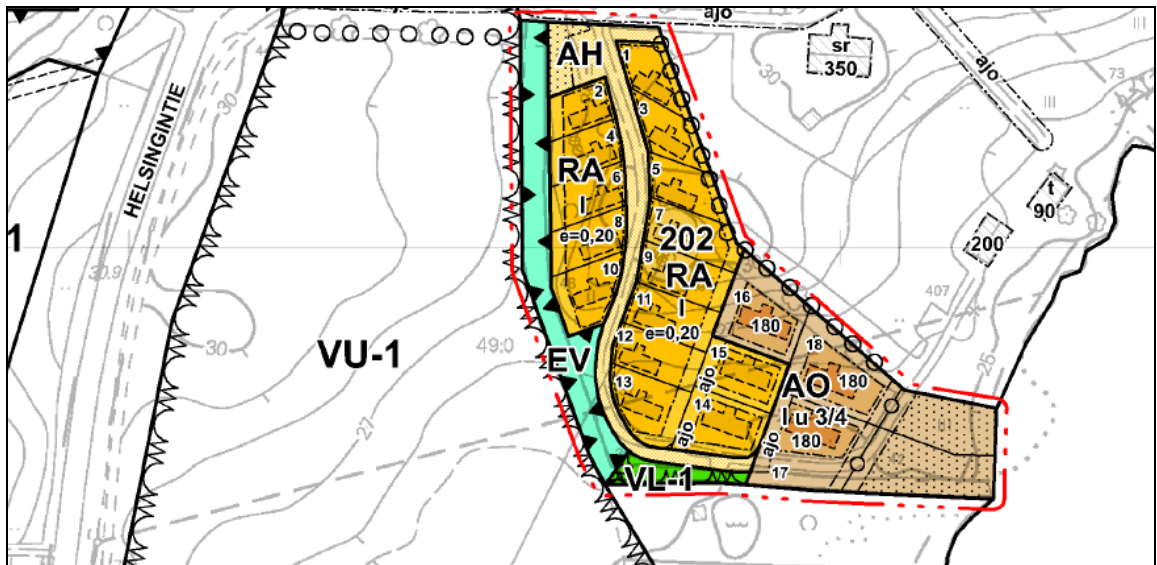


PORNAINEN TAMMINIITTY

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Päiväys 30.11.2020. Täydennetty 28.1.2021



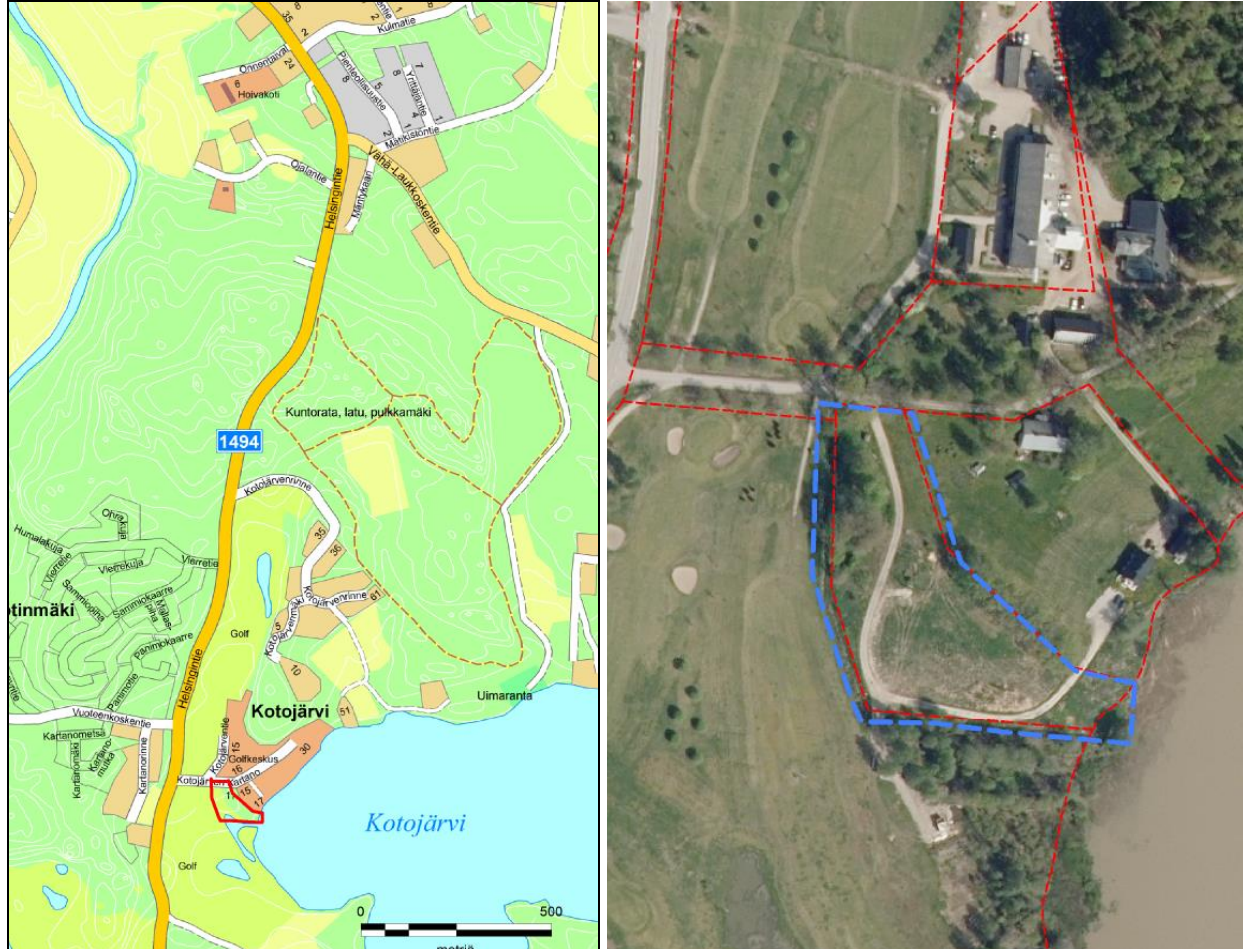
Pakkamestarinaktu 3, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: Kuulutus 14.12.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) hoidettu kuulemalla alueen maanomistajia
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 23.12.2020-25.1.2021
Hyväksytty KV 22.2.2021 §9
Tullut voimaan 22.4.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Kotojärven kartanon alueella noin 3,5 km:n etäisyydellä kuntakeskuksesta



Kaavamuuotos koskee tiloja:

- Golfhotelli 611-406-10-73, om. Kiinteistö Oy Kotojärven Golfhotelli
- Niemenpelto 611-406-10-70, om. Oy Kotojärvi Golf Ab (vähäinen alueen länsireuna)
- Pehtoori 611-406-10-72, om. Kiinteistö Oy Kotojärven Pehtoori (vähäinen alueen itäreuna)
- Laukkosken vesien osakaskunta 611-406-876-8, (RM-alueeseen sisältyvä vesijättö),

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Tamminiitty

Kaavan tarkoitus

Alueen asemakaava on hyväksytty v. 2004. Matkailupalveluvarausta (RM) koskevalle asemakaavalle ei ole löytynyt toteuttamisen edellytyksiä, minkä seurauksena alue on jäänyt toteuttamatta. Tämän vuoksi alueen asemakaavaa on tarpeen muuttaa.

Alueelle suunnitellaan ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua tiivistä loma-asutusta ja alueen eteläosaan omakotitaloasutusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.21	Erillispientalojen alue	3
2.22	Loma-asuntoalue	3
2.3	Toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	4
3.11	Alueen yleiskuvaus	4
3.12	Luonnonympäristö ja maisema	5
3.13	Rakennettu ympäristö	6
3.131	Väestö ja palvelut	6
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö	6
3.133	Muinaisjäännökset.....	6
3.134	Tekninen huolto.....	7
3.14	Maanomistus	7
3.15	Lentomelu	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.21	Maakuntakaava	7
3.22	Yleiskaava.....	8
3.23	Asemakaava	8
3.24	Poikkeamista koskevan hakemuksen käsittely v. 2020	9
3.25	Rakennusjärjestys.....	10
3.26	Pohjakartta	10
3.27	Helsingintien tiesuunnittelu	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.31	Osalliset.....	10
4.32	Vireilletulo	10
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	11
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	12
4.43	Alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita/lähtökohtia	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.11	Mitoitus	12
5.12	Palvelut.....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
5.31	Korttelialueet.....	13
5.311	Erillispientalojen alue.....	13
5.312	Loma-asuntoalue	13

5.32	Viheralueet	13
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.41	Maakuntakaavan ohjausvaikutus	14
5.42	Yleiskaavan ohjausvaikutus	14
5.43	Vaikutus muiden asuntoalueiden toteutumiseen	14
5.44	Maanomistajan toteuttamisvastuu	15
5.45	Yhdyskuntatekninen huolto	15
5.46	Kevyen liikenteen yhteys palveluihin ja joukkoliikenne	15
5.47	Sosiaaliset vaikutukset	16
5.48	Vaikutus maisemakuvaan	16
5.49	Turvallisuus	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Havainnollistaminen	17
6.2	Toteuttaminen	17

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Maanomistaja esitti asemakaavan muuttamista siinä yhteydessä, kun alueelle haettiin kuuden loma-asunnon poikkeamislupaa. Pyyntö perustuu kunnan edustajien esittämään näkemysseen, että omakotitalorakentamisen edellytykset täytyy ratkaista asemakaavan muutoksella.
- Kunnanhallitus päätti 7.12.2020 kaavamutoksen vireille tulosta.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu kuulemalla neuvotteluteitse niitä maanomistajia, joita kaavamuuotos olennaisesti koskee. Kuulemisen on hoitanut alueen maanomistaja.
- Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 23.12.2020-25.1.2021

2.2 Asemakaava

2.21 Erillispientalojen alue

Kaavassa on osoitettu 3 erillispientalojen (omakotitalo) tonttia (AO), joiden keskikoko on 910 m². Suurin tontti on 1234 m² ja pienin 493 m². Tontikohtainen rakennusoikeus on 180 k-m². Se on osoitettu rakennusalaakohtaisesti. Enimmäiskerrosluku on kaksitasoratkaisun mahdollistava (Iu3/4). Kaava ohjaa rakentamisen vähintään n. 40 m:n etäisyydelle rannasta. Alin rakentamiskorkeus on +25,95 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, teknisiä laitteita tai toimintoja.

Rakentamistavasta kaava määrää seuraavaa:

- Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.
- Rakennuksen pääasiallinen julkisivun materiaali on vaalea rappaus tai vaalea maalattu lauta.
- Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2. Katon väri on harmaa,

Alueen laskennallinen asukasluku on 10-12 asukasta.

2.22 Loma-asuntoalue

Kaavassa on osoitettu 15 ympärivuotiseen loma-asuntokäyttöön tarkoitettua loma-asunnon (RA) tonttia, joista kuutta varten on myönnetty poikkeamislupa (12/2020). Keskimääräinen tontin koko on 290 m². Suurin tontti on 376 m² ja pienin 219 m². Sallittu rakentamistehokkuus on

e=0,20, mikä merkitsee keskimääri 58 kerrosala-m²:n tonttikohtaista rakennusoikeutta. Enimmäiskerrosluku on yksi.

Tonttien yhteiseen käyttöön on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Alueelle saa sijoittaa koko korttelialuetta (RA ja AO) palvelevan ajoyhteyden ja kunnallistekniikkaa sekä RA-aluetta palvelevia pysäköintipaikkoja ja jätekatoksen.

Kaava määrää, että alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

2.3 Toteuttaminen

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueen toteutuminen käynnistyy keväseen 2021 mennessä. AO-alueella on kolmea tonttia koskeva kaupan esisopimus. Näiden tonttien rakentaminen käynnistyy sen jälkeen, kun kaava on saanut lain voiman. On ilmeistä, että pääosa alueesta toteutuu lähivuosina, jos kysyntä antaa siihen edellytykset.

Maanomistaja vastaa alueen tieverkon ja muun kunnallistekniikan toteuttamisesta. Alueen tieverkon rakentaminen on käynnissä. Pohjoisosassa on valmiin vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä. Loppuosa tarvittavasta verkostosta rakennetaan tonttien kysynnän edellyttämällä aikataululla.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken on tarkoitus solmia kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

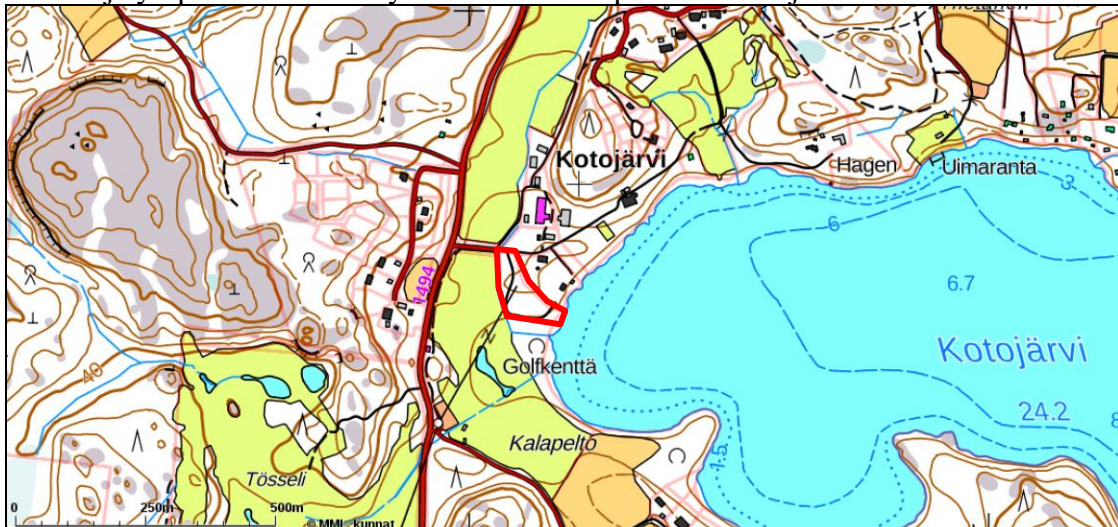
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alueella on rakentamaton. Sen läpi johtaa tie, joka on rakennettu voimassa olevan asemakaavan korttelialueen toteuttamista varten. Alueen pohjoisosassa on vesijohto- ja viemäriverkko. Jätevedet johdetaan pumpaamon kautta kunnan viemäriverkkoon. Alue on sähköistyksen piirissä. Ilmajohdot on purettu v. 2020 ja se on korvattu maakaapelilla. Alue rajautuu Kotojärven kartanoalueeseen, joka on nykyisin golf- ja asumiskäytössä. Alueen länsipuolella on golfkenttä.

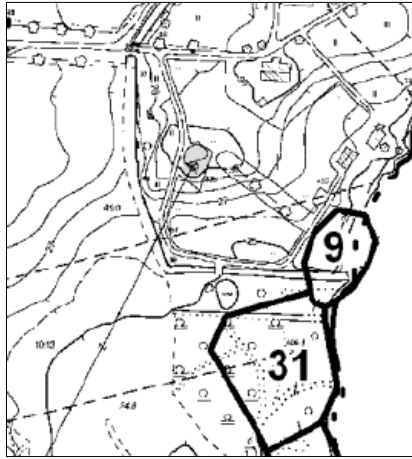
Alueen ja ympäristön maankäyttö hahmottuvat peruskartasta ja kohdan 1.1 ilmakuvasta.



Ote peruskartasta

Kotojärven yleiskaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys: Ympäristötutkimus Oy Metsätähti/Mikko Siitonen: Pornaisten Kotojärven osayleiskaava-alueen luontoselvitys, 25.6.2000. Selvitystä täydennettiin vielä asemakaavoitusta varten sekä laadittiin erillinen linnust selvitys. Selvitysten mukaan alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

Ote luontoselvityksen kuviokartasta



Kuvio 9.

Kotojärven ranta-alue. Ruovikkoa ja saraikkoo, rantapuustossa hieskoivua, tervaleppää ja mäntyä.

31. Rantaluhta

Kasvillisuustyyppi: Saraluhta ja pensaikkuuhta, tervaleppäluhta
Puuston kehitysluokka: Lähes avoin, yksittäisiä tervaleppiä ja hieskoivuja

Valtupuusto: (Tervaleppä, hieskoivu)

Eriyispiirteitä: Leveä luhtaranta, voimakkaasti raivattu.

Yleiskuvaus: Leveä luhtainen Kotojärven tulvaranta-alue, jolla esiintyy laajoja kasvustoja kurjenmiekkää, leveäosmankäämiä ja viiltosaraa. Kuvion puusto on pääosin hakattu maisemanhoidon takia.

Kaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat pääosin niittymäistä aluetta. Istutettavaksi tontin osaksi jäävä ranta-alue on avointa kosteikkoo, jonka reunoilla kasvaa kaava-alueen ulkopuolella hieskoivua, tervaleppää ja mäntyä (luontoselvityksen kuvio 9). Kaava-alueen itäreunassa on maisemassa merkittävä tammirivi.

Korttelialue on niittymäistä aluetta, joka on raivattu rakennusmaaksi. Oikealla maisemassa merkittävä tammirivi. Kuvan sähkölinja on hiljattain purettu ja kaapeloitu.



Kaava-alue rajautuu golfkenttään.



Ranta-alue on avointa kosteikkoa



3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Etäisyys keskustaajaman kouluun on noin 4 km ja Jokimäen kouluun noin 2 km. Etäisyys keskustaajaman kaupallisiin palveluihin on noin 3,5 km.

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen pohjoisosassa (kaavassa AH-alueita) on muuntaja, jonka viereen on rakennettu jäteveden pumppaamo. Muuta rakennuslantaa alueella ei ole.



Suunnittelualue rajautuu Kotojärven kartanon kulttuuriympäristöön. Kartanon historian ja rakennuskannan kuvaus on liitteenä 2.

Kartanoalueeseen sisältyvä entinen pehtoorin asunto (asemakaavassa suojelumerkintä sr) sijaitsee tammirivin ja niittyaukean takana. Oikealla entinen työväen asunto.



3.133 Muinaisjäännökset

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

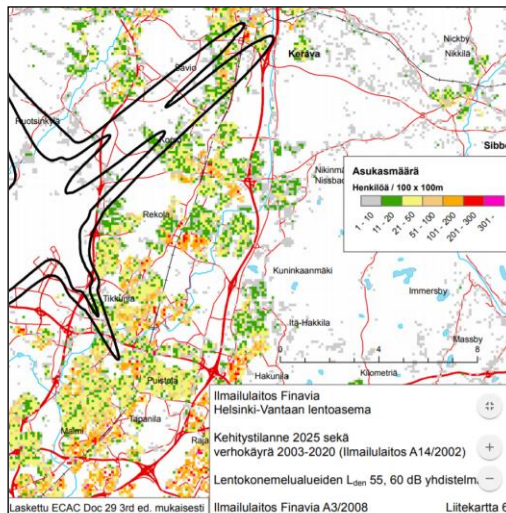
3.134 Tekninen huolto

Alueen pohjoisosassa on vesijohto- ja viemäriverkko. Jätevedet johdetaan pumpptaamon kautta kunnan viemäriverkkoon. Alue on sähköistyksen piirissä. Ilmajohto on purettu v. 2020 ja se on korvattu maakaapelilla.

3.14 Maanomistus

- Golfhotelli 611-406-10-73, omistaja Kiinteistö Oy Kotojärven Golfhotelli,
- Niemenpelto 611-406-10-70, omistaja Oy Kotojärvi Golf Ab (vähäinen kaista länsireunassa).
- Laukkosken vesien osakaskunta 611-406-876-8, (rannan vesijätö)

3.15 Lentomelu



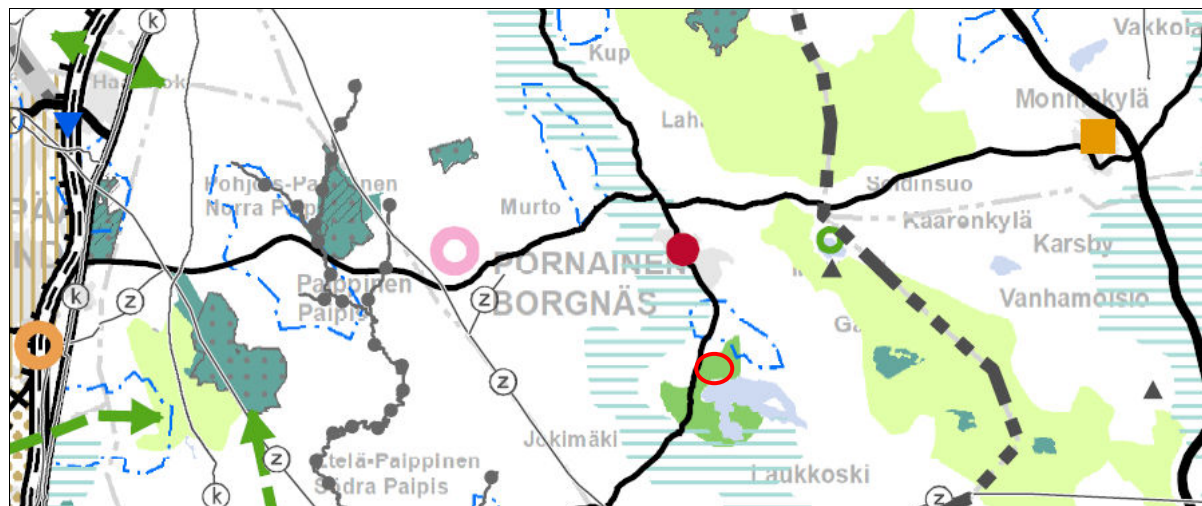
Pornainen ei sijoitu lentomelualueelle eikä sen tuntumaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Pornainen kuuluu Uudenmaan liittoon. Kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on tullut voimaan 7.12.2020.

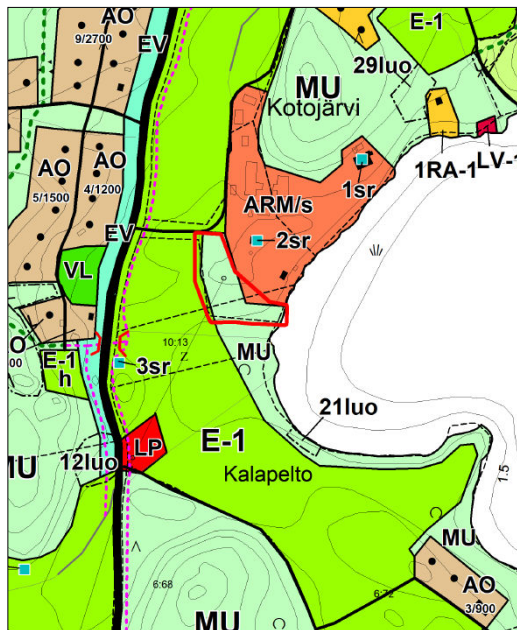
Maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (vihreä alue). Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava.



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

3.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kotojärven osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 14.4.2003. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU) ja vähäiseltä osin asumisen sekä matkailu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, jossa ympäristö säilytetään (ARM/s).



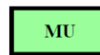
ASUMISEN SEKÄ MATKAILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE, JOSSA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle saa sijoittaa asuntoja sekä sellaisia lomailuun, matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluja ja työpaikkoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle ja ovat sopusoinnussa alueen kulttuuri- ja maisema-arvojen kanssa.

Alueen rakennusoikeus on olemassa olevan tilanteen mukainen. Asemakaavan nojalla voidaan kuitenkin sallia sellaista rakentamista, mikä ei vaaranna tai heikennä alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonoloista johtuvia arvoja.

Rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

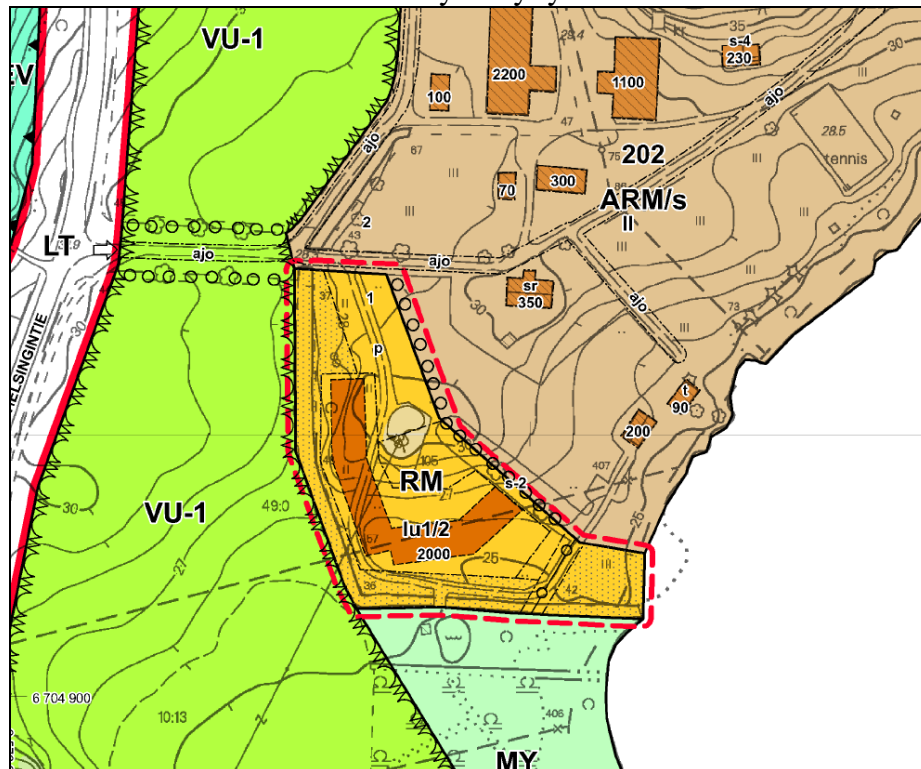
Alueelle ei saa rakentaa.

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

Ote voimassa olevasta Kotojärven osayleiskaavasta

3.23 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty valtuustossa 8.11.2004.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Muutosalueen raja (katkoviiva) 3 m muutosalueen ulkopuolella

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (RM). Rakennusoikeus on 2000 kerrosala-m². Rakennusala ohjaa rakentamisen keskittymistä kukkulaan kiertävään rinteeseen. Pysäköinti ohjataan keskittetyksi alueen pohjoisosaan. Alueen reunan tammirivi on määrätty säilytettäväksi. Alue rajoittuu golfkenttään (VU-1) ja kartanon alueeseen, jossa ympäristö säilytetään (ARM/s).

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailua ja virkistystä palvelevia majoitustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja.

Rakennus tulee tyylliltään sopeuttaa ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan.

Toiminnan vaatimat autopaikat tulee vähäisiä yksittäisiä autopaikkoja lukuunottamatta toteuttaa kaavakartassa niille varatuille alueille.

o o o o o

Säilytettävä/istutettava puurivi

ARM/s

Asumisen sekä matkailu- ja virkistyspalveluiden alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen rakennuksia saadaan käyttää asumisen, matkailupalvelujen sekä virkistuksen tarpeisiin.

Alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, jossa olevien rakennusten ja piha-piirien ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Määräys ei koske talousrakennuksen (t) merkinnällä osoitettuja rakennuksia.

Rakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, väriyksen ja julkisivun jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Jos alueelle rakennetaan aitoja, niiden tulee olla matalia ja koko piha-alueen avoin yhtenäisyys tulee säilyttää.

Alueen puuston ja muun kasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää.

Toiminnan vaatimat autopaikat tulee vähäisiä yksittäisiä autopaikkoja lukuunottamatta toteuttaa kaavakartassa niille varatuille alueille.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue golfkenttää varten.

Alueelle saa rakentaa ainoastaan käytön kannalta tarpeellisia vähäisiä rakennelmia. Määräys ei koske alueelle osoitettua rakennusoikeutta.

Uusien alueiden rakentamisen ja vanhoilla alueilla tehtävien oleellisten muutosten tulee nojautua kunnan hyväksymään yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, jossa osoitetaan golfkentän rakenteet, maaperän ja kasvillisuuden käsittely, istutukset, pinta- ja kuivatusvesien johtaminen ja käsittely sekä alueen turvallisuuden varmistamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Golfkenttien lannoitus tulee suunnitellaan kasvien tarpeita noudattaen ja viljavuustutkimuksiin perustuen.

Voimassa oleva asemakaavan RM-varaus poikkeaa jo asemaavan hyväksymisvaiheessa voimassa olleesta Kotojärven yleiskaavasta (yleiskaavassa MU- varaus).

3.24 Poikkeamista koskevan hakemuksen käsittely v. 2020

Muutosalueen omistaja on hakenut RM-alueen pohjoisosassa poikkeamista asemakaavan mukaisen rakennusalan ylittämiseen asemapiirroksen osoittamien loma-asuntojen 1-5 osalta. Ne sijaitsevat kokonaan tai osittain asemakaavassa pysäköintiin varatulla p-alueella. Hakemus koskee kuutta 40 kerrosala-m²:n suurista loma-asuntoa. Asuntokohtainen tonttikoko on suuruusluokkana n. 200-250 m². Autojen paikoitus järjestetään loma-asuntojen yhteyteen. Rakennus- ja ympäristölautakunta myönsi hakemusta koskevan poikkeamisluvan 16.12.2020.



Poikkeamislupahakemuksen asemapiirros

3.25 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013

3.26 Pohjakartta

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

3.27 Helsingintien tiesuunnittelu

Uudenmaan ELY-keskus on teettänyt maantien parantamista ja kevyen liikenteen väylän alue-tarvetta koskevan tilavaraussuunnitelman Pornainen-Nikkilä maantien alueelle (Tilavarau-suunnitelma maantie 1494, Kotojärvi, Pornainen, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2004). Selvityksessä esitetään, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan vaihtoehto, jossa kevyen liiken-teen väylä sijoittuu olemassa olevan ajoradan pohjoispuolelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaava on hyväksytty v. 2004. Matkailupalveluvarausta (RM) koskevalle asema-kaavalle ei ole löytynyt toteuttamisen edellytyksiä, minkä seurauksena alue on jäänyt toteutu-matta. Tämän vuoksi alueen asemakaavaa on tarpeen muuttaa.

Alueelle suunnitellaan ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua tiivistä loma-asutusta ja alueen eteläosaan omakotitaloasutusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen tilojen Golfhotelli 10-73 ja Niemenpelto 10-70 edustaja on esittänyt asemakaavan muuttamista siinä yhteydessä, kun alueelle haettiin poikkeamislupaa (kohta 3.24). Pyyntö perustuu kunnan edustajien esittämään näkemykseen, että omakotitalorakentamisen edellytykset täytyy ratkaista asemakaavan muutoksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadit-tava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvi-oida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §, MRA 30 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 7.12.2020 kaavamuutoksen vireille tulosta.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn käynnistysvaiheessa laadittiin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavamuuotos koskee tiloja:

- Golfhotelli 611-406-10-73, om. Kiinteistö Oy Kotojärven Golfhotelli
- Niemenpelto 611-406-10-70, om. Oy Kotojärvi Golf Ab (vähäinen alueen länsireuna)
- Pehtoori 611-406-10-72, om. Kiinteistö Oy Kotojärven Pehtoori (vähäinen alueen itäreuna)
- Laukkosken vesien osakaskunta 611-406-876-8, (RM-alueeseen sisältyvä vesijättö),

Kaavamuuotoksen hakija on kaikkien yhtiöiden hallituksen puheenjohtaja ja edustaa yksin kaikkia kolmea yhtiötä. Valmisteluvaiheen kuuleminen on siten suoritettu kuulemalla niitä maanomistajia, joita kaavamuuotos olennaisesti koskee.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 23.12.2020-25.1.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin MRA 28 §:n tarkoittamat lausunnot.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, ympäristöterveysjaosto ja Telia.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja koskevan yhteenvedon ja on antanut niitä koskevan vastineen 28.1.2021 (erillinen asiakirja).

Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota mm. yleiskaavan MU-varauksen sekä kaavaehdotuksen RA- ja AO-varauksien väliseen ristiriitaan ja esitti alinta rakentamiskorkeutta koskevan määräyksen lisäämistä. Lausunnon perusteella kaavaselostusta täydennettiin mm. kaavan vaikutusten osalta (kohdat 5.41 ja 5.42). Kaavaan lisättiin alinta rakentamiskorkeutta koskeva määräys.

Porvoon museo totesi, että esitetty tiivis rakennustapa on vieras kartanoympäristössä tai maaseudulla. Kaavaa ei muutettu lausunnon johdosta.

Muissa lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätos tuli voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueella on voimassa Kotojärven osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 14.4.2003 (kohta 3.22). Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU) ja vähäiseltä osin asumisen sekä matkailu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, jossa ympäristö säilytetään (ARM/s).

Voimassa oleva asemakaavan RM-varaus poikkeaa jo asemaavan hyväksymisvaiheessa voimassa olleesta Kotojärven yleiskaavasta (yleiskaavassa MU- varaus). Yleiskaavan MU-alueen rakentamista koskeva ratkaisu on siten tehty asemakaavan hyväksymispäätöksellä.

4.43 Alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita/lähtökohtia

Alueen kehittämiseksi on asetettu seuraavia tavoitteita/lähtökohtia:

- Alueelle suunnitellaan ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua tiivistä loma-asutusta.
- Loma-asutus toteutetaan yhtiömuotoisesti rakennusryhmä kerrallaan siten, että jokaista loma-asuntoa varten voidaan muodostaa itsenäinen tontti.
- Alueen eteläosaan suunnitellaan ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja tontteja (AO).
- Alueen kokonaisrakennusoikeus laskee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.
- RM-alueen länsireuna golfkenttää vastaan muutetaan suoraviheralueeksi (EV).
- Alueen itäreunan tammirivi suojellaan.
- Kaavamuutosalueen tieyhteydet suunnitellaan siten, että alueen omistaja/haltija vastaa tieyhteyksien rakentamisesta ja ylläpidosta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu 15 loma-asunnon tonttia (RA) ja 3 erillispientalon tonttia (AO). Vakituksia asukkaita alueelle sijoittuu noin 10-12.

Voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 2000 kerrosala-m². Kaavamuutoksen jälkeen se on 1410 kerrosala-m² ja jakaantuu seuraavasti: AO 540 k-m² ja RA 870 k-m².

5.12 Palvelut

Alueelle rakennettavat asunnot tukeutuvat kaupallisten palveluiden osalta keskustajamaan (etäisyys n. 3,5 km). Koulupalvelut hoidetaan keskustajamassa (etäisyys n. 4 km) tai Jokimäessä (etäisyys 2 km).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on raivattu rakennusmaaksi eikä siihen liity erityisiä luontoarvoja (kohta 3.12). Kaavalla suunnitellulla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole sanottavaa merkitystä luonnonympäristön ja maiseman kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

5.311 Erillispientalojen alue

Kaavassa on osoitettu 3 erillispientalojen (omakotitalo) tonttia (AO). Keskimääräinen tontin koko on 910 m². Suurin tontti on 1234 m² ja pienin 493 m². Tonttikohtainen rakennusoikeus on 180 kerrosala-m². Se on osoitettu rakennusalaakohtaisesti. Enimmäiskerrosluku on kaksitasoratkaisun mahdollistava (Iu3/4). Kaavan rakennusalat ohjaavat kaiken rakentamisen vähintään n. 40 m:n etäisyydelle rannasta.

Rakentamistavasta kaava määrää seuraavaa:

- Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.
- Rakennuksen pääasiallinen julkisivun materiaali on vaalea rappaus tai vaalea maalattu lauta.
- Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2. Katon väri on harmaa.

Korttelin länsireunan tammiriviin kohdistuu voimassa olevan asemakaavan mukainen määräys: Säilytettävä /istutettava puurivi.

Alin rakentamiskorkeus on vähintään +25,95 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, teknisiä laitteita tai toimintoja.

5.312 Loma-asuntoalue

Kaavassa on osoitettu 15 ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua loma-asunnon (RA) tonttia, joista kuutta varten on myönnetty poikkeamislupa (11/2020). Keskimääräinen tontin koko on 290 m². Suurin tontti on 376 m² ja pienin 219 m². Sallittu rakentamistehokkuus on e=0,20, mikä merkitsee keskimääri 58 kerrosala-m²:n tonttikohtaista rakennusoikeutta. Enimmäiskerrosluku on yksi.

RA-alue on kaavamääräyksellä osoitettu ympärivuotiseen loma-asuntokäyttöön. Ilman kyseistä lisämääräystäkin loma-asuntoja saa toki käyttää ympärivuotisesti, mutta kaavamääräyksellä halutaan korostaa ympärivuotiseen käyttöön varautumista esim. yhteiskäyttöisten alueiden (AH) talvikunnossapidon kannalta.

Tonttien yhteiseen käyttöön on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Alueelle saa sijoittaa koko korttelialuetta (RA ja AO) palvelevan ajoyhteyden ja kunnallistekniikkaa sekä RA-aluetta palvelevia pysäköintipaikkoja ja jätekatoksen.

Kaava määrää, että alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

5.32 Viheralueet

Osa voimassa olevan kaavan korttelialueesta (RM) on muutettu suojaviheralueeksi (EV) ja lähivirkistysalueeksi (VL-1). Alueella kasvaa maisemaa leimaavaa puustoa, joka muodostaa luontevan maisemarajan golfalueen ja korttelialueen välille.

EV-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee tarvittaessa asentaa suojaverkko golfkenttää vastaan. Suojaverkon tarvetta on käsitelty kohdassa 5.49.

Alueen eteläreunaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL-1), jonka tarkoitus on muodostaa viheryhteys käsillä olevan kaavamuutoksen ulkopuoliseen MY-alueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (kohta 3.21). Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Poikkeaminen maakuntakaavasta on ratkaistu jo yleiskaavalla (kohdat 3.22 ja 5.42) sekä sen hyväksymisen jälkeen laaditulla asemakaavalla (kohta 3.23).

Tuoreen maakuntakaavan (Uusimaa 2050) virkistysaluevaraus sisältää Kotojärven osayleiskaavan sekä tuoreiden asemakaavojen laajat korttelialueet. Tällä perusteella ei asemakaavan RM-korttelialueen vähäinen käyttötarkoituksen muutos ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

5.42 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU) ja vähäiseltä osin asumisen sekä matkailu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, jossa ympäristö säilytetään (ARM/s).

Voimassa oleva asemakaavan RM-varaus poikkeaa jo asemaavan hyväksymisvaiheessa voimassa olleesta Kotojärven yleiskaavasta (yleiskaavassa MU- varaus). Yleiskaavan MU-alueen rakentamista koskeva ratkaisu ja varaaminen matkailukäyttöön on siten tehty asemakaavan hyväksymispäätöksellä. Yleiskaava on siten tältä osin vanhentunut, eikä yleiskaavan MU-varausta ole perusteltua käyttää ohjeena asemakaavan muutokselle.

Voimassa olevan asemakaavan matkailupalveluiden RM-varaus tarkoittaa yksityistä käyttöä. Myös kaavaehdotuksen RA- ja AO- varaukset merkitsevät yksityistä käyttöä. Voimassa olevan kaavan ja kaavaehdotuksen välillä ei siten ole yksityisyyttä koskevan luonteen osalta sanottavaa eroa.

RA-varauksen tonttien kysyntä ja käyttö tukeutuvat viereiseen golfalueeseen ja RA-alue toisaalta tukee viereisen golfkeskuksen ja golfalueiden matkailu- ja virkistystoimintaa. Matkailun ja ympärivuotisen loma-asumisen ero on tämän tyyppisellä alueella vähäinen. Siitä ovat osoitukseksi maamme matkailukeskusten yhteyteen syntyneet yksityiset loma-asuntoalueet, joissa loma-asuntojen käyttöä on tehostettu matkailua palvelevalla vuokraustoiminannalla tai lomaosake-tyyppisellä omistusmuodolla. RM-varauksen ja RA-varauksen välillä ei siten olen käyttötarkoituksen osalta merkittävää ero.

5.43 Vaikutus muiden asuntoalueiden toteutumiseen

Kaavalla poiketaan voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta (RM), kun alueelle ohjataan ympärivuotista asumista. Alueen käyttö asumiseen (3 tonttia) saattaa hidastaa vastavasti muiden asuntoalueiden toteutumista. Vaikutus painottuu todennäköisesti läheisen Hyötinmäen vielä toteutumattoman AO-alueen toteutumiseen. Hyötinmäen käyttöönottoa käsillä oleva kaava saattaa siirtää vähäisessä määrin.

5.44 Maanomistajan toteuttamisvastuu

Tarkoitus on, että maanomistaja vastaa alueen tieverkon ja muun kunnallistekniikan toteuttamisesta.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken on tarkoitus solmia kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

5.45 Yhdyskuntatekninen huolto

Tarkoitus on, että maanomistaja vastaa alueen tieverkon ja muun kunnallistekniikan toteuttamisesta. Alueen tieverkon rakentaminen on käynnissä. Pohjoisosa on valmiin vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä. Loppuosa tarvittavasta verkostosta rakennetaan tonttien kysynnän edellyttämällä aikataululla.

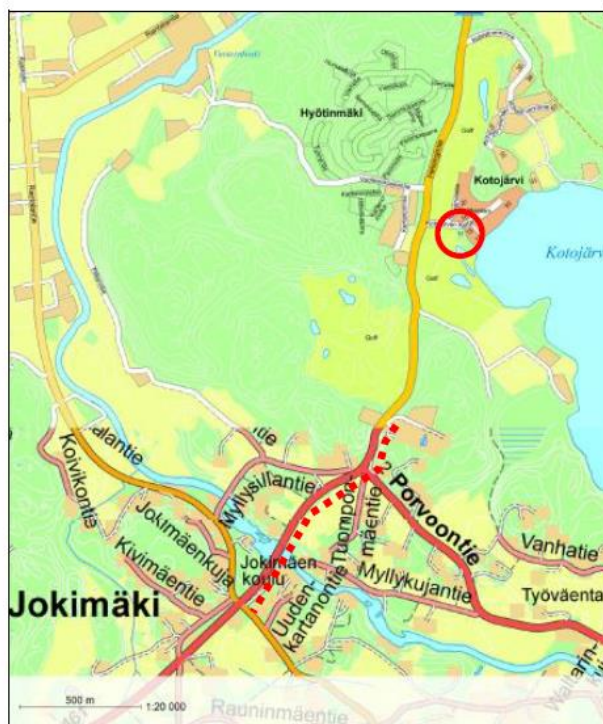
Alin rakentamiskorkeus on vähintään +25,95 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, teknisiä laitteita tai toimintoja.

5.46 Kevyen liikenteen yhteys palveluihin ja joukkoliikenne

Kevyen liikenteen yhteys keskustaaajamaan ja Jokimäen koululle on puutteellinen, mutta sen kohentaminen on vireillä.



..... Olemassa oleva kevyen liikenteen väylä

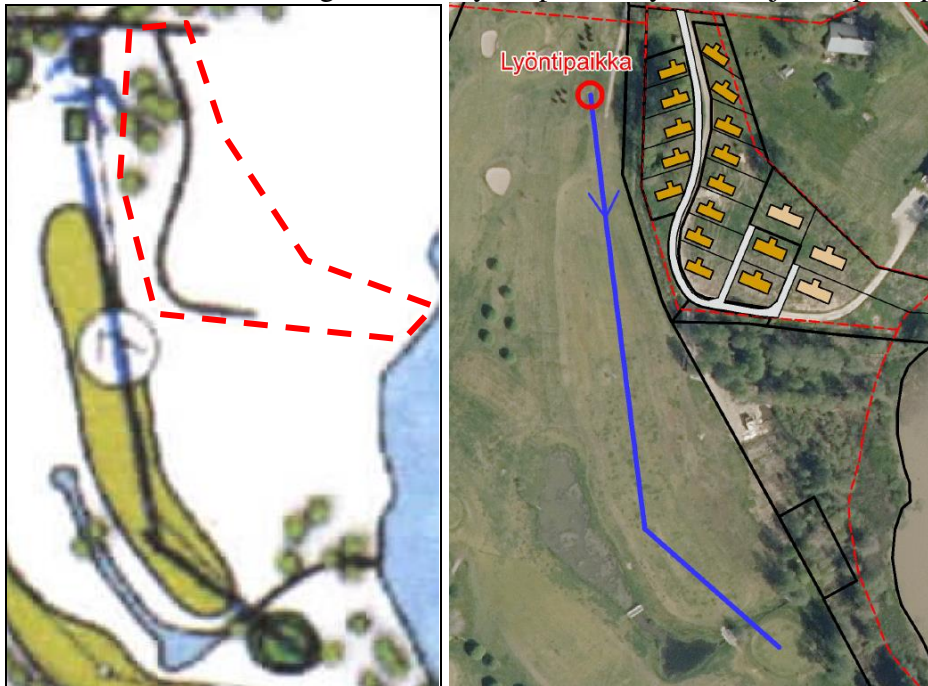


Puuttuvan kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen tarve on ollut olemassa jo pitkään ja sen tarve on oleellisesti lisääntynyt, kun käsillä olevan alueen läheisyyteen on aiemmin laadittu

Viereinen golfkenttä (VU-1) voi aiheuttaa vaaraa korttelialueelle, jos lyöntipaikalla suoritettava lyönti suuntautuu vahingossa väärään suuntaan korttelialuetta kohti. Lyöntipaikka ja lyöntirata on esitetty seuraavissa kuvissa. Vaara lyönnin suuntautumisesta asuntoalueelle voidaan helpoiten estää lyöntipaikan viereen sijoitettavalla aidalla. Voimassa olevan asemakaavan VU-1-alueella koskee tähän liittyen seuraava määräys (kohta 3.23): *Uusien alueiden rakentamisen ja vanhoilla alueilla tehtävien oleellisten muutosten tulee nojautua kunnan hyväksymään yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, jossa osoitetaan ...sekä alueen turvallisuuden varmistamiseksi tarvittavat toimenpiteet.*

Korttelialueen reunaan on lisäksi osoitettu suojaviheralue (EV), jota koskee seuraava määräys: Alueelle tulee tarvittaessa asentaa suojaverkko golfkenttää vastaan.

Korttelialueen viereisen golfkentän lyöntipaikka, lyöntirata ja sen päätepisteen viheriö.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnollistaminen

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

6.2 Toteuttaminen

Alueen pohjoisosaan on 16.12.2020 myönnetty poikkeamislupa kuutta loma-asuntoa varten. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueen toteutuminen käynnistyy keväseen 2021 mennessä. AO-alueella on kolmea tonttia koskeva kaupan esisopimus. Näiden tonttien rakentaminen käynnistyy sen jälkeen, kun kaava on saanut lain voiman. On ilmeistä, että pääosa alueesta toteutuu lähivuosina, jos kysyntä antaa siihen edellytykset.

Maanomistaja vastaa alueen tieverkon ja muun kunnallistekniikan toteuttamisesta. Alueen tieverkon rakentaminen on käynnissä. Pohjoisosa on valmiin vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä. Loppuosa tarvittavasta verkostosta rakennetaan tonttien kysynnän edellyttämällä aikataululla.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken on tarkoitus solmia kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Kartanon kulttuuriympäristön kuvaus
3. Seurantalomake

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



TAMMINIITTY
Asemakaavan muutos

Liite 1

HAVAINNE ILMAKUVALLA

30.11.2020

Kotojärven kartanon rakennettu kulttuuriympäristö

Ote voimassa olevan Kotojärven asemakaava selostuksesta

Kotojärven kartanon historiaa on selvitetty teoksessa ”Suomen kartanot ja suurtilat, SKS:n kirjapaino, 1939”:

”Korkealla rantatörmällä Kotojärven pohjoisrannalla, taustanaan metsän peittämä vuori, sijaitsee Kotojärven kartano. Vuonna 1900 kartanossa oli kuusi torppaa. Tilasta on vuoden 1918 maanvuokralain nojalla erotettu neljä torppaa ja neljä mäkitupaa”.

Päärakennus



”Puutarhan ja puiston ympäröimä päärakennus on rakennettu v. 1892. Rakennus on kaksikerroksinen puutalo, jossa on korkea maakerros. Piirustukset (päivitetty v. 1891) on tehnyt arkkitehti Carl C:son Armfelt. Epäsäännöllinen pohjaratkaisu, runsaasti koristellut yksityiskohdat ja obligatorinen näköalatorni viittaavat selvästi 1800-luvun lopun tyylipyrkimyksiin. Rakennus käsittää 17 huonetta, joista viisi on yläkerrassa”.

Kartano on tällä hetkellä yksityisenä asuntona.

Tilanhoitajan asunto

”Kartanon tilanhoitajan asunto sijaitsee puutarhassa, jonkin matkaa päärakennuksesta länteen. Se muutettiin vuonna 1905 nykyiselle paikalleen oltuaan sitä ennen pitäjän pasturin asuntona. Se on yhdeksän huonetta käsittävä ruskeankeltainen rakennus, jossa on satulakatto”.

Nykyisin rakennus toimii golfyhtiön majoitustilana. Rakennusta on viime vuosina entisöity.



Lukkarin puustelli

Kartanon pihapiirissä sijaitsee entinen työväen asunto. ”Pieni punaiseksi maalattu hirsirakennus, joka käsittää tuvan, kamarin ja eteisen. Se on entinen pitäjän kanttorin asunto, joka saatiin vuonna 1900 vaihtamalla erästä kirkon luona olevaa torpparakennusta vastaan.”

Viljamakasiini/Luhtiaitta

Hirsinen viljamakasiini/luhtiaitta on rakennettu 1880- luvulla. Vasemmalla lukkarin puustelli. Kartanon pihapiiri on väljä ja puistomainen. Suuret tammet ja petäjät ovat leimallisia.



Työväen asunto rannassa

Pihapiirin ulkopuolella rannassa sijaitsee v. 1937 rakennettu punainen puinen työväen asuntorakennus, jossa on kaksi sauna. Rakennus toimii nykyisin golfyhtiön majoitustilana.



Navetta

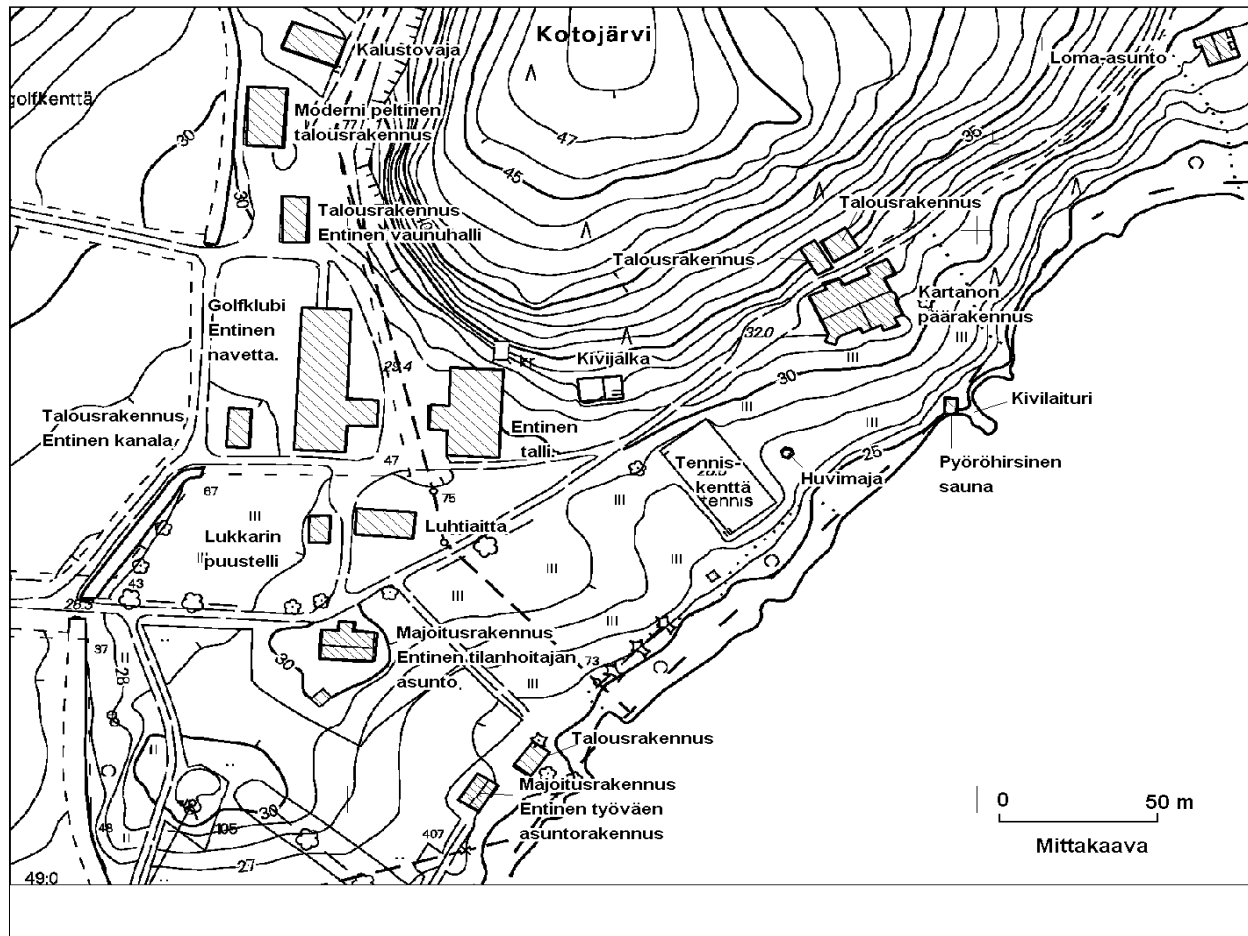
Huomiota herättävän suuri navettarakennus on vuodelta 1913. Pitkään käyttämättömänä olleen rakennuksen alakertaan on rakennettu golfklubin kahvila-, ravintola- ja saunatilat sekä golfin sisäharjoittelutilat. Yläkertaan on myönnetty rakennuslupa 22 asuinhuoneistoa varten. Rakentamista ei ole vielä aloitettu. Oikealla entinen kanala.



Talli

Navetan vieressä sijaitseva tiilinen talli on rakennettu v. 1917. Rakennuksen alakerrassa toimii versta- ja varastotiloja. Yläkerrassa sijaitsee majoitustiloja.

Kartanoalueen rakennuskanta



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	611 Pornainen	Täyttämispvm	01.12.2020
Kaavan nimi	Tamminiitty		
Hyväksymispvm 22.2.2021		Ehdotuspvm 15.2.2021	
Hyväksyjä KV		Vireilletulosta ilm. pvm 14.12.2020	
Hyväksymispykälä 9		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9459	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9459
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9459	102,4	1412	0,15	0,0000	-588
A yhteensä	0,3825	40,4	540	0,14	0,3607	540
V yhteensä	0,0202	2,1			0,0202	
R yhteensä	0,4361	46,1	872	0,20	-0,4880	-1128
E yhteensä	0,1071	11,3			0,1071	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9459	102,4	1412	0,15	0,0000	-588
A yhteensä	0,3825	40,4	540	0,14	0,3607	540
AR					-0,0218	
AO	0,2731	71,4	540	0,20	0,2731	540
AH	0,1094	28,6			0,1094	
V yhteensä	0,0202	2,1			0,0202	
VL	0,0202	100,0			0,0202	
R yhteensä	0,4361	46,1	872	0,20	-0,4880	-1128
RA	0,4361	100,0	872	0,20	0,4361	872
RM					-0,9241	-2000
E yhteensä	0,1071	11,3			0,1071	
EV	0,1071	100,0			0,1071	