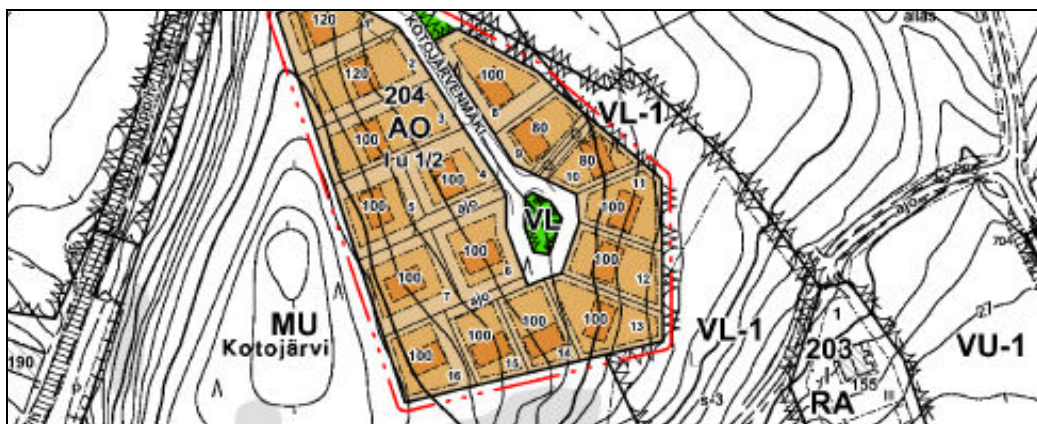


PORNAINEN

KOTOJÄRVENRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Päiväys 12.5.2017 Korjattu 30.8.2017 ja
16.10.2017



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

Vireille tulosta ilmoitettu: Kuulutus 2.2.2017.
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 2.1-31.1.2017
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 31.5. - 29.6.2017
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.10.2017 §104
Tullut voimaan 12.12.2017

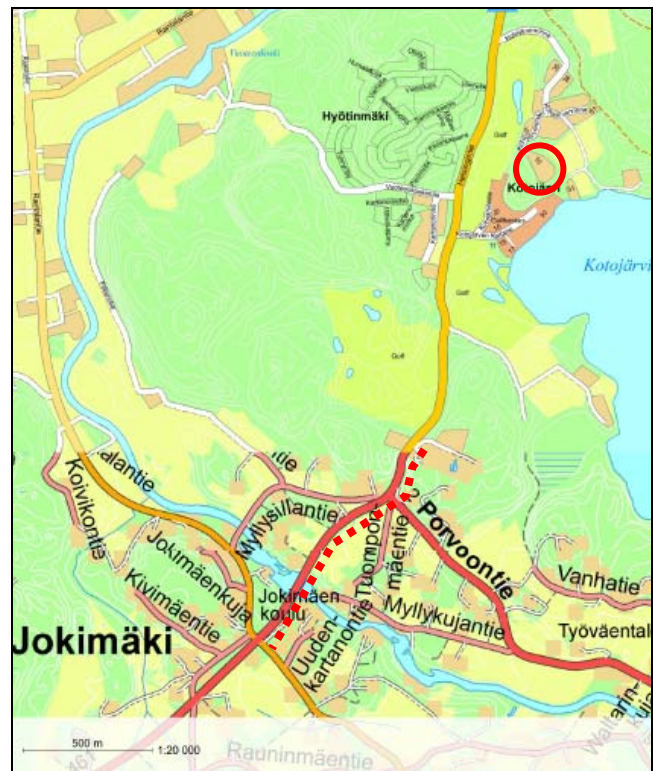
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

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



..... Olemassa oleva kevyen liikenteen väylä



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kotojärvenranta.

Kaavan tarkoitus

Loma-alueen (RA-1) asemakaava on tullut voimaan 19.4.2011. Alueelle on toteutettu yksi ympärivuotiseen vapaa-ajan asumiseen soveltuva rakennus, mutta kysyntää ei ole ollut riittävästi ja alue on jäänyt toteutumatta.

Voimassa olevan kaavan mukainen loma-alue suunnitellaan omakotitalojen alueeksi, jossa asunnon ja rakennuspaikan koko on tavanomaista pienempi. Viime vuosien asuntomarkkinatilanne on osoittanut, että kysyntä kohdistuu enenevässä määrin pieneköihin omakotitaloihin, joissa on tavanomaista vähemmän hoitoa vaativa pienehkö piha. Kaavamuutos on suunniteltu tätä kysyntää ajatellen.

SISÄLLYSLUETTELO

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
2.3	Toteuttaminen.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.11	Alueen yleiskuvaus	4
3.12	Luonnonympäristö ja maisema	4
3.13	Rakennettu ympäristö	5
3.131	Väestö ja palvelut	5
3.132	Rakennuskanta.....	5
3.133	Muinaisjäännökset.....	5
3.134	Tekninen huolto.....	6
3.14	Maanomistus	6
3.15	Lentomelu	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
3.21	Maakuntakaava	6
3.22	Yleiskaava.....	7
3.23	Asemakaava	7
3.24	Rakennusjärjestys	7
3.25	Pohjakartta	7
3.26	Helsingintien tiesuunnittelu	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.31	Osalliset.....	8
4.32	Vireilletulo	9
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	9
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.11	Mitoitus	10
5.12	Palvelut	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset.....	11
5.31	Korttelialueet.....	11
5.32	Muut alueet	11
5.321	Virkistysalueet.....	11
5.322	Kulkuyhteydet	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.41	Maakuntakaavan ohjausvaikutus	11
5.42	Yleiskaavan ohjausvaikutus.....	11
5.43	Muutoksen voimassa olevaan asemakaava	12

5.44	Maanomistajan toteuttamisvastuu.....	12
5.45	Yhdyskuntatekninen huolto	12
5.46	Kevyen liikenteen yhteys palveluihin ja joukkoliikenne	13
5.47	Virkistysalueet	13
5.48	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.49	Vaikutus maisemakuvaan	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	Havainnollistaminen.....	14
6.	Toteuttamisen aikataulu	14

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.
- Kunnanhallitus päätti 19.9.2016 asemakaavamutoksen käynnistämisestä.
- OAS ja kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 2.1-31.1.2017 välisen ajan.
- Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5. - 29.6.2017.

2.2 Asemakaava

Kaavassa on osoitettu 16 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 1 on rakennettu. Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 654 m². Suurin rakennuspaikka on 912 m² ja pienin 452 m².

Rakennuspaikalla saa olla yksi asunto. Rakennuspaikan rakennusoikeus on pääsääntöisesti 100 kerrosala-m² (rakennuspaikoilla 1, 2, 11, 12 ja 13 se on 120 kerrosala-m² ja rakennuspaikoilla 9 ja 10 se on 80 kerrosala-m²), minkä lisäksi rakennuspaikalle saa sijoittaa 20 kerrosala-m² asunon ulkopuolista varasto-, autotalli- tai muuta talousrakennustilaa. Se voi sijaita asuinrakennuksen yhteydessä tai erillään. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1660 kerrosala-m²+ 320 kerrosala-m² talousrakennustilaa. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 1140 kerrosala-m².

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

Alueelle johtaa Kotojärvenmäki-niminen katu. Olemassa oleva tieverkko kattaa lähes koko kaava-alueen. Neljä rakennuspaikkaa (5, 7, 15 ja 16) liittyy katuun ”kirvesvarren” tai rasettien (ajo) välityksellä.

Asukkaita alueelle sijoittuu noin 30.

2.3 Toteuttaminen

Alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää sen jälkeen kun kaava on laillistunut. On ilmeistä, että alue rakennetaan muutamassa vuodessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

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

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



3.12 Luonnonympäristö ja maisema



Suurmaiseman kannalta kaavamuutosalue on verrattain piilossa niin kuin oheisista ilmakuvasta voi päätellä. Viereiselle asuntoalueelle se näkyy hyvin.

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.

Korttelialue on raivattu rakennusmaaksi.

Alueella on yksi asuinrakennus



Korttelin sisäinen tieverkko on jo pääosin rakennettu voimassa olevan kaavan toteutusta varten.



Korttelista avautuu maisema järvelle ja golfkentälle.



3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

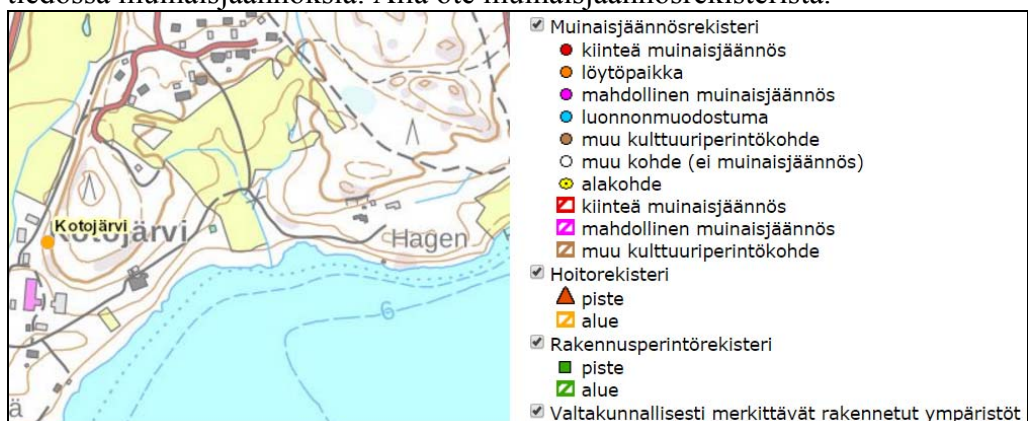
Etäisyys keskustaajaman kouluun on noin 3,5 km ja Jokimäen kouluun noin 2 km. Etäisyys keskustaajaman kaupallisiin palveluihin on noin 3 km.

3.132 Rakennuskanta

Alueella on yksi uudehko asuinrakennus (kohdan 3.12 kuva).

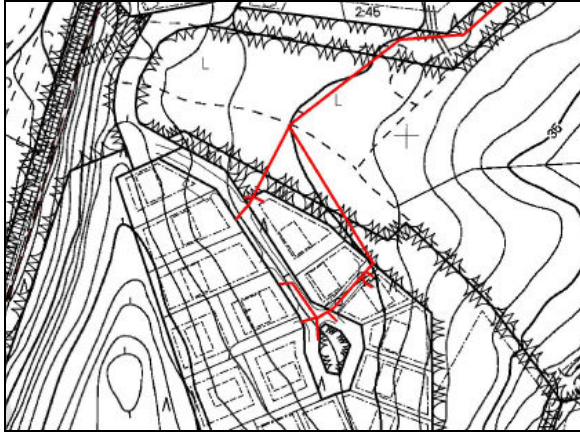
3.133 Muinaisjäännökset

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



3.134 Tekninen huolto

Pääosa alueesta on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä (punaiset linjat)



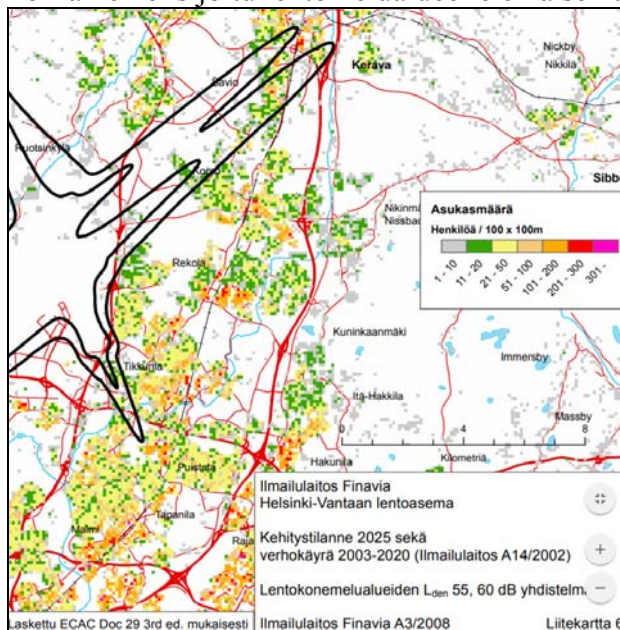
3.14 Maanomistus

Maanomistus

- Tila 611-406-2-52, Honka: Kiinteistö Oy Kotojärven Honka
- Tila 611-406-2-45, Laurila: Kiinteistö Oy Kotojärven Kartano
- Määräala tilasta Honka (rakennuspaikka 13): Yksityinen rakennuspaikan ostaja.

3.15 Lentomelu

Pornainen ei sijoitu lentomelualueelle eikä sen tuntumaan.



3.2 Suunnittelutilanne

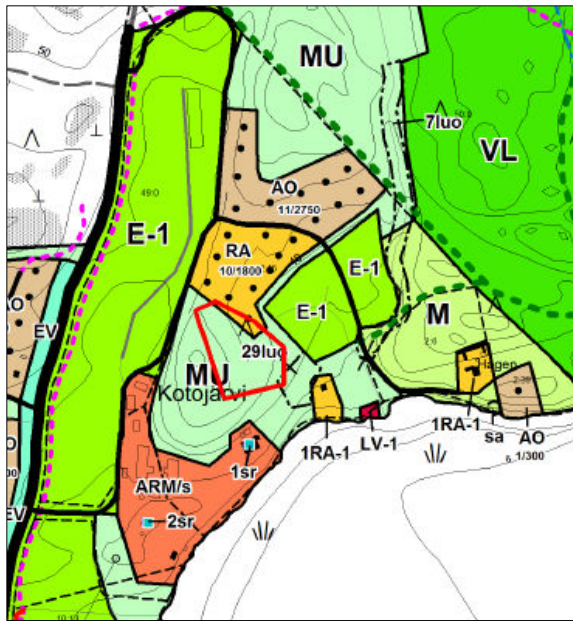
3.21 Maakuntakaava



Maakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi.

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

3.22 Yleiskaava

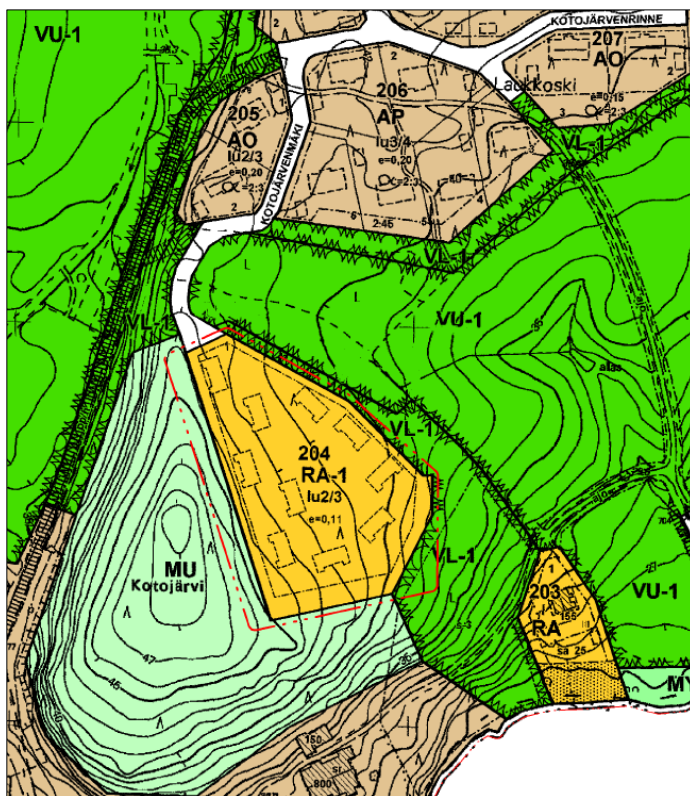


Kotojärven kartanon alueen maan käytön tavoitteet on osoitettu oikeusvaikutteisessa Kotojärven osayleiskaavassa, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 14.4.2003. Yleiskaavassa alue on osoitettu vähäiseltä osin loma-asuntoalueeksi (RA) sekä pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU).

Yleiskaavasta on poikettu voimassa olevalla asemakaavalla, kun yleiskaavan MU-alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (kohta 3.23) ja viereisen yleiskaavan RA-alue on suunniteltu asemakaavalla erillispientalojen (AO) alueeksi.

Maantien viereen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

3.23 Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääosin loma-asuntoalueeksi (RA-1), osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä virkistysalueeksi (VL-1)

Voimassa olevan kaavan mukaan RA-1-alueelle saa rakentaa enintään kahden loma-asunnon rakennuksia. Rakennusten määrää ei ole rajoitettu. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 1140 kerros-m² (rakentamistehokkuus on e=0,11). Kaava sallii kaksitasoratkaisun (lu2/3)

Kaavamääräyksen mukaan VL-1-alueen toteuttamisesta ja hoidosta vastaa maanomistaja tai -haltija (MRL 91 §).

3.24 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013

3.25 Pohjakartta

Alueelle on valmistunut v. 2001 numeerinen kaavan pohjakartta, joka on hyväksytty 22.10.2001. Sen jälkeen rakennettu asuinrakennus ja uudet tiet on täydennetty pohjakarttaan.

3.26 Helsingintien tiesuunnittelu

Uudenmaan tiepiiri (ELY-keskus) on teettänyt maantien parantamista ja kevyen liikenteen väylän aluetarvetta koskevan tilavaraussuunnitelman Pornainen-Nikkilä maantien alueelle (Tilavaraussuunnitelma maantie 1494, Kotojärvi, Pornainen, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2004). Työssä suoritettiin vertailu viiden eri parantamisvaihtoehdon välillä. Näissä vaihtoehtoisissa tutkittiin lisäksi erilaisten kevyen liikenteen vaihtoehtojen toimivuutta.

Selvityksessä esitetään, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan vaihtoehto, jossa kevyen liikenteen väylä sijoittuu olemassa olevan ajoradan pohjoispuolelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Loma-alueen (RA-1) asemakaava on tullut voimaan 19.4.2011. Alueelle on toteutettu yksi ympärivuotiseen vapaa-ajan asumiseen soveltuva rakennus, mutta kysyntää ei ole ollut riittävästi ja alue on jäänyt toteutumatta.

Alue suunnitellaan omakotitalojen alueeksi, jossa asunnon ja rakennuspaikan koko on tavanomaista pienempi. Viime vuosien asuntomarkkinatilanne on osoittanut, että kysyntä kohdistuu enenevässä määrin pieneköihin omakotitaloihin, joissa on tavanomaista vähemmän hoitoa vaativa pienekö piha. Kaavamuutos on suunniteltu tätä kysyntää ajatellen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 19.9.2016 seuraavaa:

- Kotojärven loma-alueen asemakaavan muutos käynnistetään loma-asuntojenkorttelialueen (RA-1) osalta. Korttelialueen alueelliseen laajuuteen voi asemakaavatyössä tehdä vain vähäisiä muutoksia.
- Maanomistaja vastaa asemakaavoituksen laatimis- ja käsittelykustannuksista.
- Sopimusalueen asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta aikaisempaan Kotojärven Kartano-alueen asemakaavan toteuttamis- ja ylläpitokustannuksista 1.11.2004 allekirjoitettuun sopimukseen, jonka mukaan alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta vastaa maanomistaja.
- Maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta asemakaavan muutosalueeseen sisältyvät katualueet, vaikka kyseessä ei ole alueen ensimmäinen asemakaava.
- Asemakaavan myötä syntyvästä alueen arvonnoususta maanomistaja korvaa kunnalle maankäyttömaksuna 35.000 euroa sen jälkeen, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman
- Kunnanjohtaja valtuutetaan solmimaan maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus em. ehdoin.
- Maanomistajan ja kunnan välillä laaditaan maankäyttösopimus, kun asemakaavatyö on edennyt riittävän pitkälle. Maankäyttösopimuksen hyväksyy kunnanvaltuusto ennen asemakaavan hyväksymistä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden

toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kaavoitus nojautuu kohdan 4.2 mukaiseen KH:n päätökseen asemakaavoituksen käynnistämisestä.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn käynnistysvaiheessa laadittiin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

OAS ja kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemistavarten 2.1-31.1.2017 välisen ajan. Yksi kirjallinen mielipide jätettiin, jossa tuotiin esille seuraavaa (pelkistetysti):

- Kunnan velvollisuus huolehtia kevyen liikenteen yhteydestä palveluihin.
- Turvallisen, terveellisen ja viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan ympäristön luominen
- Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytysten järjestäminen
- Asemakaavamuutosalue tulee käyttämään tiestöä, jonka ylläpidosta ja huollosta sekä mahdollisista peruskorjauskustannuksista vastaa Kotojärven asemakaava-alueen asukkaat. Muutos vakituiseen asumiseen lisää huolto- ja kunnossapitokustannuksia sekä peruskorjaustarvetta. Alueen asukkaat ovat sitoutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Alueen huoltovastuuta koskeva 1.11.2004 allekirjoitettu sopimus asemakaavan toteuttamis- ja ylläpitokustannuksista on neuvoteltava alueen asukkaiden kanssa uudelleen ennen asemakaavamuutosprosessin jatkamista.

Kaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 31.5. - 29.6.2017. Yksi lausunto (ELY-keskus) ja yksi muistutus jätettiin. KH hyväksyi kaavan 18.9.2017. Tämän jälkeen kaavaan tehtiin vielä maanomistajien esityksestä seuraavat vähäiset muutokset (käsittely KH:ssa 23.10.2017):

- Kotojärvenmäki-nimisen kadun nimeksi muutettiin silmukan osalta Kotojärvenranta.
- Rakennuspaikkojen 11, 12 ja 13 rakennusoikeutta korotettiin 20 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Kaava laatija on antanut kaavaehdotuksen palautetta koskevan 30.8.2017 päivätyn ja 16.10.2017 täydennetyn yhteenvedon ja vastineen (liite 3).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös 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 verkostoja 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

Kotojärven oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 14.4.2003, on selvitetty kohdassa 3.22.

Yleiskaavassa alue on osoitettu vähäiseltä osin loma-asuntoalueeksi (RA) sekä pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MU).

Yleiskaavasta on poikettu voimassa olevalla asemakaavalla, kun yleiskaavan MU-alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (kohta 3.23) ja viereinen RA-alue on suunniteltu ja toteutettu asema-kaavalla erillispientalojen (AO) alueeksi.

Helsingintien tiesuunnittelun asettamat lähtökohdat

Uudenmaan tiepiiri (ELY-keskus) on teettänyt maantien parantamista ja kevyen liikenteen väylän aluetarvetta koskevan tilavaraussuunnitelman Pornainen-Nikkilä maantien alueelle (kohta 3.26). Tien parantamisesta ja kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta ei ole päätöstä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu 16 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 1 on rakennettu.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1660 kerrosala-m²+ 320 kerrosala-m² talousrakennustilaa.

Asukkaita alueelle sijoittuu noin 30.

5.12 Palvelut

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

Alueen pohjoispuolelle on suunnitteilla uusi asuntoalue kunnan maalle (Hyötinmäki). Pitkällä aikavälillä tälle alueelle saattaa sijoittua koulu, mutta siitä ei ole päätöksiä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on raivattu rakennusmaaksi eikä siihen liity erityisiä luontoarvoja (kohta 3.12). Alueelta aukeaa kauniita maisemia golf-kentälle ja järvelle (kohta 3.12).

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu 16 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 1 on rakennettu. Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 654 m². Suurin rakennuspaikka on 912 m² ja pienin 452 m².

Rakennuspaikalla saa olla yksi asunto. Rakennuspaikan rakennusoikeus on pääsääntöisesti 100 kerrosala-m² (rakennuspaikoilla 1, 2, 11, 12 ja 13 se on 120 kerrosala-m² ja rakennuspaikoilla 9 ja 10 se on 80 kerrosala-m²), minkä lisäksi rakennuspaikalle saa sijoittaa 20 kerrosala-m² asunnon ulkopuolista varasto-, autotalli- tai muuta talousrakennustilaa. Se voi sijaita asuinrakennuksen yhteydessä tai erillään. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1660 kerrosala-m²+ 320 kerrosala-m² talousrakennustilaa. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 1140 kerrosala-m².

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

5.32 Muut alueet

5.321 Virkistysalueet

Katusilmukan keskelle jää vähäinen viheralue (VL), jolla on merkitystä maiseman ja asuntoalueen väljyyden kannalta.

5.322 Kulkuyhteydet

Alueelle johtaa Kotojärvenmäki-niminen katu. Olemassa oleva tieverkko kattaa lähes koko kaava-alueen. Neljä rakennuspaikkaa (5, 7, 15 ja 16) liittyy katuun ”kirvesvarren” tai rasi-tien (ajo) välityksellä.

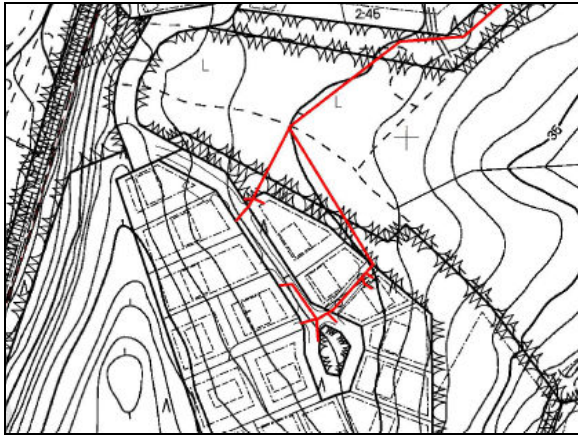
5.4 Kaavan vaikutukset

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 (kohdat 3.23 ja 5.43)

5.42 Yleiskaavan ohjausvaikutus

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



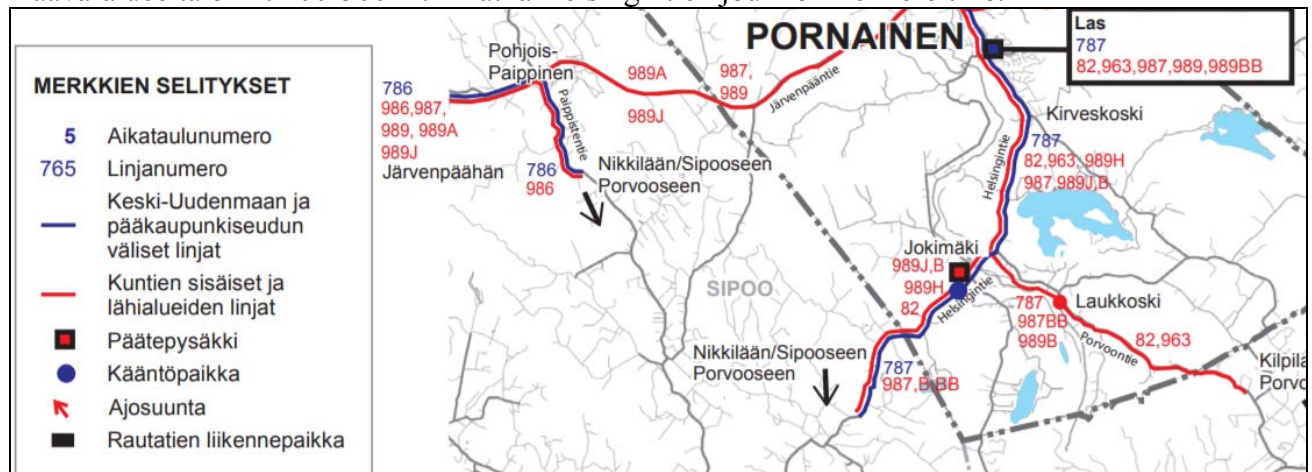
5.46 Kevyen liikenteen yhteys palveluihin ja joukkoliikenne

Kevyen liikenteen yhteys keskustaajamaan ja Jokimäen koululle on puutteellinen (kohdan 1.1 kuvat). Puuttuvan kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen tarve on ollut olemassa jo pitkään (kohta 3.26) ja sen tarve on oleellisesti lisääntynyt, kun käsillä olevan alueen läheisyyteen aiemmin laadittu Hyötinmäen ja Kartanorinteen asemakaavat pääosin pientaloasutusta varten. Kevyen liikenteen yhteyden tarve on osoitettu myös yleiskaavassa (kohta 3.22).

Uudenmaan ELY-keskus on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta seuraavaa:

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet asemakaava-alueelta sekä Pornaisten keskustaajamaan palveluihin että Jokimäessä sijaitsevalle koululle ovat puutteelliset. Helsingintien (yhdystie 1494) varren kävelyn ja pyöräilyn väylä välillä Jokimäki–Kotojärvi kuuluu Uudenmaan ELYkeskuksen kävelyn ja pyöräilyn hankkeisiin niin sanottuna A-hankkeena. Tämä tarkoittaa sitä, että Uudenmaan ELY-keskus on valmis toteuttamaan hankkeen yhteistyössä Pornaisten kunnan kanssa. Pornainen kuuluu kuntiin, joissa liikennehankkeita toteutetaan Helsingin seudun kuntiin kohdistetulla MAL-rahoituksella. Tyypillinen kustannusjako näissä hankkeissa on 50/50 valtion ja kuntien kesken.

Kaava-alueelta on n. 400-500 m:n matka Helsingintien joukkoliikennereitille.



5.47 Virkistysalueet

Voimassa olevan asemakaavan mukainen virkistysalue (VL-1) supistuu vähäisessä määrin (n. 340 m²). Supistumisella ei ole käytännön merkitystä voimassa olevan asemakaavan virkistysalueverkostoon (kohta 5.43).

5.48 Sosiaaliset vaikutukset

Loma-asuntoalueen muuttaminen omakotitalojen alueeksi lisää alueen käyttöä erityisesti talviaikana. Alueen tuntumassa on runsaasti omakotitaloasutusta, minkä lisääntymisellä ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.49 Vaikutus maisemakuvaan

Rakentaminen sijoittuu metsäalueelle, joka on raivattu rakennusmaaksi. Siihen ei liity erityisiä luontoarvoja (kohta 3.12) eikä kulttuurimaisema-arvoja. Alueelta aukeaa kauniita maisemia golf-kentälle ja järvelle (kohta 3.12).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnollistaminen

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

Havainnekuva ilmakuvalla



6. Toteuttamisen aikataulu

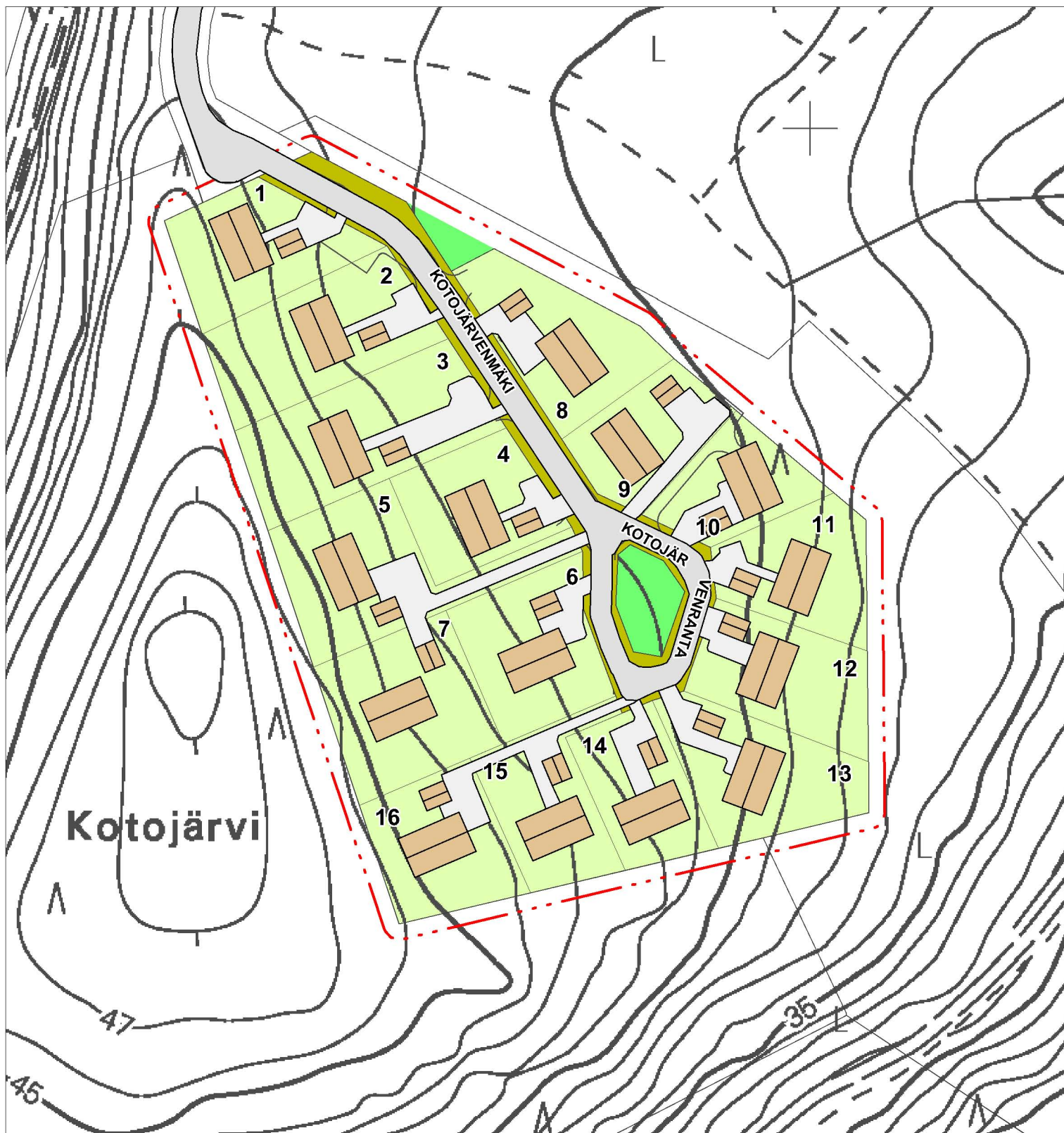
Alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää sen jälkeen kun kaava on laillistunut. On ilmeistä, että alue rakennetaan muutamassa vuodessa.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake
3. Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine ehdotuksen palautteeseen



PORNAINEN **Kotojärvenranta**

Liite 1

HAVAINNEKUVA

0 20 50 m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	611 Pornainen	Täyttämispvm	16.10.2017
Kaavan nimi	Kotojärvenranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.02.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1962	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1962

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1962	100,0	1920	0,16	0,0000	780
A yhteensä	1,0461	87,5	1920	0,18	1,0461	1920
V yhteensä	0,0259	2,2			-0,0165	
R yhteensä					-1,0426	-1140
L yhteensä	0,1242	10,4			0,1242	
M yhteensä					-0,1112	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1962	100,0	1920	0,16	0,0000	780
A yhteensä	1,0461	87,5	1920	0,18	1,0461	1920
AO	1,0461	100,0	1980	0,18	1,0461	1980
V yhteensä	0,0259	2,2			-0,0165	
VL	0,0259	100,0			-0,0165	
R yhteensä					-1,0426	-1140
RA					-1,0426	-1140
L yhteensä	0,1242	10,4			0,1242	
Kadut	0,1242	100,0			0,1242	
M yhteensä					-0,1112	
MU					-0,1112	

KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Kotojärvenrannan asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 31.5. - 29.6.2017 välisen ajan. Yksi lausunto ja yksi muistutus jätettiin. Lisäksi Fredriksson on esittänyt vähäistä muutosta 4 rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Kaavan laatija antoi näihin 30.8.2017 päivätyn vastineen, jonka KH hyväksyi 18.9.2017. Myöhemmin maanomistajat esittivät kaavaan vielä muutoksia, joita koskeva 16.10.2017 päivätty vastine on tämän vastineen lopussa.

Vastine 30.8.2017

1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

ELY-keskus katsoo, että kaavaselostukseen on hyvä perustella tarkemmin osayleiskaavan maankäyttöratkaisusta poikkeamista.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet asemakaava-alueelta sekä Pornaisten keskustaajamaan palveluineen että Jokimäessä sijaitsevalle koululle ovat puutteelliset. Helsingintien (yhdystie 1494) varren kävelyn ja pyöräilyn väylä välillä Jokimäki–Kotojärvi kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen kävelyn ja pyöräilyn hankkeisiin niin sanottuna A-hankkeena. Tämä tarkoittaa sitä, että Uudenmaan ELY-keskus on valmis toteuttamaan hankkeen yhteistyössä Pornaisten kunnan kanssa. Pornainen kuuluu kuntiin, joissa liikennehankkeita toteutetaan Helsingin seudun kuntiin kohdistetulla MAL-rahoituksella. Tyypillinen kustannusjako näissä hankkeissa on 50/50 valtion ja kuntien kesken.

Asemakaavaselostuksessa tulee käsitellä kävelyn ja pyöräilyn sekä henkilöautoliikenteen yhteyksien lisäksi myös mahdollisuutta joukkoliikenteen käyttöön.

Melun ohjearvot eivät asemakaava-alueella ylity, mutta lentoliikenne on alueella kuitenkin kohtuullisen tiheää ja muuten hiljaisessa ympäristössä melu voidaan kokea häiritsevänä. Kaavaselostuksessa on hyvä kuvailla näiltä osin alueen meluolosuhteita.

Kaava-aineistosta ei löydy mainintaa hulevesien käsittelystä, viivyttämisestä tai johtamisesta. Lähtökohtaisesti alueella syntyvät hulevedet tulee imeyttää niiden syntypaikalla kiinteistökohtaisesti. Mikäli hulevedet johdetaan avouomina tai putkituksina toteutettavaan hulevesiverkostoon, tulee hulevesiä viivyttää ensisijaisesti kiinteistöjen alueella. Viivytytsjärjestelmien tilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Hulevesien käsittelyn periaatteet on kirjattava kaavamääräyksiin. Lisäksi hulevesien johtamisen periaatteet ja tilavaraukset tulee esittää kaavaselostuksessa sekä tarvittavilta osin kaavakartalla.

Vastine

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin v. 2014 hulevesiä koskevat erityiset säännökset (13a-luku). Säännösten erityisenä tavoitteena on (MRL 103c §):

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;

3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja

4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

Kaava-alueen maaperä on vettä hyvin läpäisevää moreenia, johon sadevedet luonnostaan imeytyvät päällystämättömillä alueilla. Kysymyksessä on vähäinen alue, jossa pienten rakennusten yhteenlaskettu kattopinta-ala on vain n. 2500 m². Päällystetyiltä alueilta ja katoilta tulevat veden voidaan pääsääntöisesti imeyttää rakennuspaikalla. Osa hulevesistä johdetaan maastoon VL-1- alueille ja MU-alueille, jossa ne pääsääntöisesti imeytyvät maastoon ja imeytymättömät vedet johdetaan Kotojärveen. Vedet eivät siten kuormita lainkaan taajaman hulevesiverkostoa eivätkä aiheuta niitä ongelmia, jotka johtivat edellä mainittuihin MRL 13a-lukuun v. 2014 lisättyihin uusiin säännöksiin.

Lausunnon tarkoittaman hulevesien viivytysjärjestelmän toteuttaminen johtaa saatavaan hyötyyn nähden helposti kohtuuttoman kalliisiin ratkaisuihin. Lausunnon tarkoittamaan tiukkaan määräykseen ei siten näissä olosuhteissa ole painavaa perustetta. Kaavaan on kuitenkin perusteltua lisätä päätösehdotuksen mukainen määräys, jolla edistetään hulevesien viivyttämistä rakennuspaikalla.

Päätösehdotus

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kohdassa 5.42 on käsitelty yleiskaavasta poikkeamista. Tekstiä täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla.

Helsingintien varren kevyen liikenteen väylää koskeva lausunnon kohta koskee väylän toteuttamista. Lausunnon sisältö täydennetään tältä osin kaavaselostuksen kohtaan 5.46.

Kaavaselostuksen kohtaa 5.46 täydennetään joukkoliikenteen käyttömahdollisuutta koskevalla tekstillä.

Kaavaselostusta täydennetään lentomelun osalta lisäämällä lentomelua käsittelevä kohta 5.15.

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla.

2 Rakennuspaikan 13 omistaja

Muistutus

Ehdotan, että kadun nimi Kotojärvenmäki muutetaan nimeksi Kotojärvenranta käsillä olevan kaava-alueen rajalta (kääntöpaikka) alkaen.

Haluan varmistaa, että tonttini rajat on merkitty kaavaan oikein muistutuksessa esitettyjen rajamittojen mukaisesti.

Vastine

Olisi epäloogista, että kadun nimi muuttuu yhtäkkiä toiseksi ilman risteystä tai muuta olosuhteiden muutosta. Tien nimen epälooginen muuttuminen on omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä osoitejärjestelmään. En näe perustetta nimen muuttamiseen.

Esitettyjen rajamittojen ja kaavan välillä ei ole ristiriitaa. Osa rajamitoista koskee kaavan korttelialueen ulkopuolista aluetta. Siltä osin muistutus ei koske asemakaavaa vaan myyjän ja ostajan välisen kaupan tarkoituksen toteutumista.

Päätösehdotus

Ei muutosta.

3 Björn Fredriksson

Esitys

Fredriksson on suullisesti esittänyt, että kahden suuren rakennuspaikan (1 ja 2) rakennusoikeutta korotetaan 20 m² ja vastaavasti kahden pienen rakennuspaikan (9 ja 10) rakennusoikeutta supistetaan 20 m².

Vastine

Kysymys on vähäisestä muutoksesta, joka on sopusoinnussa kaavan tavoitteiden kanssa. En näen estettä esitettyyn muutokseen..

Päätösehdotus

Rakennuspaikkojen 1 ja 2 rakennusoikeutta korotetaan 20 m²
Rakennuspaikkojen 9 ja 10 rakennusoikeutta pienennetään 20 m²

Vastine 16.10.2017

Björn Fredriksson sekä rakennuspaikkojen 12 ja 13 omistajat ovat suullisesti esittäneet kaavaan vielä seuraavia muutoksia:

- Kotojärvenmäki-nimisen kadun nimeksi muutetaan silmukan osalta Kotojärvenranta.
- Rakennuspaikkojen 11, 12 ja 13 rakennusoikeutta korotetaan 20 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Vastine

- Esitettyyn kadun nimen muutokseen ei ole estettä
- Rakennusoikeuden esitettyyn korotukseen ei ole kaavallista estettä. Kysymys on vähäisestä muutoksesta

Päätösehdotus

- Kotojärvenmäki-nimisen kadun nimeksi muutetaan silmukan osalta Kotojärvenranta.
- Rakennuspaikkojen 11, 12 ja 13 rakennusoikeutta korotetaan 20 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Helsinki 30.8.2017. Täydennetty 16.10.2017

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen