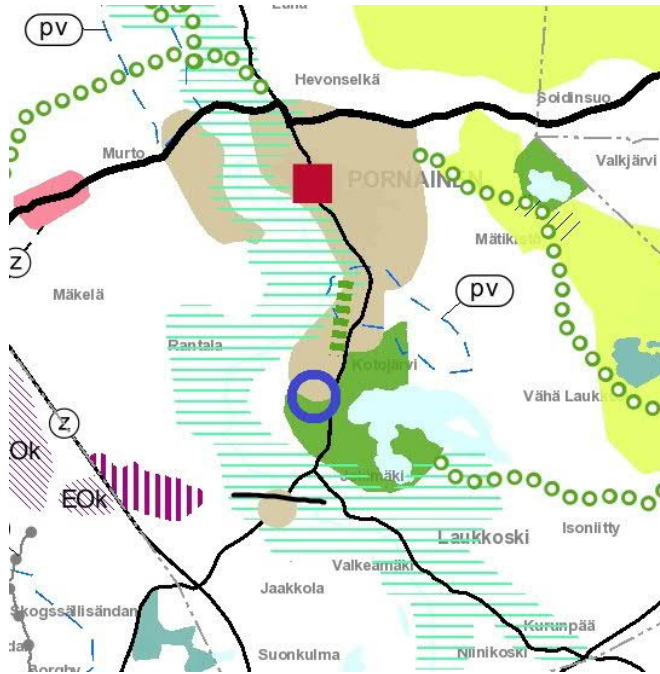
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavoitustilanne

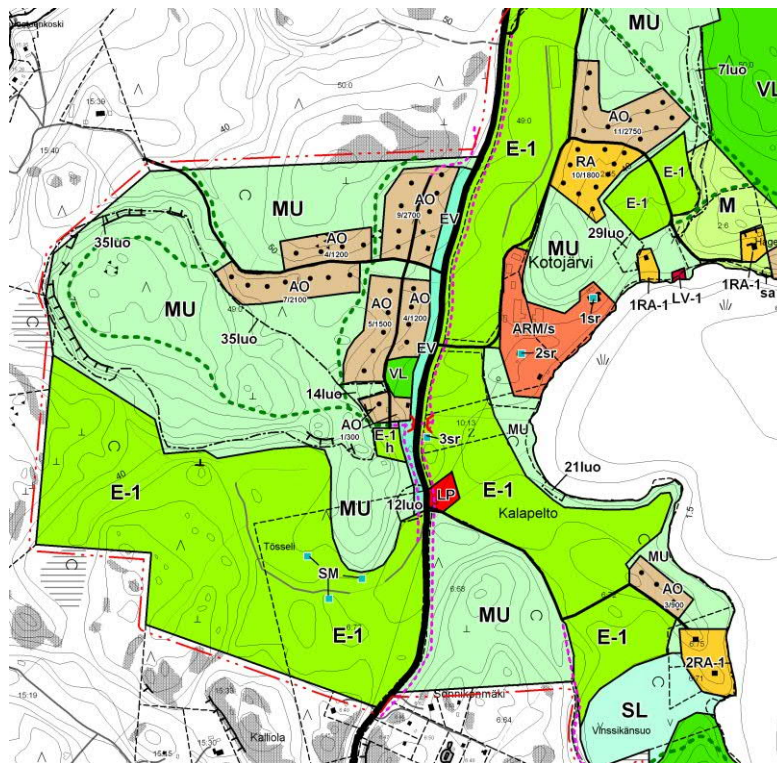
Maakuntakaavoitus

Pornaisten kunnan alueella maakuntakaavan laatimisesta vastaa Uudenmaan liitto. Uudenmaan alueella ovat voimassa Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaavat 1 - 4. Viimeisin eli 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017. Koko Uudenmaan alueen kattava kokonaismmaakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050) on valmisteltavana. Kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2019 ja kaava hyväksytään keväällä 2020.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue kuuluu pääosin kunnan keskustaakkaan ulottuvaan taajamatoimintojen alueeseen. Suunnittelualueen eteläisin osa ja sen itäpuolinen Kotojärven ranta-alue on viheraluetta. Aluetta sivuava Helsingintie on osoitettu yhdystienä.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.



Ote Kotojärven osayleiskaavasta.

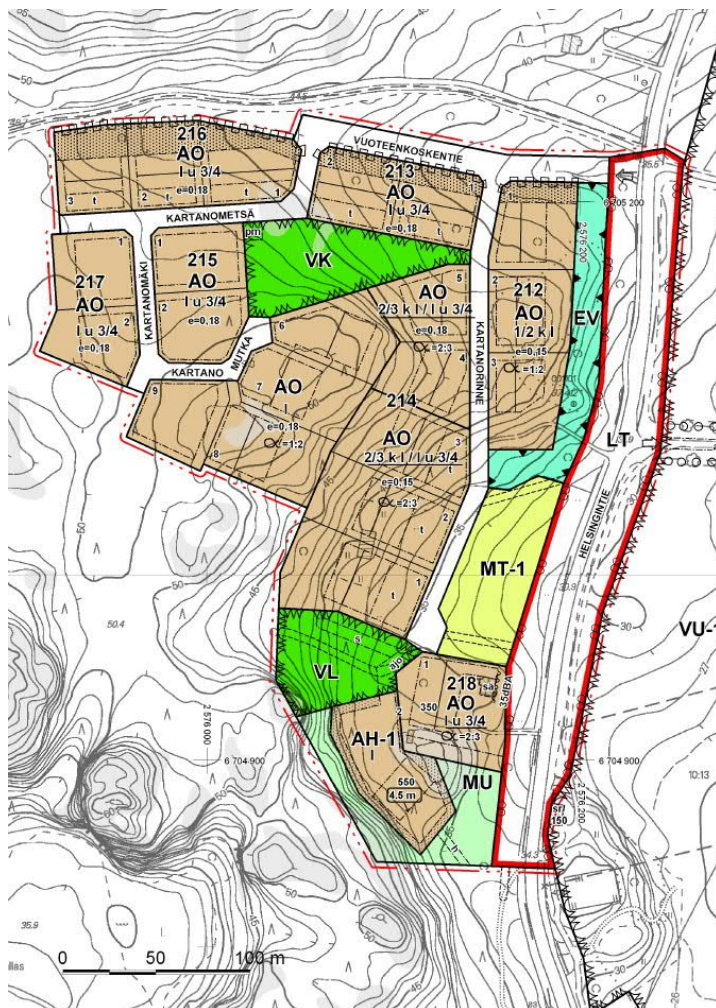
Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kotojärven osayleiskaava, jonka Pornaisten kunnanvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2003. Kaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen aluetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Osa alueesta sisältyy luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen (luo 35: Tösselin pohjoispuolinen kallioselänne). Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä.

Asemakaavoitus

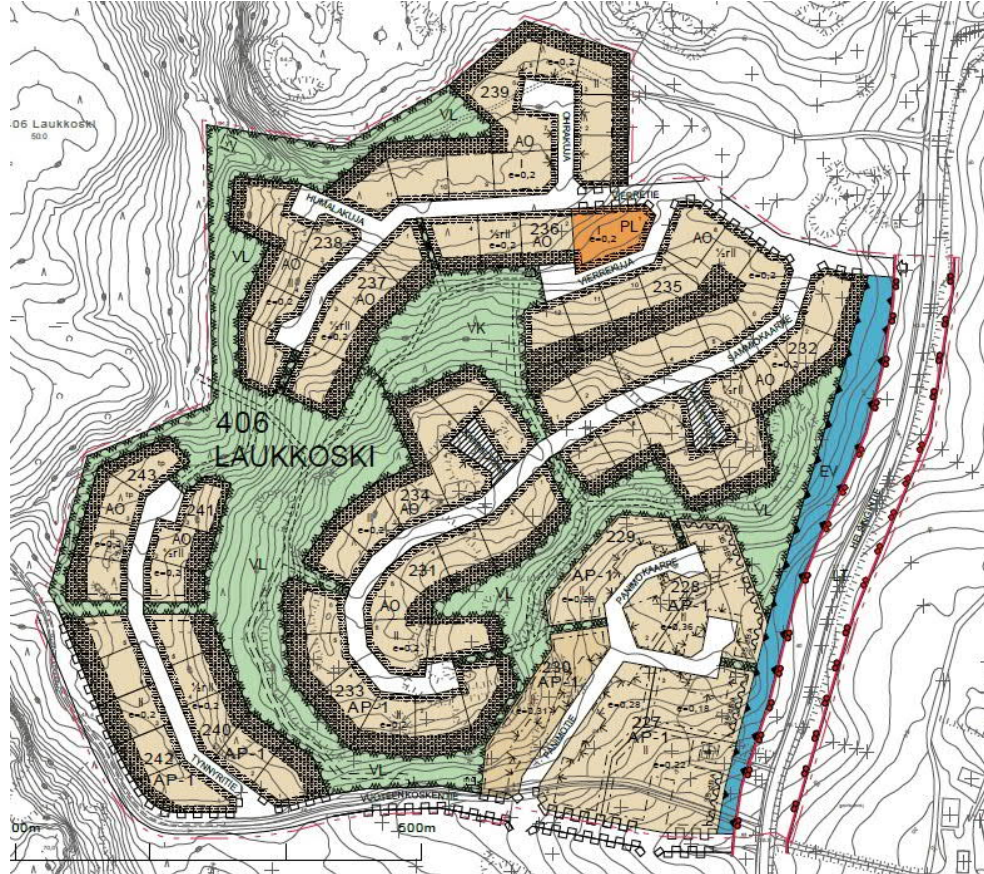
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Alueen itäreuna kytkeytyy **Kartanorinne** nimiseen asemakaava-alueeseen. Kartanorinteen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.1.2007. Alueelle on osoitettu ko. asemakaavassa seuraavia aluevarauksia:

- o AO Erillispientalojen korttelialue
- o AH-1 Alueen huoltoa palveleva korttelialue
- o VK Leikkipuisto
- o VL Lähivirkistysalue
- o EV Suojaviheralue
- o MT-1 Avoimena säilytettävä maatalousalue
- o MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
- o LT Yleisen tien alue



Ote Kartanorinteen asemakaavasta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee **Hyötinmäki I** niminen asemakaava-alue, joka rajautuu etelässä Vuoteenkoskentiehen. Tälle alueelle on osoitettu pääasiassa erillispientalojen ja asuinpienalojen korttelialueita (AO, AP-1) sekä niitä ympäröiviä lähivirkistysalueita. Kaava on hyväksytty 24.9.2007.



Ote Hyötinmäki I asemakaavasta.

3.2.2 Selvitykset

Käytettävissä olevat selvitykset, viranomaistietokannat ja ylemmän tason kaavat otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Lisäksi lähtötietona ovat alueelle laaditut katusuunnitelmat. Alueelle tehtiin luontoarvojen perusselvitys syksyllä 2018 (Suomen Luontotieto Oy 23/2018). Selvitystä täydennettiin kevätkesällä 2019 (Suomen Luontotieto Oy 08/2019).

Selvityksien perusteella alueella ei esiinny sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat alueelle suunniteltuun maankäyttöön. Alueella ei esiinny liito-oravia eikä alueella ole lajille sopivaa elinympäristöä. Alue ei ole myöskään kirjojverkko-perhosen elinympäristöksi sopivaa. Pesimälinnusto on tavanomaista.

Liite 2: Luontoselvitys

Liite 3: Luontoselvityksen täydennys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta laajentaa Kartanorinteen kaavoitettua aluetta jonkin verran länteen ja osoittaa joitakin lisärakennuspaikkoja alueelle.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 1.10.2018. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu talvella 2019.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- Rakennus- ja ympäristönsuojelulautakunta
- muut tarvittavat lautakunnat ja jaostot (tekninen, kuntakehitys)

Viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Uudenmaan liitto (tarvittaessa)
- Porvoon museo (tarvittaessa)
- Museovirasto (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemäröinti (Nivos)
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt (Porvoon Energia Oy)

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kunta kuuluttaa kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammikuussa 2019. OAS pidetään kunnanvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.

Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten kaavaluonnos asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §). Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta ja niihin tarvittaessa laaditut vastineet käsitellään. Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kunta pyysi lausunnot viranomaisilta kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan tavoitteet

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on laajentaa jonkin verran Kartanorinteen asuin- aluetta. Vuoteenkoskentieltä haarautuvia kaavakatuja jatketaan ja alueelle osoitetaan lisää asuinrakennusten rakennuspaikkoja. Tarvittaessa tarkennetaan laajennusalueen rajautumista viereisiin, lohkottuihin kiinteistöihin.

4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen itäpuolelle laadittu Kartanorinteen asemakaava ja siinä esitetty alueen korttelirakenne ja katuverkosto ovat lähtökohtana kaavan laajentamiselle. Kunta on tehnyt investointeja maanhankintaan sekä alueen infran suunnitteluun ja rakentamiseen. Tästä näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että alueelle osoitetaan jonkin verran lisää rakennuspaikkoja hyödyntäen alueelle rakentuvaa kunnallistekniikkaa ja katuverkostoa.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavalla ei sen suppeudesta johtuen ole valtakunnallista merkitystä.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa oleviin Uudenmaan maakuntakaavoihin niitä tarkentaen.

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuuston vuonna 2003 hyväksymässä Kotojärven osayleiskaavassa suunnittelu- alueelle on osoitettu erillispientalojen aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Osayleiskaavan selostuksessa todetaan yleiskaavaprosessin kuluessa käyneen selväksi se, että alueen rakentamisen tulee nojautua tarkempaan ja vaiheittain laadittavaan asemakaavaan. Asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavan ratkaisua ottaen huomioon alueen muut suunnitelmat (katu ja liikenne, vesihuolto) sekä alueen asemakaavoituksen ja toteutumisen tilanne.

Asemakaavoitus

Kartanorinteen alueelle vuonna 2007 laaditusta asemakaavasta on toteutunut vain alueen itäosa maantien varrelta. Kunta on kuitenkin hankkinut maata sekä laatinut suunnitelmia alueen infran ja katuverkoston rakentamista varten. Asemakaavan pienellä laajennuksella hyödynnetään alueelle tehtyjä kunnallistekniikan investointeja.

4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Valmisteluvaiheessa tutkittiin alueen länsireunan rajautumista ja maankäyttöä suhteessa alueen länsipuolella olevaan metsään. Ehdotusvaiheessa tarkasteltiin alueen eteläosassa rakennuspaikkojen sijoittelua ja rajautumista jonkin verran maaston muotojen ja viheralueiden käytön kannalta.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Lisäksi kunta pyysi lausunnot viranomaisilta jo valmisteluvaiheessa.

Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide. Kooste lausunnoista sekä kaavan laatijan vastine on esitetty liitteessä. Kaava-asiakirjoja tarkennettiin ja täydennettiin lausuntojen perusteella.

Liite 4: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen (kaavaluonnos)

4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta annettiin 8 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoihin laadittiin vastineet, jotka on esitetty selostuksen liitteenä. Kaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia ennen hyväksymiskäsittelyä.

Liite 5: Vastineet lausuntoihin (ehdotusvaihe)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan laajennuksen pinta-ala on yhteensä 4,7112 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

- Erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) 10 uutta rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 2,1072 hehtaaria
- Lähivirkistysalueeksi (VL) 2,2668 hehtaaria
- Katualueeksi 0,3372 hehtaaria

Liite 6: Seurantalomake

Uudet rakennuspaikat kiinnittyvät suoraan Kartanorinteen asemakaava-alueen AO-korttelialueisiin. Katuja Kartanometsä ja Kartanomäki on jatkettu länteen ja etelään. Niiden päihin on osoitettu väljät kääntöpaikat, joihin voidaan järjestää mm. vieraspysäköintipaikkoja. Lumien auraus tapahtuu kääntöpaikkojen kautta viheralueille. Kortteleita reunustavat viheralueet jatkavat aiemman kaavan viherverkostoa ja liittävät asuinalueen viereisiin kalliorinnemetsiköihin. Viheralueet mahdollistavat luontevien ulkoilupolkujen johtamisen asuntokaduilta metsiin.

5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava laajentaa ja tiivistää alueelle suunniteltua Kartanorinteen asuinalueutta, josta vain muutama rakennuspaikka on tällä hetkellä rakennettuna. Kaavan laajentamisella ei ole merkittävää vaikutusta nykyisen asemakaavan sallimaan rakentamiseen. Laajennus tapahtuu jatkamalla aiemman suunnitelman mukaisia kaavakatuja länteen ja etelään 100-150 metriä. Laajennuksella ei ole myöskään vaikutusta Vuoteenkoskentien pohjoispuolelle kaavoitetun Hyötinmäen alueen käyttöön, koska uusia katu- tai tonttiliittymiä Vuoteenkoskentielle ei osoiteta.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Kaavan laajentaminen lisää pitkällä aikavälillä jonkin verran rakentamista alueella, jolla sijaitsee tällä hetkellä metsää, harvaa asutusta ja useita rakentamattomia rakennuspaikkoja. Uusi rakentaminen sijoittuu luontevasti olemassa olevan katuverkoston ja korttelirakenteen jatkeeksi. Kokonaisuutena alueen lähiympäristö säilyy laajasti rakentamattomana ja luonnontilaisena virkistysmetsänä. Hulevedet imeytetään rakennuspaikoilla maaperään tai johdetaan viereisille viheralueille.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Alue on liitettävissä alueella olevaan ja sinne suunniteltuun kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon. Asemakaavan toteutuessa ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa uusien rakennuspaikkojen aiheuttaman asukasliikenteen verran.

5.2.4 Muut vaikutukset

Alueen toteutusvaiheessa aluetekniikan ja rakennusten rakentaminen työllistävät suoraan tai epäsuorasti alan ammattilaisia. Alueelle muuttavat lisäävät asukkaiden määrää, minkä vaikutuksesta palvelujen kysyntä kunnan keskustassa ja lähialueella lisääntyy. Muita merkittäviä vaikutuksia ei voida katsoa tulevan.

5.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.4 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö perustuu nykyiseen tilanteeseen ja kunnalta saatuihin ohjeisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue toteutuu Pornaisten kunnan ja maanomistajien toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunta seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 19.8.2019, tark. 24.1.2020
Sweco Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
arkkitehti SAFA
YKS 381

7 LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoselvitys

Liite 3: Luontoselvityksen täydennys

Liite 4: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen (kaavaluonnos)

Liite 5: Vastineet lausuntoihin (kaavaehdotus)

Liite 6: Asemakaavan seurantalomake