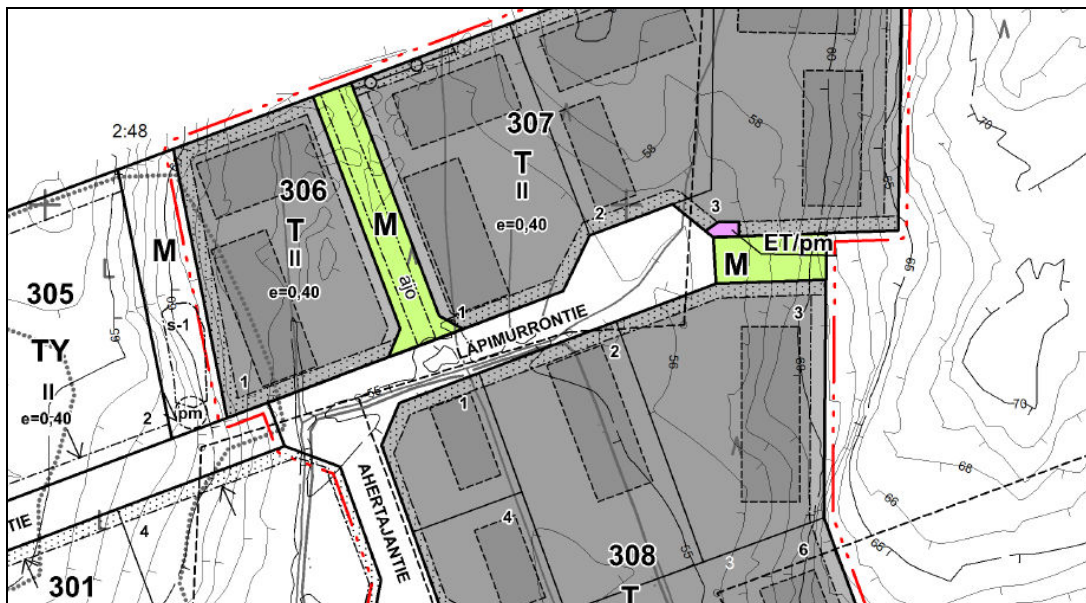


PORNAINEN

PORNAISTEN PORTTI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



Pakkamestarinaktu 3, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 20.5.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) 30.10-30.11.2020
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 30.8-29.9.2021
Hyväksytty valtuustossa 16.12.2021
Tullut voimaan 22.3.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpääntien varressa n. 4 km:n etäisyydellä taajaman keskustasta.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Pornaisten portin muutos ja laajennus.

Kaavan tarkoitus

Suunnittelulla luodaan edellytykset yritystoiminnan alueen laajentamiseen yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

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	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Kaavan laatija	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Korttelialueet	3
2.3	Liikennetarkaisu	3
2.4	Tekninen huolto.....	4
2.5	Toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4

3.11	Alueen yleiskuvaus	4
3.12	Luonnonympäristö ja maisema	5
3.13	Rakennettu ympäristö	6
3.14	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.21	Maakuntakaava	9
3.22	Yleiskaava.....	9
3.23	Asemakaava	10
3.24	Rakennusjärjestys.....	11
3.25	Pohjakartta	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.31	Osalliset.....	12
4.32	Vireilletulo	12
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	13
4.42	Kunnan tavoitteet	13
4.5	Varautuminen teollisuusalueen laajentamiseen.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.11	Mitoitus	16
5.12	Palvelut.....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.31	Korttelialueet.....	16
5.32	Katualueet	16
5.33	Muut alueet	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	17
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	17
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.44	Leikkausmassojen sijoittaminen	19
5.44	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.45	Järvenpääntien melu.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunta on hankkinut alueen omistukseensa siinä tarkoituksessa, että olemassa olevaa teollisuus- aluetta voidaan laajentaa yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

Kunnanhallitus päätti 18.5.2020 kaavan vireille tulosta. Kaava kuulutettiin vireille 20.5.2020.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10-30.11.2020 ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja ja mielipiteitä koskevan yhteenvedon ja on antanut niitä koskevan vastineen 18.6.2021 (erillinen asiakirja).

Kaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 30.8-29.9.2021 ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään muistutusta ei jätetty. Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja koskevan yhteenvedon ja on antanut niitä koskevan vastineen 8.10.2021 (erillinen asiakirja).

2.2 Korttelialueet

Alue on suunniteltu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista. Lisäksi alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Myymälätoiminnan salliva kaavamääräys on muotoiltu siten, että pelkkää myymälätoimintaa kaava ei salli (toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta). Myymälätoiminnan edellytyksenä on siis kaavan T-merkinnän tarkoittama tuotantotilojen rakentaminen. Lisäksi kaava edellyttää, että myymälätilat liittyvät tontin teollisuustoimintaan.

Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuudella $e=0,40$. Enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 18 866 kerrosala- m^2 .

Tonttijako on ohjeellinen. Alueelle on osoitettu yhteensä 10 ohjeellista tonttia, joiden keskikoko on 4717 m^2 . Suurin tontti on 7146 m^2 ja pienin 1661 m^2 . Kaava mahdollistaa joustavasti tonttien yhdistämisen tai jakamisen, sillä kortteleiden sisällä ei ole tonttijakoa rajoittavia merkintöjä.

Järvenpääntiehen rajoittuvilla tonteilla kaava määrää, että rakennukset on rakennettava kiinni Järvenpääntien puoleiseen rakennusalaan (nuolimerkintä).

Kaavamääräyksen mukaan melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).

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

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.

2.3 Liikennetarkaisu

Liikenne alueelle johdetaan olemassa olevan teollisuusalueen kautta reittiä Uurastajantie-Läpimurron tie. Alueelta on voimassa olevan asemakaavan mukainen kevyen liikenteen yhteys Järvenpääntielle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Läpimurrontien jatkamisen itään yleiskaavan osoittamalle teollisuusalueen laajennusalueelle. Tien jatkaminen kuitenkin edellyttää itäpuolisen korkean kallioisen mäen madaltamista sitä leikkaamalla. Mäen madaltaminen mahdollistaisi raskaan liikenteen kannalta otollisen läpi ajettavan tieverkkoratkaisun siten kuin kohdassa 4.5 on esitetty.

2.4 Tekninen huolto

Ale on jo osin keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä (kohta 5.423). Vedenjakelu- ja viemäriverkkoa voidaan laajentaa helposti ja kohtuullisin kustannuksin.

2.5 Toteuttaminen

Alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää sen jälkeen, kun kaava on laillistunut. On todennäköistä, että rakennuspaikat riittävät usean vuoden ajaksi.

Kolme tonttia sijoittuu osittain nousevaan rinteeseen. On ilmeistä, että rakentaminen sekä pihalueen tasoittaminen edellyttävät rinteen kaivamista/louhimista 1-5 m syvyyteen olevasta maanpinnasta. Ainakin osa louhintamassoista voidaan käyttää samalla tontilla, sillä peltoalueelle sijoittuvien tonttien maaperän vahvistamiseen/massojen vaihtoon ja korkeustason nostamiseen on ilmeinen tarve samaan tapaan kuin on tehty Ahertajantien länsipuolisella rakennetulla tontilla.

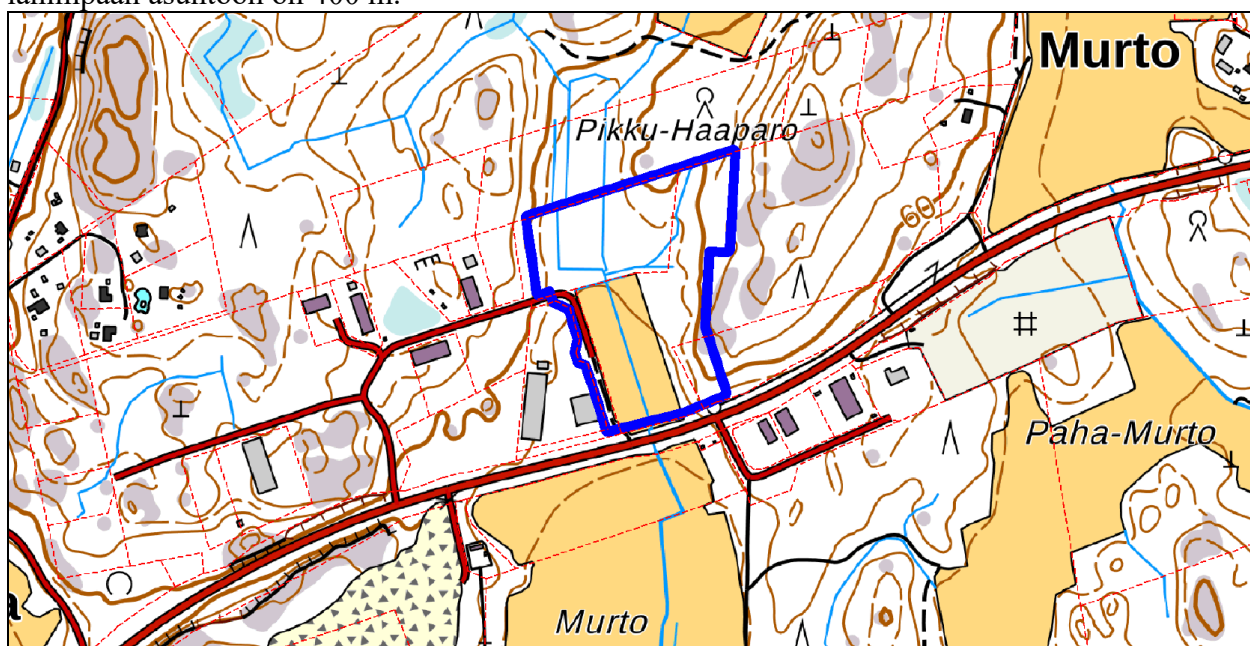
Louhinnan tuloksena muodostuvat muutaman metrin korkuiset jyrkänteet jäävät maisemassa piiloon tontin takapihalle, jossa ne voidaan tarvittaessa aidata, turvallisuuden niin vaatiessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue rajoittuu olemassa olevaan Pornaisten Portin teollisuusalueeseen ja Järvenpääntiehen, joka on seututieluokan maantie. Alueelle johtaa maantieltä asemakaavan mukainen katu. Etäisyys lähimpään asuntoon on 400 m.



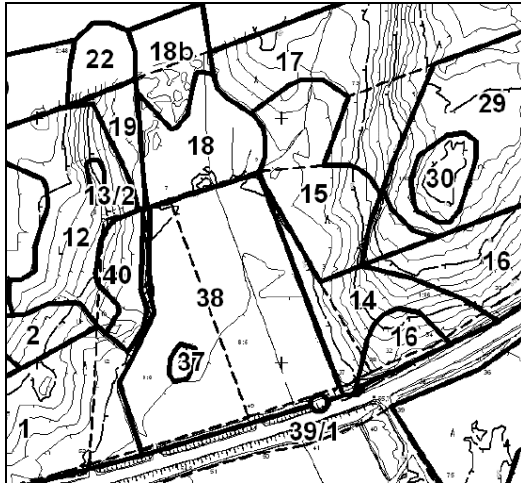
Peruskartta hahmottaa suunnittelualueen asemaa rakennetussa ympäristössä

C Maanmittauslaitos

Alue on rakentamatonta peltoa ja talousmetsänä hoidettua nuorta lehtipuuvaltaista metsää.

Alueelle laadittiin v. 2007 luontoselvitys silloista Pornaisten Portin asemakaavoitusta varten. Selvitys kattoi myös mahdollisia tulevia asemakaavan laajennusalueita, joihin myös käsillä olevan kaavahankkeen alue sisältyy (Pornaistenportti, asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys 2007, Karttaako Oy/Mikko Siitonen).

Kaava-alueella ja sen mahdollisella laajennusalueella suoritettiin liito-oravakatselmus 29.4.2020. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu. Mahdollisella laajennusalueella on hiljattain suoritettu kasvatuspuuston harvennushakkuu.



Ote luontoselvityksen 2007 kuviokartasta.

Kuvio 14. Tuore ja lehtomainen kangas. Kuviolla kasvaa varttunutta (kl=5) kuusi- ja koivuvaltaista metsää. Varsinkin pellon reunan lähellä kasvaa myös runsaasti haapaa. Kasvisto on suhteellisen vaateliasta ja valtalajistoon kuuluvat mm. hiirenporras (*Athyrium filix-femina*) ja sinivuokko. Kuviolla kasvaa myös valkolehdokkia ja sudenmarjaa. Linnustosta mainittakoon punatulkku.

Kuvio 15. Lehtomainen kangas ja kostea lehto (LhK, FiT), joka kuvion alarinteillä on soistunut (RhKgK). kuviolla kasvaa hieskoivuvaltaista tiheää taimikkoa, jossa sekapuuna kasvaa haapaa, pihlajaa, kuusta ja mäntyä (ylärinteessä). Kasvillisuus on rehevää ja kosteilla paikoilla valtalajeina kasvavat mesiangervo ja hiirenporras. Paatsama muodostaa paikoin yhtenäisen pensaskerroksen. Kuvion läpi virtaa vähävetinen kausipuro.



Kuvioiden 15 ja 18 soistunutta nuorta lehtipuutaimikkoa (kuvat vuodelta. 2021)

Kuvio 16. Tuore ja kuivahko kangas. Kuviolla kasvaa nuorta (kl-4) sekametsää, valtapuina koivu, kuusi ja mänty.

Kuvio 17. Tuore lehto (OMaT), joka paikoin on lievästi soistunut. Kuviolla kasvaa erittäin tiheää nuorta (kl-3) kuusikkoa, sekapuuna hieskoivua. Kuvion läpi virtaa vähävetinen kausipuro, jonka ympäristössä esiintyy kosteaa lehtoa (FiT, SaT). Itään päin mentäessä rinne nousee ja kasvillisuus muuttuu vähitellen lehtomaiseksi kankaaksi ja puusto mänty- koivuvaltaisemmaksi.

Kuvio 18. Rehevää korpea ja soistunutta rehevää kangasmetsää (RhKgK, LhK). Kuviolla kasvaa erittäin tiheää nuorta (kl-3) hieskoivikkoa, seassa runsaasti harmaaleppää, pihlajaa ja raitaa, paikoin tuomea ja haapaa sekä kuusta. Kuvion itäosassa on laajahko aukko, missä kasvillisuus on niittymäistä suurruohikkoa, valtalajeina mesiangervo, viitakastikka ja monet muut kookkaat ruohot. Pohjoisosassa on pieni istutuskusikko (18b). Alueella (kuviot 15, 17, 18, 19 ja 22) on ilmeisesti runsas pesimälinnusto, joista maastokäynnin aikana havaittiin satakieli, viitasirkkalintu, sinitiainen, lehtokerttu, kirjosisieppo, pajusirkku, peippo, punarinta, mustarastas ja laulurastas.

Kuvio 38. Pelto. Kuvion läpi kulkee oja, jonka varrella esiintyy korkeaa ruohikkoa ja hiukan pensaikkoa



Palonojan latvahaara virtaa alueen läpi. Alueen yläpuolinen valuma-alue on n. 80 ha (kuva v. 2021)

3.13 Rakennettu ympäristö

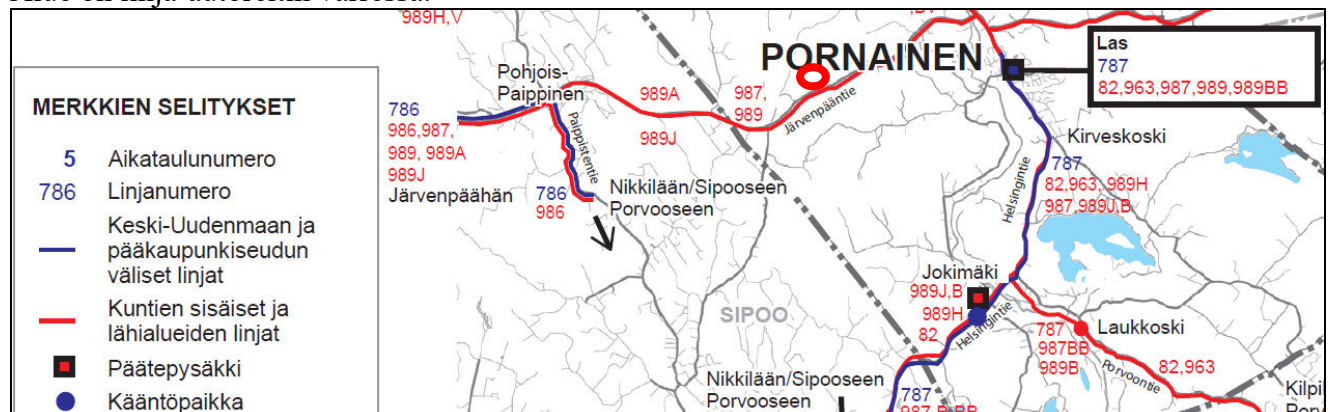
3.131 Palvelut, rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Kunnan keskustaajaman palvelut sijaitsevat noin 4,5 km:n etäisyydellä. Sinne ei johda kevyen liikenteen väylää.

Kaava-alue on rakentamaton, mutta se rajautuu rakenteilla olevaan teollisuusalueeseen (kohdan 3.11 kuva)

Alue on maisemassa verrattain piilossa ja se liittyy olemassa olevaan teollisuusalueeseen. Alueeseen ei liity kulttuuriympäristön arvoja.

Alue on linja-autoreitin varressa.



Joukkoliikenteen reittikartta 2019. Lähde: Mäntsälä-Pornainen reittikartta 3.6-11.8.2019

Kaava-alue on rakentamaton metsää ja peltoa. Alue on osin katuverkon piirissä.



Tuore ilmakuva kartta hahmottaa rakentamistilannetta.

C Maanmittauslaitos

3.132 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.133 Tekninen huolto

Alue on jo osin keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä (kohta 5.423). Vedenjakelu- ja viemäriverkkoa voidaan laajentaa helposti ja kohtuullisin kustannuksin.

3.134 Maaperäselvitys

Kaavahanketta varten laadittiin maaperäselvitys (Tuusulan maa- ja vesitutkimus Oy, Portin kaava-alue, Lausunto 14.4.2021). Maaperä tutkittiin alueen alavalla alueella. Itäpuolista rinnettä, jossa on paikoin kalliopaljastumia, ei selvitetty.

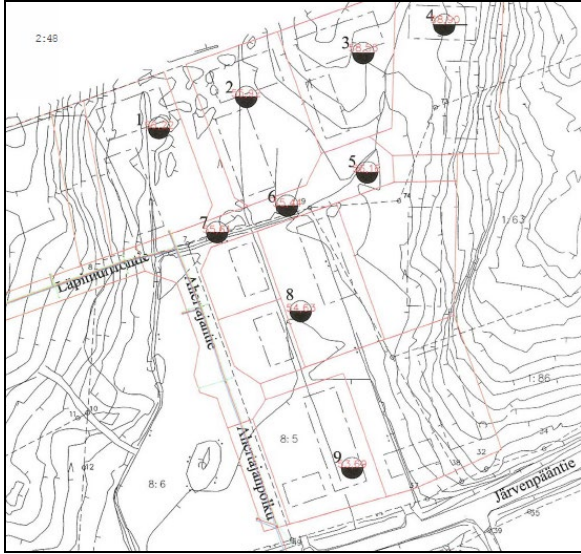
Alueen maaperässä pintamaan alla on pehmeä savikerros 1-7 metrin syvyyteen asti. Savikerros on ohuimmillaan alueen koillisosassa. Savikerroksen alla on tiivis silttimoreenikerros. Paikoin voi esiintyä sitkeä silttikerros savi- ja moreenikerroksen välissä. Kairaukset ovat päättyneet moreenikerrokseen, kiveen, lohkareseen tai kallioon 2,8-8,8 metrin syvyyteen.

Pohjavedenpinnan oletetaan olevan noin 1,5 metrin syvyydessä.

Tutkimusten perusteella maaperä on routivaa. Pohjatutkimusten yhteydessä ei havaittu mitään, mikä viittaisi maaperän pilaantumiseen.

Pohjasuhteiden perusteella rakennuksien ja rakennelmien perustaminen suositellaan tehtäväksi paaluperustuksin. Paalujen kärkien arvioituna asennussyvyytenä voidaan alustavasti käyttää pai-

nokairauksien päättymissyvyyttä. Maanvarainen perustaminen massanvaihdon avulla voi olla mahdollista alueen koillisosassa tutkimuspisteiden 3 ja 5 alueella.



Tutkimuspisteet sijoittuvat alueen alavalle alueelle. Rinnettä, jossa on paikoin kalliopaljastumia, ei selvitetty.

Liikennealueiden rakennekerrokset tehdään pohjamaan varaan.

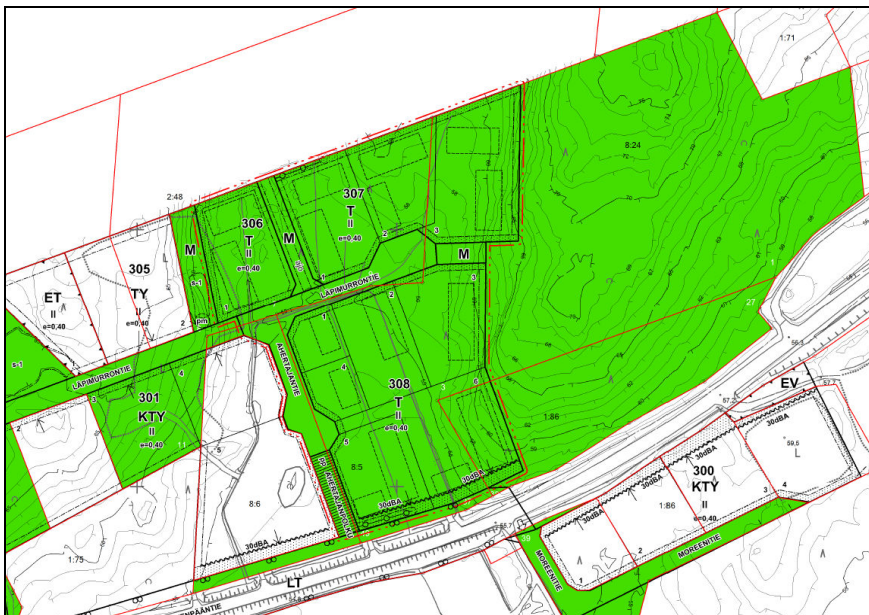
Hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista, koska pohjamaa (savi) on läpäisemätöntä.

3.135 Ympäristön häiriötekijät

Aluetta sivuaa Pornainen-Järvenpää maantie (Järvenpääntie). Tien nykyinen liikennemäärä on noin 3000 ajoneuvoa/vrk.

Kaavan yhteydessä ei ole tehty meluselvitystä. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä on selvitetty Järvenpääntien melualue. Selvityksen perusteella voidaan arvioida, että 55 dB:n päivämeluvaikutus ulottuu n. 40 m:n etäisyydelle Järvenpääntien ajoradan reunasta.

3.14 Maanomistus



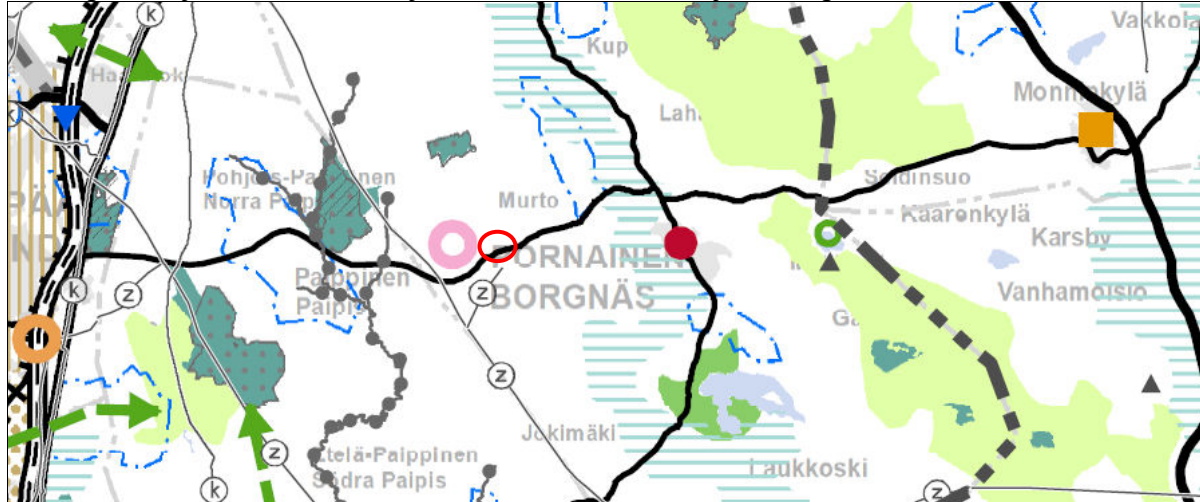
Alue on kunnan omistuksessa

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Pornainen kuuluu Uudenmaan liittoon. Kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on kuu-
lutettu lainvoimaiseksi 7.12.2020. Hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt val-
tuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä. Aluetta sivuava Järvenpääntie on seudulli-
sesti merkittävä tie. Suunnittelumääräys: Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä
toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.

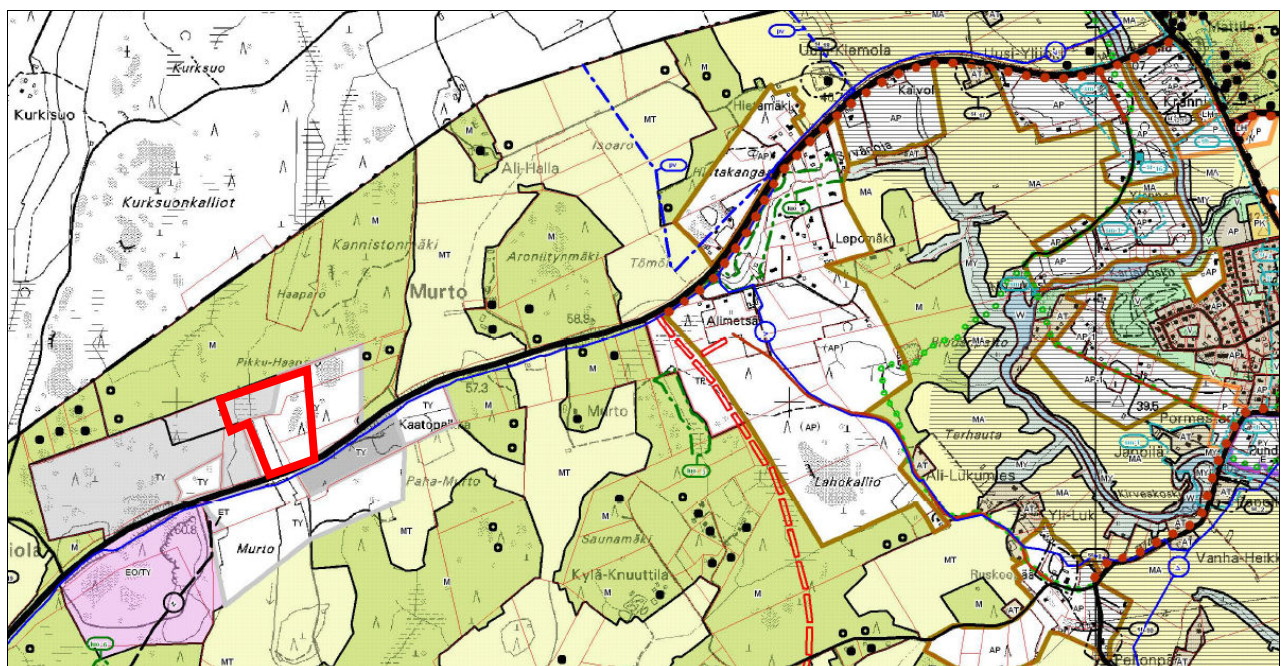


Ote Uusimaa-2050 kaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella avoimella ympyrällä.

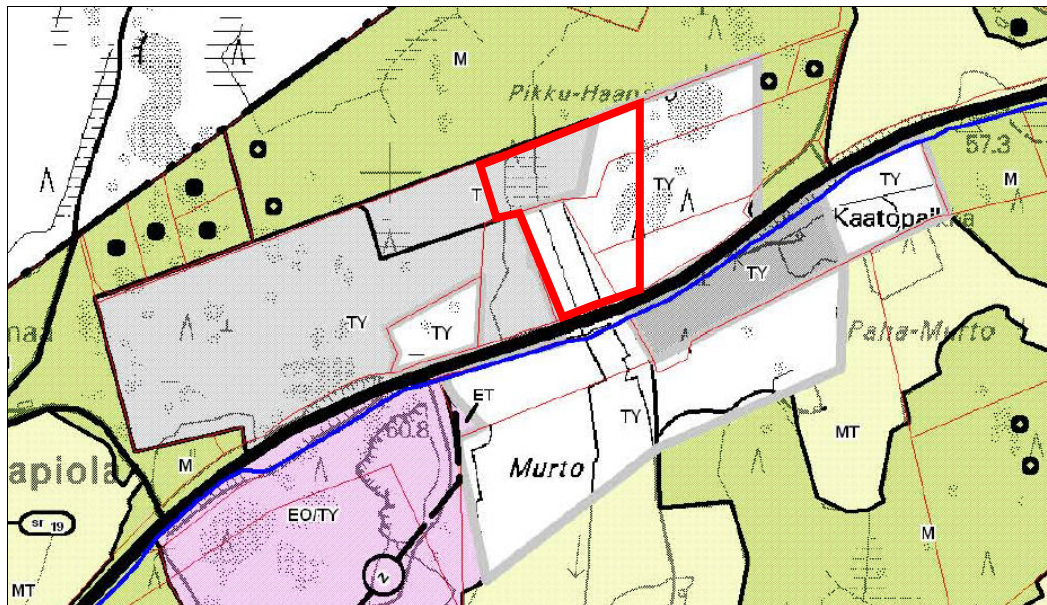
Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvai-
kutteinen osayleiskaava.

3.22 Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy oikeusvaikutteiseen Kirkonkylän osayleiskaavaan, joka on saanut lain
voiman 26.11.2010.



Ote Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavasta



Suurennettu ote Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavasta

Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä TY ja T:



Uusi ja oleellisesti muuttuva teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Teollisuusalue.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.

Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.

Aluetta sivuaa seututieluokan tie ja siirtoviemärin merkintä



Siirtovesihuoltolinja

Alueen pohjois- ja itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M):



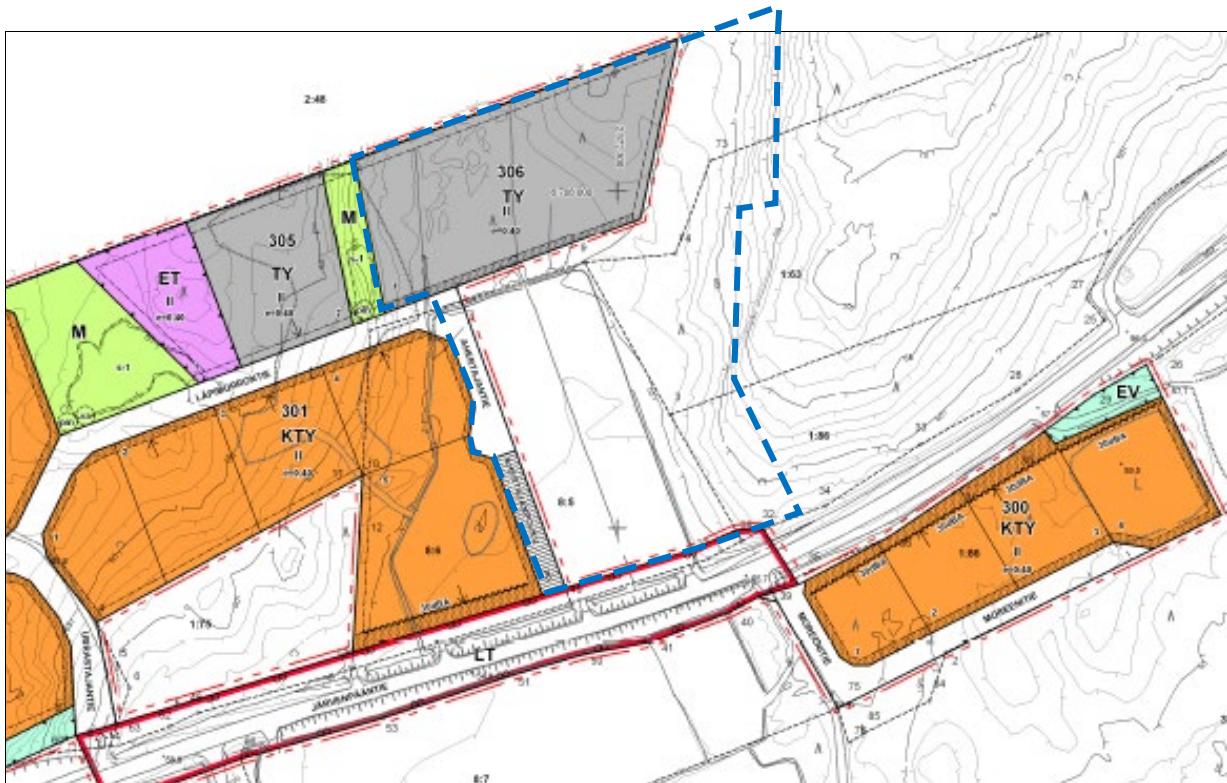
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta varten. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavassa erikseen rakentamisoikeutena (avoin pallo) osoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen. Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 10 000 m², mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Uudisrakentaminen tulee ohjata maisemallisesti edullisille paikoille. Rakennuspaikka tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan muun olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen, tien varsille ja puuston suojaan.

3.23 Asemakaava

Osalla aluetta on voimassa teollisuusaluevarauksen sisältävä asemakaava (TY). Kaava on hyväksytty valtuustossa 10.12.2007 ja se on saanut lainvoiman 15.1.2008. Alue sisältyy käsillä olevaan kaavaan, koska mm. alueen korttelirajaus, viheryhteys pohjoiseen ja tonttijako on tarpeen pohtia osana laadittavaa kokonaisuutta.

Alue rajoittuu asemakaavan piirissä olevaan yritystoiminnan (TY ja KTY) alueeseen,



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen raja on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.

3.24 Rakennusjärjestys

Pornaisten rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

3.25 Pohjakartta

Alueelle on valmistunut v. 2007 numeerinen kaavan pohjakartta. Kartta on hyväksytty 14.12.2007 (MML/57/621/2007).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelulla luodaan edellytykset yritystoiminnan alueen laajentamiseen.

Kunta on hankkinut alueen omistukseensa siinä tarkoituksessa, että olemassa olevaa teollisuus- aluetta voidaan laajentaa yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kunnanhallitus päätti 18.5.2020 kaavan vireille tulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat (kaavan oheisaineisto) alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viran- omaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 18.5.2020 kaavan vireille tulosta. Kaava kuulutettiin vireille 20.5.2020.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.331 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10-30.11.2020 ja siitä pyydettiin lau- sunnot. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Lausunnon antoivat: Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Porvoon Ympäristöterveyden- huolto ja Telia. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Porvoon museo. Uudenmaan liitto ja Askolan rakennusvalvonta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja ja mielipiteitä koskevan yhteenvedon ja on antanut niitä koskevan vastineen 18.6.2021 (liite 3).

Lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia mm. pintavesien johtamisen sekä hulevesien käsittelyn osalta.

4.332 Kaavaehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 30.8-29.9.2021 ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausunnon antoivat: Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Porvoon Ympäristöterveysjaos- to, Telia ja Porvoon sähköverkko. Uudenmaan liitto ja Askolan rakennusvalvonta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja koskevan yhteenvedon ja on antanut niitä koskevan vastineen 8.10.2021 (liite 4). Lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat vähäiset muutokset, jotka eivät edellytä uusia kuulemisia:

- T-alueelle lisättiin määräys, jonka mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista.
- T-alueella sallittavien myymälätilojen määrä täsmennettiin muotoon: Toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Päivittäistavarakauppaa ei sallita
- Kaavakartalta ja merkintöjen selityksestä poistettiin melumerkintä (30 dBA) ja se korvattiin seuraavalla yleisiin määräyksiin lisätyllä määräyksellä: Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).
- Kaavaan lisättiin puistomuuntamon varaus (ET/pm).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätos 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-, liikumis- 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 riittävydestä 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 Kunnan tavoitteet

Kunta on hankkinut alueen omistukseensa siinä tarkoituksessa, että olemassa olevaa teollisuusaluetta voidaan laajentaa yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Suunnittelulla luodaan edellytykset yritystoiminnan alueen laajentamiseen.

Suunnittelussa varaudutaan siihen, että asemakaavoitettavaa aluetta voidaan myöhemmin laajentaa itään yleiskaavassa teollisuusalueeksi osoitetulle kunnan omistamalle alueelle.

4.5 Varautuminen teollisuusalueen laajentamiseen

Kaavoituksen käynnistysvaiheessa selvitettiin varautuminen asemakaavan laajentamiseen itään kunnan omistamalle yleiskaavan mukaiselle teollisuusalueelle. Tässä tarkoituksessa laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua (VE 1 ja VE2). Käsillä oleva asemakaavaratkaisu mahdollistaa molempien vaihtoehtojen toteuttamisen.

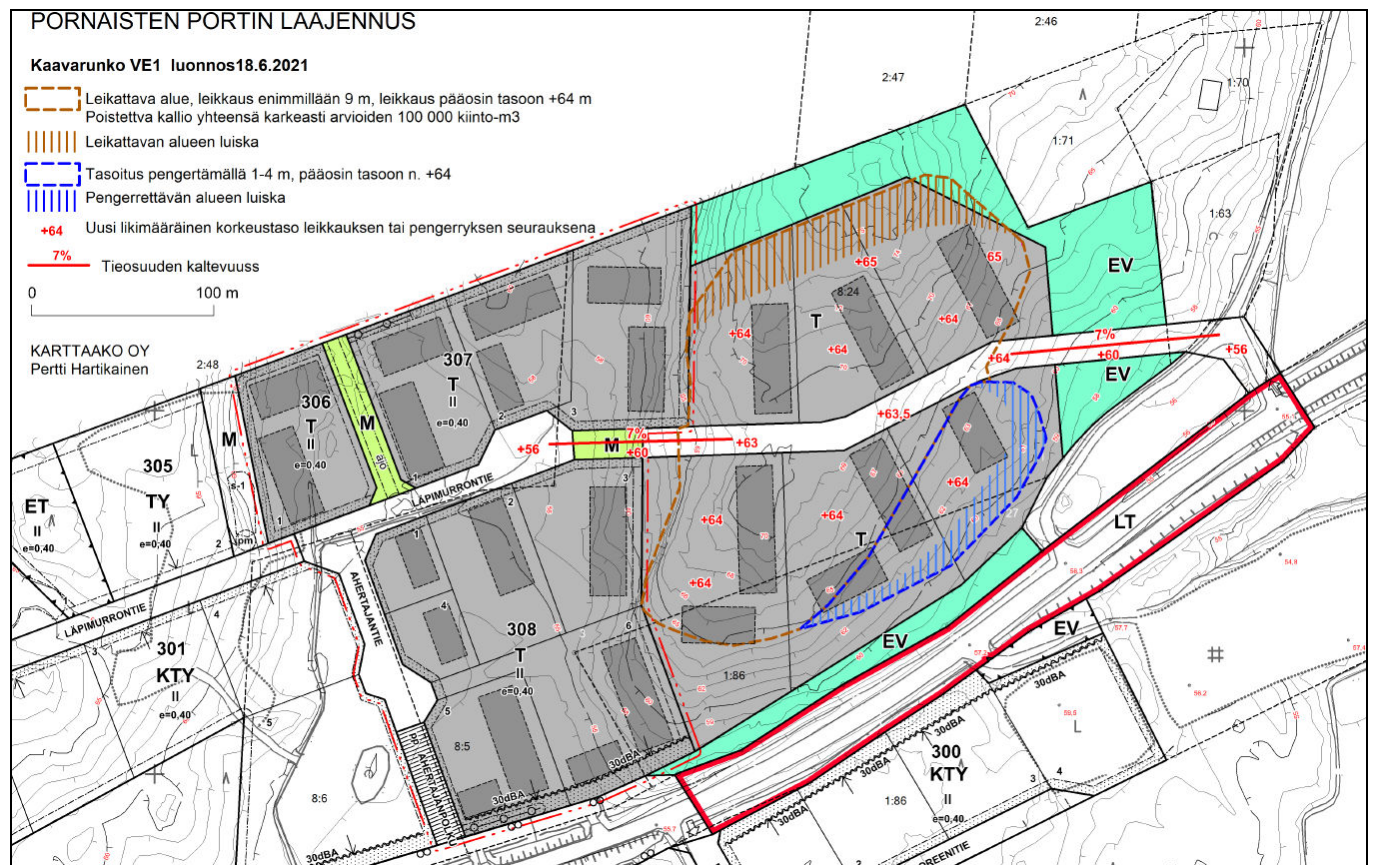
VE1 perustuu itäpuolisen kallioisen mäen madaltamiseen

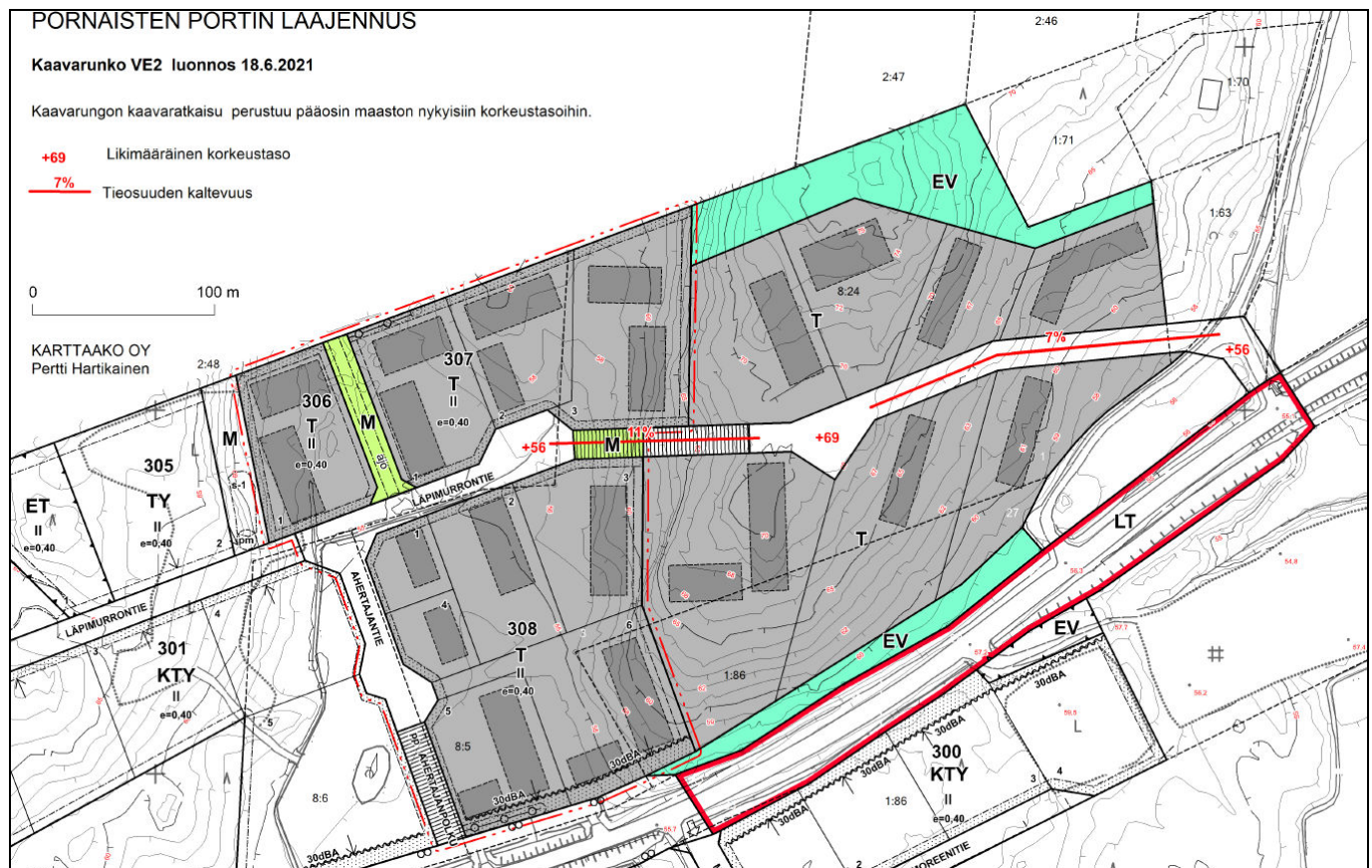
VE2 perustuu itäpuolisen mäen nykyisen korkeusaseman säilyttämiseen.

VE1 kuvaus

Mäkeä madalletaan laajalla alueella n. 2-6 m ja pohjoisosan korkeimmilla alueilla n. 9 m:

- Alueelle saadaan yritystoiminnan kannalta kohtuullisen laaja tasainen alue.
- Alueelle saadaan läpiajettava tie, jossa nousujen kaltevuus on n. 7 %.
- Alue voidaan viemäroidä viettoviemärillä länteen olemassa olevaan verkostoon.
- Alueen reunalle asutusta vastaan ja Järvenpääntien viereen jää koskematon metsäsuikale suoja-alueeksi.
- Leikattavan kallion määrä on suuruusluokkana 100 000 kiinto-m³ eli 10 000 autokuormaa. Kysymys on siis mittavasta ja pitkäkestoisesta louhintahankkeesta.
- Ratkaisun toteuttaminen edellyttää maa-aineslain tarkoittaman suunnitelman käsittelyä ja hyväksymistä.
- Maa-aineslain mukainen suunnittelu sekä kiviaineksen louhinta vie arviolta ainakin 10 v.





VE 2 kuvaus

VE2 perustuu itäpuolisen mäen nykyisen korkeusaseman säilyttämiseen:

- Alue on toteutettavissa ilman sellaista viivytystä, mikä liittyy vaihtoehdon VE1 toteutukseen.
- Alueelle saadaan idästä tieyhteys riittävän loivalla kaltevuudella 7%. Se on likimain sama kaltevuus kuin yhteys nykyiselle Portin teollisuusalueelle Uurastajantietien kautta.
- Liikenteellisesti alue jää pistotien varaan.
- Kevyen liikenteen yhteys länsipuoliselle teollisuusalueelle on ongelmallisen jyrkkä (11 %).
- Toiminnallisesti alue jää muusta teollisuusalueesta irrallaan olevaksi alueeksi. Teollisuusalueen eri osien välinen tieyhteys perustuu seututieluokan maantien (Järvenpääntie) hyväksikäyttöön, mitä ei voida pitää hyvänä ratkaisuna teollisuusalueen kokonaisuuden toimivuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta.
- Rakennuspaikat ovat niin kaltevia, että suurten rakennusten toteuttaminen vaikeutuu.
- Raskaan liikenteen kannalta tärkeiden tilavien piha-alueiden toteuttaminen on vaikeaa ja edellyttää merkittäviä pengerryksiä ja leikkauksia.
- Tonttiliittymät jyrkälle kadulle (kaltevuus 7 %) ovat raskaan liikenteen kannalta ongelmallisia.
- Tonttien merkittävät pengertämiset ja leikkaukset ovat omiaan rajoittamaan tonttien myöhempää lisärakentamista.
- Kaltevien tonttien markkinointi on ilmeisen ongelmallista verrattuna rakennettavuudeltaan helpompiin tasaisiin tontteihin verrattuna.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 18 866 kerrosala-m². Lisäys voimassa olevaan kaavaan on 11 147 kerrosala-m². Korttelialue laajenee 3,6 ha.

Tonttijako on ohjeellinen. Alueelle on osoitettu yhteensä 10 ohjeellista tonttia, joiden keskikoko on 4717 m². Suurin tontti on 7146 m² ja pienin 1661 m².

5.12 Palvelut

Alue tukeutuu keskustaajamaan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 4,5 km:n etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Maisemakuvan kannalta alue on pääosin piilossa.

Järvenpääntiehen rajoittuvilla tonteilla kaava määrää, että rakennukset on rakennettava kiinni Järvenpääntien puoleiseen rakennusalaan (nuolimerkintä). Ratkaisu noudattaa voimassa olevan asemakaavan linjaa.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Alue on suunniteltu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista. Lisäksi alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Myymälätoiminnan salliva kaavamääräys on muotoiltu siten, että pelkkää myymälätoimintaa kaava ei salli (toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta). Myymälätoiminnan edellytyksenä on siis kaavan T-merkinnän tarkoittama tuotantotilojen rakentaminen. Lisäksi kaava edellyttää, että myymälätilat liittyvät tontin teollisuustoimintaan.

Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuudella $e=0,40$. Enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 18 866 kerrosala-m².

Tonttijako on ohjeellinen. Alueelle on osoitettu yhteensä 10 ohjeellista tonttia, joiden keskikoko on 4717 m². Suurin tontti on 7146 m² ja pienin 1661 m². Kaava mahdollistaa joustavasti tonttien yhdistämisen tai jakamisen, sillä kortteleiden sisällä ei ole tonttijakoa rajoittavia merkintöjä.

Järvenpääntiehen rajoittuvilla tonteilla kaava määrää, että rakennukset on rakennettava kiinni Järvenpääntien puoleiseen rakennusalaan (nuolimerkintä).

Kaavamääräyksen mukaan melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).

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

5.32 Katualueet

Liikenne alueelle johdetaan olemassa olevan teollisuusalueen kautta reittiä Uurastajantie-Läpimurron tie.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Läpimurrontien jatkamisen itään yleiskaavan osoittamalle teollisuusalueen laajennusalueelle.

Alueelta on voimassa olevan asemakaavan mukainen kevyen liikenteen yhteys Järvenpääntielle.

5.33 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalueet (M) turvaavat kulkuyhteyden alueen ulkopuolelle itään ja pohjoiseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Pornainen kuuluu Uudenmaan liittoon. Maakuntakaavassa ei ole aluetta koskevia aluevarauksia.

5.412 Yleiskaava

Osayleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 3.22. Kaava on sopusoinnussa yleiskaavan kanssa.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan taajamarakenteen ulkopuolella noin 4 km:n etäisyydellä keskustaajamasta.

5.422 Palvelut, sosiaaliset ja terveydelliset vaikutukset

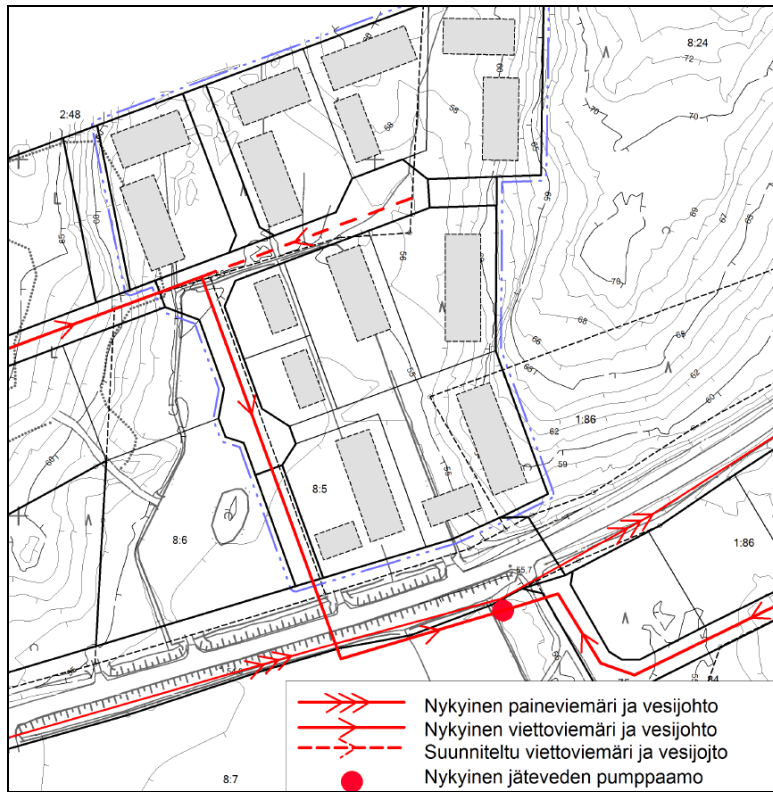
Koulu ja muut taajaman palvelut sijaitsevat noin 4,5 km:n etäisyydellä. Kaava-alueelle ei ole osoitettu asumista, joka voisi aiheuttaa kunnalle palveluiden hoitoon liittyviä velvoitteita.

Etäisyys lähimpään asuntoon on 400 m.

Olemassa olevaan teollisuusalueen laajentamisesta ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia, sillä kaava-alueen tumassa ei ole asutusta.

5.423 Vesihuolto

Ale on jo osin keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä. Vedenjakelu- ja viemäriverkkoa voidaan laajentaa helposti ja kohtuullisin kustannuksin.



Vesihuollon periaateratkaisu

5.424 Pinta- ja hulevedet

Alueen hulevedet johdetaan Palonojan latvahaaraan, joka virtaa alueen läpi (kohta 3.12). Kaava-alueen yläpuolinen valuma-alue on n. 80 ha.

Palonoja rumpu Järvenpääntien ali on tilava eikä sen kapasiteetti voi vaarantua käsillä olevan kaavan seurauksena.

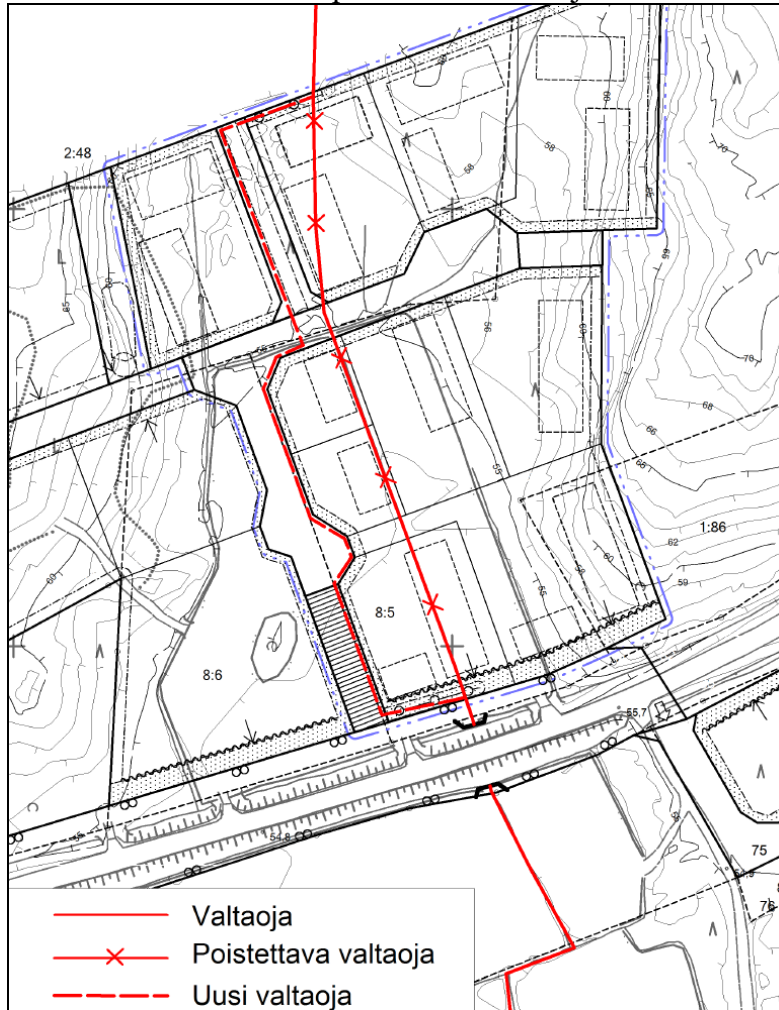


Palonoja alittaa Järvenpääntien tilavassa rummussa

Kaava-alueen jälkeen Palonoja mutkittelee yli 5 km:n matkan pelto- ja metsäalueiden läpi ennen laskua Matinojan kautta Mustijokeen. Avouomassa tapahtuva virtaus tasoittaa äärevöitymisilmiön.

Kaavamääräyksen mukaan hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Kaavamääräyksen mukaan hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla. Lisäksi kaava määrää, että ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesien johtamisesta ja käsitlemisestä koskeva suunnitelma.

Palonojan latvahaara johtaa kaava-alueen läpi maankäyttöä haittaavalla tavalla. Sen johdosta ojan linjaus siirretään uuteen paikkaan seuraavan kuvan osoittamalla tavalla. Linjaus ei missään vaiheessa tukeudu Järvenpääntien kuivatusojastoon.



Palonojan latvahaaran nykyinen linjaus ja linjauksen muutos

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteuttaminen edellyttää maaston tasaamista kukkuloita ja rinnealueita leikkaamalla ja notkoja pengertämällä. Tämä johtaa väistämättä siihen, että alkuperäinen luonto tuhoutuu pääosalla aluetta. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei kuitenkaan ole erityisiä luontoarvoja.

5.44 Leikkausmassojen sijoittaminen

Kolme tonttia sijoittuu osittain nousevaan rinteeseen. On ilmeistä, että rakentaminen sekä piha-alueen tasoittaminen edellyttävät rinteen kaivamista/louhimista 1-5 m syvyyteen olevasta maanpinnasta. Ainakin osa louhintamassoista voidaan käyttää samalla tontilla, sillä peltoalueelle sijoittuvien tonttien maaperän vahvistamiseen/massojen vaihtoon ja korkeustason nostamiseen on ilmeinen tarve samaan tapaan kuin on tehty Ahertajantien länsipuolisella rakennetulla tontilla.

5.44 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenne seututieluokkaiselle Järvenpääntielle johdetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen Uurastajantien liittymän kautta.

Kevyt liikenne Järvenpääntielle ohjataan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Ahertajantien/Ahertajanpolun kautta.

Kaavan yhteydessä ei ole tehty meluselvitystä. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä on selvitetty Järvenpääntien melualue. Selvityksen perusteella voidaan arvioida, että 55 dB:n päivämeluvaikutus ulottuu n. 40 m:n etäisyydelle Järvenpääntien ajoradan reunasta. Korttelin 308 rakennusala sijaitsee lähimmillään 30 m:n etäisyydellä ajoradasta ja piha-alueet yli 40 m:n etäisyydelle ajoradasta. Piha-alueet sijaitsevat melualueen ulkopuolella.

Kaavamääräyksen mukaan melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A). Kaavamääräys merkitsee sitä, että sisätilojen ohjearvo 45 dB ei ylity.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Voimassa olevan asemakaavan mukaisella Pornaisten Portin alueella on vielä runsaasti toteuttamattomia tontteja. On siten todennäköistä, että kaavan toteutuminen vie vielä vuosikausia. Toteutuminen käynnistyyneen niistä tonteista, jotka ovat valmiin kunnallistekniikan piirissä.

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

KARTTAAKO OY

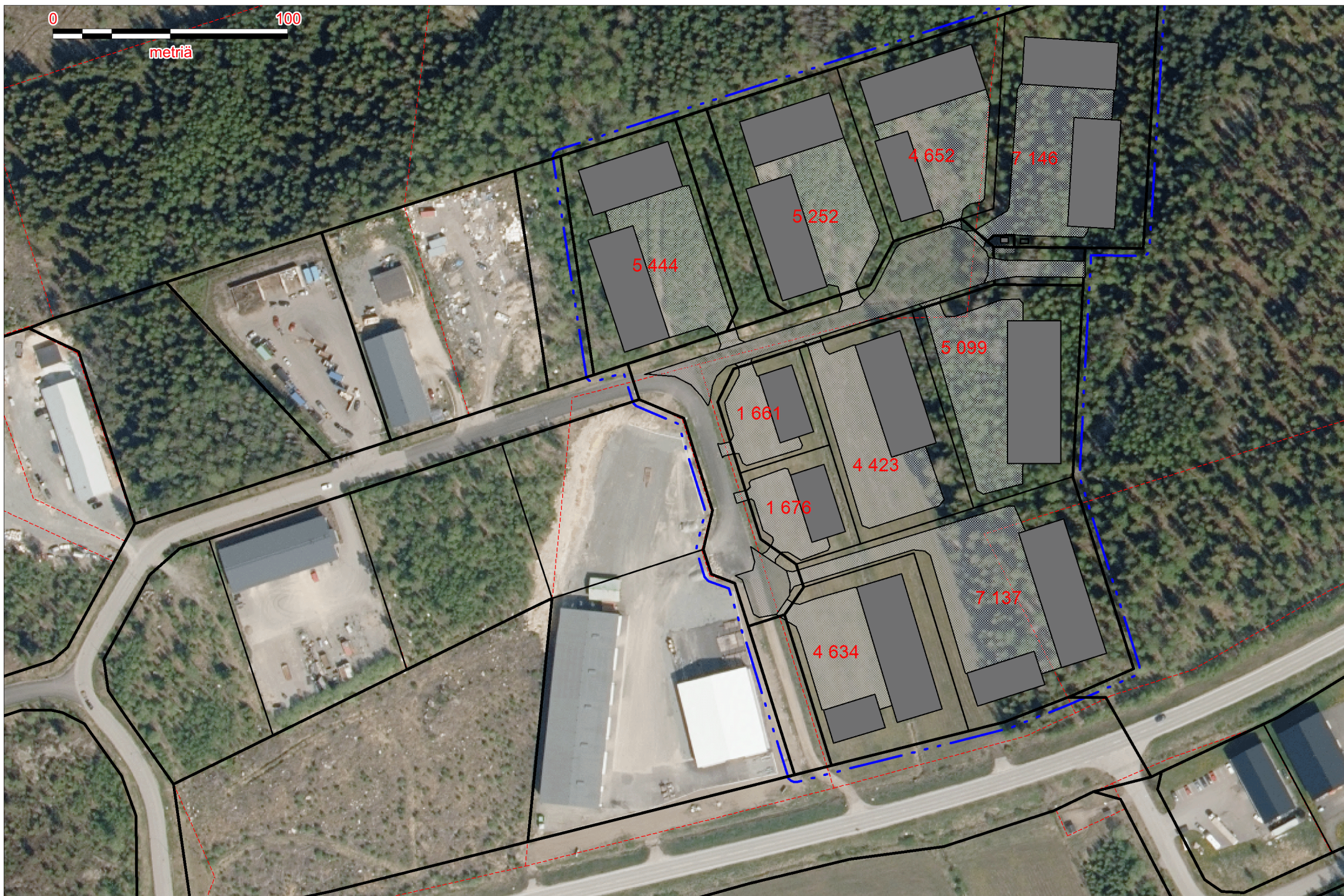
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake
3. Kaavan laatijan vastine 18.6.2021 luonnoksesta esitettyihin lausuntoihin
4. Kaavan laatijan vastine 8.10.2021 ehdotuksesta esitettyihin lausuntoihin

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonto- ja maisemaselvitys
- Maaperäselvitys



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	611 Pornainen Täyttämispvm	07.11.2021
Kaavan nimi	Pornaisten Portin muutos ja laajennus	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,5763	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 3,5773
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,9991

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5764	100,0	18866	0,34	3,5773	12147
T yhteensä	4,7166	84,6	18866	0,40	3,0368	12147
L yhteensä	0,6585	11,8			0,3392	
E yhteensä	0,0050	0,1			0,0050	
M yhteensä	0,1963	3,5			0,1963	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5764	100,0	18866	0,34	3,5773	12147
T yhteensä	4,7166	84,6	18866	0,40	3,0368	12147
T	4,7166	100,0	18866	0,40	4,7166	18866
L yhteensä	0,6585	11,8			0,3392	
Kadut	0,5508	83,6			0,3527	
Kev.liik.kadut	0,1077	16,4			-0,0135	
E yhteensä	0,0050	0,1			0,0050	
ET	0,0050	100,0			0,0050	
M yhteensä	0,1963	3,5			0,1963	
M	0,1963	100,0			0,1963	

PORNAINEN

PORNAINEN PORTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Pornaisten portin asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva luonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10-30.11.2020 ja siitä pyydettiin OAS:n tarkoittamat lausunnot. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Porvoon museo. Uudenmaan liitto ja Askolan rakennusvalvonta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa.

Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Esitettyihin lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineena seuraavaa. Lausuntojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT**1.1 Uudenmaan ELY-keskus**1.11 Myymälätilat**Lausunto**

Asemakaavaluonnoksen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta. Kaavassa T-alueiden mahdollistama rakennusoikeus on 19526 k-m² ja 25 % siitä on yhteensä 4881 k-m². ELY-keskus toteaa, että kaavassa tulee selvittää myös muun kaava-alueen ulkopuolisen yritysalueen mahdollistama myymälätilojen määrä myymäläkeskittymän muodostumisen kautta tulevat vähittäiskaupan sijoittumista koskevat MRL:n 9 a -luvun kaupan sijainnin ohjausta koskevat säännökset. Kaavamääräyksillä on mahdollista rajoittaa myymälätilojen osuutta ja laatua niin, että keskustan ensisijaisuus vähittäiskaupan sijaintialueena ei vaarannu.

Vastine

Teollisuustilojen tuotantotoiminnan yhteyteen toteutuva myymälätoiminta tarkoittaa tyypillisesti esim. rakennusalan, korjaamotoiminnan, vaatealan, tai leipomon (tehtaan)myymälää. Yleisesti ottaen tarve tällaiseen toimintaan on vähäinen, mutta yksittäisen yrityksen kohdalla myyntitoiminta voi olla yrityksen toimintaedellytysten kannalta tärkeää. Pornaisten portin voimassa olevalla kaava-alueella on vastaava määräys eikä se ole johtanut lausunnon tarkoittamaan vähittäiskauppatoimintaan.

Myymälätoiminnan salliva kaavamääräys on muotoiltu siten, että pelkkää myymälätoimintaa kaava ei salli (toteutettavasta kerrosalasta). Myymälätoiminnan edellytyksenä on siis kaavan T-merkinnän tarkoittama tuotantotilojen rakentaminen. Lisäksi kaava edellyttää, että myymälätilat liittyvät tontin teollisuustoimintaan. Kaava ei siten salli päivittäistavaratyypistä myymälätoimintaa, mikä voisi vaarantaa kunnan keskustaan kuuluvat palvelut.

Päätösehdotus

Ei muutostarvetta.

1.12 Hulevedet**Lausunto**

Kaavan valmistelussa ei ole millään tavoin otettu huomioon alueen läpi virtaavan Palonojan läntisen latvahaaran linjausta. Kyseisen uoman kaava-alueen yläpuolisen valuma-alueen laajuus on n. 80 ha. Vesien ohjaaminen kaava-alueen ohitse tulee varmistaa asianmukaisin kaavamääräyksin ja kartalla esitettävien tilavarausten.

Kaava-alueen rakentaminen lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää, mikä osaltaan lisää alapuolisen uomaston ja vesistön virtaamien äärevöitymistä. Tulva- ja kuivuushaittojen ehkäisemiseksi kaava-alueella syntyviä hulevesiä tulee Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti viivyttää niin, että viivytyjärjestelmien yhteenlaskettu tilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättä neliometriä kohti ($1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$). Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla hallittu ylivuotomahdollisuus alapuolisille tulvareiteille. Viivytyksen sisältävä kiinteistö-/aluekohtainen hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusluvan hyväksymisen yhteydessä. Hulevesien käsittelyä ja viivytystä koskevat periaatteet tulee esittää kaavamääräyksissä. Samaten kaava-alueen kautta kulkeville ja siellä muodostuville hulevesille tulee rakentaa nykyjärjestelyä korvaavat laitteet ja rakenteet ja sovittaa kuivatusjärjestelyt nykyisiin myös maantien osalta.

Vastine

Kaava-alueen läpi johtava Palonojan sivuhaara on vähäinen oja, joka voidaan siirtää korttelialueen reunaan katualueelle, päätösehdotuksen tarkoittamalle M-alueelle ja vähäiseltä osin rasitevarauksena korttelialueelle. Kaavaselostuksessa esitetään pintavesien johtamista koskeva periaateratkaisu, mutta yksityiskohtat ratkaistaan vasta katusuunnitelmalla sekä ennen kaavan toteutusta alueelle laadittavalla hulevesien johtamisesta ja käsittelemisestä koskevalla suunnitelmalla. Kaavaan lisätään hulevesisuunnitelman laatimista koskeva määräys.

Vesistön virtaaman äärevöitymisilmiön välttämiseksi Kuntaliiton ohjeistuksessa korostetaan tonteilla tapahtuvaa hulevesien luonnollista imeyttämistä sekä vesien virtausta hidastavan avouomaston hyväksikäyttöä. Palonoja mutkittelee yli 5 km:n matkan pelto- ja metsäalueiden läpi ennen laskua Martinon kautta Mustijokeen. Avouomassa tapahtuva virtaus tasoittaa äärevöitymisilmiön. Lausunnon esitetyt yksityiskohtaiset viivytyjärjestelmien rakentamista koskevat määräykset eivät ole tarpeen tällä alueella, koska hulevesiä ei johdeta tiheästi rakennettujen kaupunkialueiden tapaan kapasiteettiaan rajoitettuun hulevesiputkistoon.

Palonoja rumpu Järvenpääntien ali on tilava eikä sen kapasiteetti voi vaarantua käsillä olevan kaavan seurauksena.

Päätösehdotus

Kortteli 306 jaetaan kahdeksi kortteliksi (306 ja 307), joiden väliin osoitetaan M-alue. Sen kautta voidaan johtaa pintavesiä ja varaus mahdollistaa pääsyn kaava-alueen pohjoispuolisille alueille.

Ahertajantien ja Ahertajanpolun katuvarausta levennetään 2 m pintavesien johtamista varten ja korttelien 307 ja 308 reunoihin lisätään veden johtamista koskeva rasitevaraus.

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla. Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesienjohtamisesta ja käsittelemisestä koskeva suunnitelma.

1.13 Liikenne

Lausunto

Alue liittyy kiinteästi aikaisemmin asemakaavoitettuun Pornaisten portin toimitila- ja työpaikka-alueeseen, jonka kautta myös nyt suunniteltavalle asemakaava-alueelle katuyhteys on osoitettu. Alueelta johtaa maantielle 146 jkp-tie, jonka liittymä maantielle on tarkoitettu ainoastaan kevyelle liikenteelle. Liittymä tulee sulkea muulta ajoneuvoliikenteeltä kuin kunnossapidolta ja pelastusliikenteeltä tarpeen mukaan avattavin ajoestein.

Vastine

Lausunto tarkoittaa kaavan toteuttamista. Merkitään tiedoksi.

1.14 Melu

Lausunto

Kaava-alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta. Teollisuusalueille ei ole annettu niiden ulkoalueille maankäyttöä ohjaavia melun ohjearvoja. Koska alueelle on mahdollista sijoittaa myymälätiloja, tulee noudatettavaksi niille annettu sisätilojen ohjearvo 45 dB (LAeq 7-22). Kaavassa lähimpien rakennusten tienpuoleisille osille on annettu määräys julkisivun ääneneristävyydestä 30 dB. Alueen melutasoista ei kaava-aineistossa ole esitetty selvitystä tai arviota. ELY-keskus muistuttaa, että kaikkien kaavamääräysten tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Järvenpääntien liikennemäärien ja nopeustiedon perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että määräys on todennäköisesti riittävä esitetyille julkisivuille.

Vastine

Kaavan yhteydessä ei ole tehty meluselvitystä. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä on selvitetty Järvenpääntien melualue. Selvityksen perusteella voidaan arvioida, että 55 dB:n päivämeluvaikutus ulottuu n. 40 m:n etäisyydelle Järvenpääntien ajoradan reunasta. Korttelin 308 rakennusala sijaitsee lähimmillään 30 m:n etäisyydellä ajoradasta ja piha-alueet yli 40 m:n etäisyydellä ajoradasta. Piha-alueet sijaitsevat melualueen ulkopuolella ja julkisivun äänieristävyyttä koskeva kaavamääräys merkitsee sitä, että sisätilojen ohjearvo 45 dB ei ylity.

Päätösehdotus

Ei muutostarvetta.

1.15 Korkeustasot

Lausunto

Kaavakartalta puuttuu kortteleiden tulevat korkeustasot. Riippuen tulevasta korkeustasosta, tulee arvioida minkälaisiksi muodostuvat maanrakennustyöt ja mahdolliset louhinnat. Irrotettavien massojen määrä tulee arvioida. Louheen sekä muiden maiden mahdollista käyttöä alueella (esim. täytöt, maise-mavallit ja vihertyöt) tulee myös suunnitella. Tämän suunnittelun ja arvioinnin perusteella tulee arvioida mahdollisten maa-aines- ja ympäristölupien tarve.

Maa-aineslakia ei sovelleta rakentamishankkeen yhteydessä tapahtuvaan maa-ainesten ottamiseen, silloin kun ottaminen on välttämätöntä luvan tai suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi. Mikäli maa-aines hyödynnetään välittömästi rakentamishankkeen yhteydessä, maa-aineslupaa ei edellytetä. Maa-ainesluvantarvetta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamishankkeen laajuuteen suhteessa ottamisalueen pinta-alaan ja otettavan aineksen määrään. Laaja-alaiseen maa-ainesten ottamiseen saattaa olla tarve soveltaa maa-aineslakia.

Huomionarvoista on myös, että mikäli louhinnat ja mahdolliset murskaukset vaativat ympäristöluvan, tulee myös sovellettavaksi valtioneuvoston asetuksen kivenlouhimien, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamien ympäristönsuojelusta (Muraus-asetuksen) 3 §:n määräys 300 metrin vähimmäisetäisyydestä lähimpää asuinkäytössä olevaan rakennukseen ja sen piha-alueeseen.

Vastine

Kolme ohjeellista rakennuspaikkaa sijaitsee nousevan rinteiden juuresta siten, että rakentaminen edellyttää rinteiden kaivamista ja louhimista enimmillään n. 3-5 m syvyyteen. K307/3 tontilla ainakin osa kaivettavasta aineksesta voidaan käyttää tontin alavamman osan täyttämiseen. Sen sijaan tonteilla 308/3 ja 6 irrotettavia maamassoja ei voida sanottavasti käyttää.

Muulla kaava-alueella luonnollista maanpinnan tasoa on tarpeen nostaa niin kuin tehty Ahertajantien viereisellä tontilla (K 301). Täyttötarve ja soistuneen pintamaan maanvaihtoatarve on ilmeinen kortte-leissa 306 ja 307.

Louhittavan maa-aineksen määrä selviää vasta kunkin tontin rakentamishankeen yhteydessä. Kun lisäksi otetaan huomioon alueen hidas toteutuminen, tonttiajon ohjeellisuus ja mahdollinen tonttien yhdistäminen, louhittavan maa-aineksen sijoittamista kaava-alueelle on vaikea suunnitella etukäteen.

On ilmeistä, että louhittavaa kiviainesta kuljetetaan murskattavaksi muualle ja murskattua kiviainesta ajetaan kaava-alueen eri osiin rakentamisen edistymisen myötä.

Päätösehdotus

Kaavaselvityksessä tarkastellaan louhinnan ja täyttämisen tarvetta, vaihteistusta ja vaikutuksia.

1.16 Yleiskaavan TY -määräyksen merkitys

Lausunto

Merkittävä osa nyt asemakaavoitettavasta alueesta on osayleiskaavassa osoitettu uudeksi ja oleellisesti muuttuvaksi teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavaselvityksessä tulee kuvata millaisia ympäristön asettamat vaatimukset ovat ja miten tämä on kaavaratkaisussa otettu huomioon. Tarvittaessa kaavaratkaisua tulee tarkentaa myös näiltä osin.

Vastine

Yleiskaavan TY-määräyksessä on otettu huomioon, että osa TY-alueista sijaitsee yleiskaavalla suunnitellun asutuksen tuntumassa siten, että asutuksen läheisyys asettaa rajoituksia teollisuustoiminnan laadulle. Käsillä olevan kaava-alueen tuntumassa ei rajoittavaa asutusta ole.

1.2 Porvoon museo

Lausunto

Ei huomautettavaa.

1.3 Porvoo, Ympäristöterveydenhuolto

Lausunto

Kaavan yleisissä määräyksissä tulee ottaa huomioon hulevesien käsittely. Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta muuta huomautettavaa.

Päätösehdotus

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

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

1.4 Telia

Lausunto

Ei lausuttavaa.

Helsinki 18.6.2021

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

PORNAINEN

PORNAISTEN PORTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN
LAUSUNTOIHIN**

Pornaisten portin asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva ehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 30.8-29.9.2021 ja siitä pyydettiin MRA 28 §:n tarkoittamat lausunnot. Uudenmaan liitto ja Askolan rakennusvalvonta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Esitettyihin lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineena seuraavaa.

1 LAUSUNNOT**1.1 Uudenmaan ELY-keskus****1.11 Korttelialueet / Yleiskaavan TY -määräyksen ohjausvaikutus****Lausunto**

ELY-keskus toi valmisteluvaiheen lausunnossa esille, että merkittävä osa asemakaavoitettavasta alueesta on yleiskaavassa osoitettu uudeksi ja oleellisesti muuttuvaksi teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, ja edellytti kaavaselostuksessa kuvattavan millaisia ympäristön asettamat vaatimukset ovat ja miten tämä on otettu kaavaratkaisussa huomioon.

Vastineen mukaan yleiskaavan TY-määräyksessä on otettu huomioon, että osa TY-alueista sijaitsee yleiskaavalla suunnitellun asutuksen tuntumassa siten, että asutuksen läheisyys asettaa rajoituksia teollisuustoiminnan laadulle, ja että tämän asemakaava-alueen tuntumassa ei rajoittavaa asutusta ole.

ELY-keskus huomauttaa, että yleiskaavassa on tutkittu uusien teollisuusalueiden käyttötarkoitus, ja päätetty osoittaa tälle alueelle TY. ELY-keskus toteaa, että asemakaavoituksessa maankäyttö tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleiskaavan mukaisesti, ellei ole perusteltua syytä poiketa yleiskaavasta. Yleiskaavasta poikkeamisen perusteluita on syytä täydentää.

Vastine

Yleiskaavassa osa käsillä olevasta kaava-alueesta on osoitettu T-alueeksi, mutta silti T-merkintään on liitetty ympäristöhäiriöitä rajoittava määräys.

Alueen yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, sillä se ei riittävästi turvaa teollisuusalueen laajentamista ja ympäristövaikutuksiltaan erilaisen yritystoiminnan sijoittumista alueelle.

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä ei ole asutusta (lähin asunto on 400 m:n etäisyydellä), joten olemassa olevan asutuksen perusteella voimassa oleva yleiskaavan tiukkaan määräykseen ei ole tarvetta. Sen sijaan voimassa olevassa asemakaavassa KTY ja TY-merkinnät rajoittavat ympäristöhäiriöitä. Kun lisäksi otetaan huomioon käsillä olevan kaavamuutosalueen suppeus ja alueen liittyminen voimassa olevan kaavan KTY- ja TY-alueisiin, voimassa olevan kaavan linjasta ei ole perusteltua oleellisesti poiketa käsillä olevalla kaavalla.

Edellä olevan perusteella kaavan T-määräystä on perusteltua täydentää päätösehdotuksen mukaisella kaavamääräyksellä, joka rajoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavan toiminnan sijoitumista alueelle.

Päätösehdotus

T-alueen kaavamerkinnän selitykseen lisätään seuraava määräys:
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista.

1.12 Myymälätilat

Lausunto

ELY-keskus katsoo, että myymälätilan asemakaavamääräystä tulee tarkentaa, jotta määräys ja annettu [luonnosvaiheen] lausunnon vastine vastaavat toisiaan. Määräys tulee tarkentaa seuraavanlaiseksi: ”Toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.”

Vastine

Esitetty korjaus vastaa kaavan tarkoitusta.

Päätösehdotus

Myymälätiloja koskeva T-alueen kaavamääräys korjataan seuraavan sisältöiseksi:
Toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Päivittäistavarakauppaa ei sallita

1.13 Hulevedet

Lausunto

Kaava-alueen läpi virtaavan Palonojan latvahaaran linjausta on suunniteltu siirrettäväksi kaavaselostuksessa esitetyllä tavalla niin, että uoma kulkee alueelle toteutettavan katuverkon reunassa. Uoman linjaus riittävine tilavarauksineen on syytä esittää kaavakartalla.

Hulevesiä koskevan kaavamääräyksen mukaan hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Tehdyn maaperätutkimuksen perusteella hulevesien imeyttäminen läpäisemättömään savikerrokseen ei kuitenkaan ole mahdollista. Hulevesien viivyttämistä koskevaa määräystä tulee täsmentää seuraavalla tavalla, jotta voidaan varmistua siitä, että kaavan toteuttaminen ei lisää virtaamien äärevöitymistä (tulva- ja kuivuusjaksojen voimistumista) alapuolisessa vesistössä; erityisesti lähialueen uomastossa:

”Kaava-alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää niin, että viivytyjärjestelmien kokonaistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti ($1\text{m}^3/100\text{ m}^2$). Järjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuotomahdollisuus alapuolisille tulvareiteille.”

Vastine

Kaava-alueen läpi johtava Palonojan latvahaara on vähäinen oja, joka voidaan siirtää korttelialueen reunaan katualueelle, M-alueelle ja vähäiseltä osin rasitevarauksena korttelialueelle siten kuin kaavaselostuksessa on selvitetty. Katualueen leveys (16 m) mahdollistaa ojan sijoittamisen katualueelle joko avo-ojana tai putkitettuna ratkaisuna. Korttelialueella kaavassa on tarpeellinen rasitevaraus johtoa tai avouomaa varten. Toteutuksen yksityiskohdat ratkaistaan kaavan hyväksymisen jälkeen laadittavalla katusuunnitelmalla, vesihuoltosuunnitelmalla sekä

kaavamääräyksen edellyttämällä hulevesien johtamista ja käsittelemistä koskevalla suunnitelmalla.

Vesistön virtaaman äärevöitymisilmiön välttämiseksi Kuntaliiton ohjeistuksessa korostetaan tonteilla tapahtuvaa hulevesien luonnollista imeyttämistä sekä vesien virtausta hidastavan avouomaston hyväksikäyttöä.

Tonttien korkeustasoa on tarpeen nostaa louhe-/murskekerroksella, joka muodostaa luonnollisen hulevesien imeytys- ja viivytykentän. Savikko ei siten ole esteenä imeytykselle. Palo- noja mutkittelee yli 5 km:n matkan pelto- ja metsäalueiden läpi ennen laskua Matinojan kautta Mustijokeen. Avouomassa tapahtuva virtaus tasoittaa äärevöitymisilmiön.

Lausunnossa esitetyt yksityiskohtaiset viivytyksjärjestelmien rakentamista koskevat määräykset eivät ole tarpeen tällä alueella, koska hulevesiä voidaan viivyttää tonteilla eikä niitä johdeta tiheästi rakennettujen kaupunkialueiden tapaan kapasiteetiltaan rajoitettuun hulevesiputkistoon.

Päätösehdotus

Ei muutosta.

1.14 Melu

Lausunto

Koska alueelle on mahdollista sijoittaa myymälätiloja, tulee noudatettavaksi niille annettu sisätilojen ohjearvo 45 dB (LAeq 7–22). Järvenpääntien melualueutta on arvioitu Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen perusteella, ja annettu sen perusteella 30 dB ääneneristävyysmääräys lähimpänä maantietä oleville julkisivuille.

ELY-keskus huomauttaa, että annettu 30 dB ääneneristävyysmääräys viittaa 75 dB liikennemelutasoon, jotta sisätiloissa saavutettaisiin 45 dB melutaso. Vaikka tätä kaavaa varten ei ole tehty meluselvitystä, katsoo ELY-keskus, että käytettävissä olevien tietojen perusteella annettu ääneneristävyysmääräys ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta. Liian tiukka ääneneristävyysmääräys voi johtaa kohtuuttomiin rakennuskustannuksiin. Mikäli halutaan varmistua ohjearvojen saavuttamisesta rakennuksen sisätiloissa, on mahdollista antaa niitä koskeva yleismääräys. Määräyksen sisältö voi olla esim. seuraava:

”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).”

Vastine

Nähtävänä olleen kaavan melumääräys noudattaa voimassa oleva kaavan melumääräystä. Määräys on perusteltua korjata lausunnon tarkoittamalla tavalla.

Päätösehdotus

Kaavakartalta ja merkintöjen selityksestä poistetaan melumerkintä (30 dBA) ja se korvataan seuraavalla yleisiin määräyksiin lisättävällä määräyksellä.

”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).”

1.15 Korkeustasot

Lausunto

Maanpinnan tuleva korko tulee merkitä kaavakartalle. Tonttien louhinta, tasaus ja täyttö voidaan tehdä rakennusluvan yhteydessä, koska irtilouhittava kiviaines tullaan hyödyntämään alueella.

Vastine

Lausunnossa ei ole perusteltu miksi maanpinnan tuleva korko pitäisi määrätä kaavalla. Maanpinnan tuleva korkeustaso on perusteltua määrätä kaavalla vain silloin kun siihen on tarve alueen olosuhteiden ja kaavan sisällön perustella. Tyypillisesti tällainen tarve muodostuu tiheästi rakennettavilla kaupunkimaisilla alueilla. Tässä kaavassa ei tällaista tarvetta ole nähtävissä.

Päätösehdotus

Ei muutosta.

1.2 Porvoon museo

Lausunto

Ei huomautettavaa.

1.3 Porvoo, Ympäristöterveysjaosto

Lausunto

Asiakirjoista ei selviä kuinka pitkä matka kaava-alueelta on lähimpään asutukseen. Kaavoitettavalle alueelle sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa haittaa lähimmälle asutukselle. Kaava-alueen selvityksistä puuttuu terveydellisten vaikutusten arviointi.

Vastine

Etäisyys lähimpään asuntoon on 400 m.

Päätösehdotus

Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään terveydellisten vaikutusten arvioinnilla.

1.4 Telia

Lausunto

Ei lausuttavaa.

1.5 Porvoon sähköverkko

Lausunto

Riippuen alueen toiminnasta ja tehon tarpeesta, tarvitsee Porvoon Sähköverkko Oy paikan uudelle puistomuuntamolle. Liitteenä olevassa kaavakuvassa on esitetty sopiva paikka muuntamolle. Muuntamon koko on n. 2,5m x 3m. Maakaapeleille varattava alue muuntamon kohdalla 5m x 6m.

Vastine

Esitetty muuntamon paikka M-alueella sulkee kulkuyhteyden mahdollisuuden itään, mutta vastaava alue voidaan osoittaa esitetyn alueen viereen päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätösehdotus

Läpimurron tien päähän osoitetaan varaus puistomuuntamolle (ET/pv). Korttelin 307 T-alue supistuu vastaavasti (n. 50 m²).