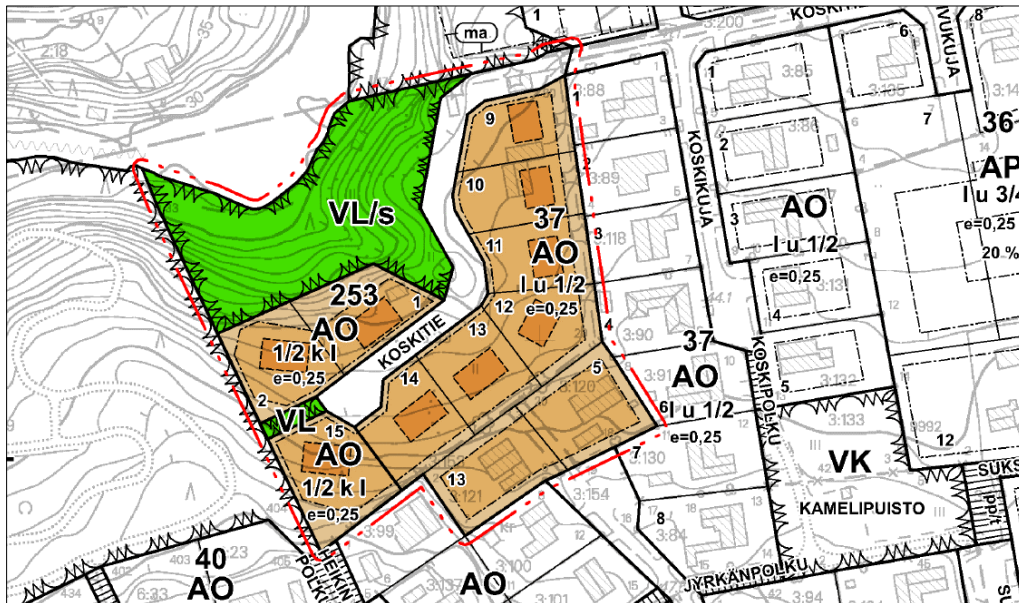


PORNAINEN

KOSKITIEN SUVANTO

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Päiväys 22.6.2021



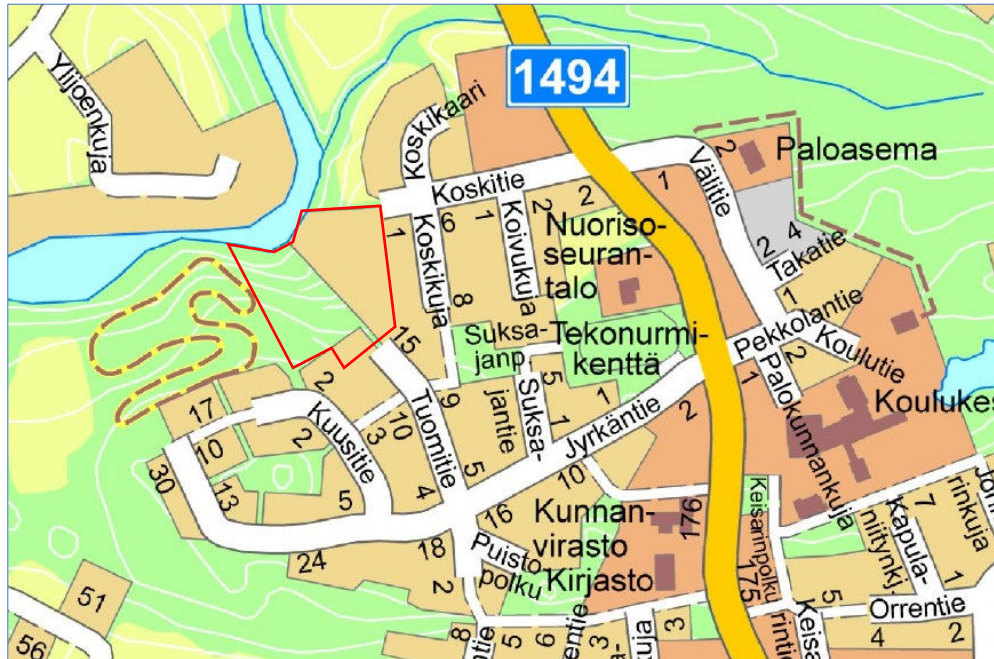
Pakkamestarinaktu 3, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 30.10.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) 30.10-30.11.2020
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
Hyväksytty ...
Tullut voimaan ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Alue sijaitsee Pornaisten taajamassa Koskitien, Koskikujan, Koskikaaren ja Tuomikujan vieressä. Alue rajoittuu Mustijokeen. Alueen pinta-ala on n. 2 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Koskitien suvanto

Kaavan tarkoitus

Alue suunnitellaan yleiskaavan tarkoittamalla tavalla pääosin pientaloalueeksi ja rannan osalta virkistysalueeksi.

Kaavanhanke käynnistyi, kun asemakaavan mukaisen M-alueen omistaja (kiinteistöyhtymä) jätti 9.6.2011 asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen. Hakemuksen mukaan tavoitteena on kaavoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen maatalousalue (M) erillispientalojen alueeksi (AO) kuten ympäristön muut maa-alueet ovat kaavoitettu.

1.3 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen, dipl. ins.

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 0400-425390, sähköp: phartikainen@kolumbus.fi

www.karttaako.fi

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Suunnittelualue	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Kaavan laatija	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.21	Korttelialueet.....	3
2.22	Virkistysalueet	4
2.23	Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet.....	4
2.3	Toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö ja maisema	5
3.13	Rakennettu ympäristö	7
3.14	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.21	Maakuntakaava	10
3.22	Yleiskaava.....	11
3.23	Asemakaava	11
3.24	Rakennusjärjestys.....	12
3.25	Pohjakartta	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.31	Osalliset.....	13
4.32	Vireilletulo	13
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	14
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	15
4.43	Alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita/lähtökohtia	15
4.44	Tutkitut vaihtoehdot.....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.11	Mitoitus	16
5.12	Palvelut.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.31	Korttelialueet.....	17
5.32	Virkistysalueet	17
5.33	Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.41	Maakuntakaavan ohjausvaikutus	18
5.42	Yleiskaavan ohjausvaikutus.....	18

5.43	Yleinen virkistys	18
5.44	Vaikutus maisemakuvaan	18
5.45	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.46	Yhdyskuntatekninen huolto	19
5.47	Sosiaaliset vaikutukset	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Havainnollistaminen.....	20
6.2	Toteuttaminen.....	20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan mukaisen M-alueen omistaja (kiinteistöyhtymä) jätti 9.6.2011 asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen.
- Kunnanhallitus (KH) jätti hakemuksen käsittelyn pöydälle 5.9.2011.
- Kunta neuvotteli maanomistajan kanssa maanhankinnasta, mutta neuvottelut eivät johtaneet kaappoihin.
- Kiinteistöyhtymä uudisti 28.9.2015 päivätyllä kirjeellään kaavamuutoshakemuksensa ja esitti oman näkemyksensä alueen mahdollisesta toteutuksesta.
- KH päätti 5.8.2016 mm. seuraavaa:
 - Kiinteistöyhtymän esittämä kaavamuutos käynnistetään Koskitien katualueen päässä olevan M-alueen osalta ja samassa asemakaavassa tutkitaan Koskitien liikekiinteistön länsipuolella olevien kahden tontin maankäytön tehostamista.
 - Kunta vastaa asemakaavoituksen kustannuksista.
 - Asemakaavan myötä syntyvä alueen arvonnousu jaetaan puoliksi kunnan ja maanomistajan kesken, kuitenkin niin, että kunnan saama maankäyttömaksu vastaa vähintään alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.
 - Yksityisten maanomistajien ja kunnan välillä laaditaan maankäyttösopimukset, kun asemakaavatyö on edennyt riittävän pitkälle.
- Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 30.10-30.11.2020

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

Voimassa olevan asemakaavan mukainen M-alue muutetaan asunto-virkistys- ja katualueeksi:

- AO 8530 m² 57,3 %
- VL 4556 m² 30,6 %
- Katu 1799 m² 12,1 %

Korttelin 37 tontit 5 ja 16 ovat mukana kaavamuutoksessa, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen jalankulkutien katuvaraus osoitetaan korttelialueeksi. Poistettava katuvaraus lisää korttelialueen pinta-alaa 170 m². Ohjeellinen tontinraja on osoitettu poistuvan katuvarauksen keskelle. Muutos mahdollistaa tonttien laajentamisen kaupan tai tontinosan lunastuksen perusteella.

Kortteleissa 253 ja 37 uusien tonttien keskikoko on 948 m². Pienin tontti on 834 m² ja suurin 1166 m². Kortteleissa 253 ja 37/15 kerrosluku on alarinteen puolla kaksitasoratkaisun

mahdollistava 1/2kI ja muualla kaksitasoratkaisun mahdollistava Iu1/2. Rakentamistehokkuus on ympäristön voimassa olevan kaavan mukaisesti $e=0,25$.

Rakentamistavasta kaava määrää seuraavaa:

- Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.
- Rakennuksen julkisivun sävy on vaalea. Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2 - 2:3 ja kate on harmaa tai musta.
- Rakennukset tulee sovittaa maaston korkeusasemaan. Maisemaa muuttavien laajojen pengerysten ja leikkausten tekeminen on kiellettyä.

Rakentamattomien tonttien laskennallinen asukasluku on n. 32 asukasta.

2.22 Virkistysalueet

Ranta-alue on osoitettu virkistysalueeksi (VL/s) yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Kaava määrää, että alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee säilyttää luonnon monimuotoisuus. Alueelle voidaan rakentaa virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita. Viereiselle ulkoilualueelle muodostuu jalan-kulkuyhteys Koskitietä ja sen jatkeena olevan VL-alueen kautta.

2.23 Liikennetarkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Liikenne uusille rakennuspaikoille johdetaan Koskitien kautta.

Kevyen liikenteen yhteys Kirkkotien kevyen liikenteen väylälle ja sitä kautta edelleen koululle ja muihin taajaman palveluihin johdetaan Koskitien kautta.

Koskitien vieressä ei ole kevyen liikenteen väylää. Koskitien leveys on Kirkkotien ja Koskikujan välisellä osuudella 12 m, mikä mahdollistaa ajorataan liittyvän jalkakäytävän rakentamisen.

2.3 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Ennen rakentamista alueelle on tarpeen rakentaa Koskitien jatkeen katuyhteys sekä muu kunnallistekniikka.

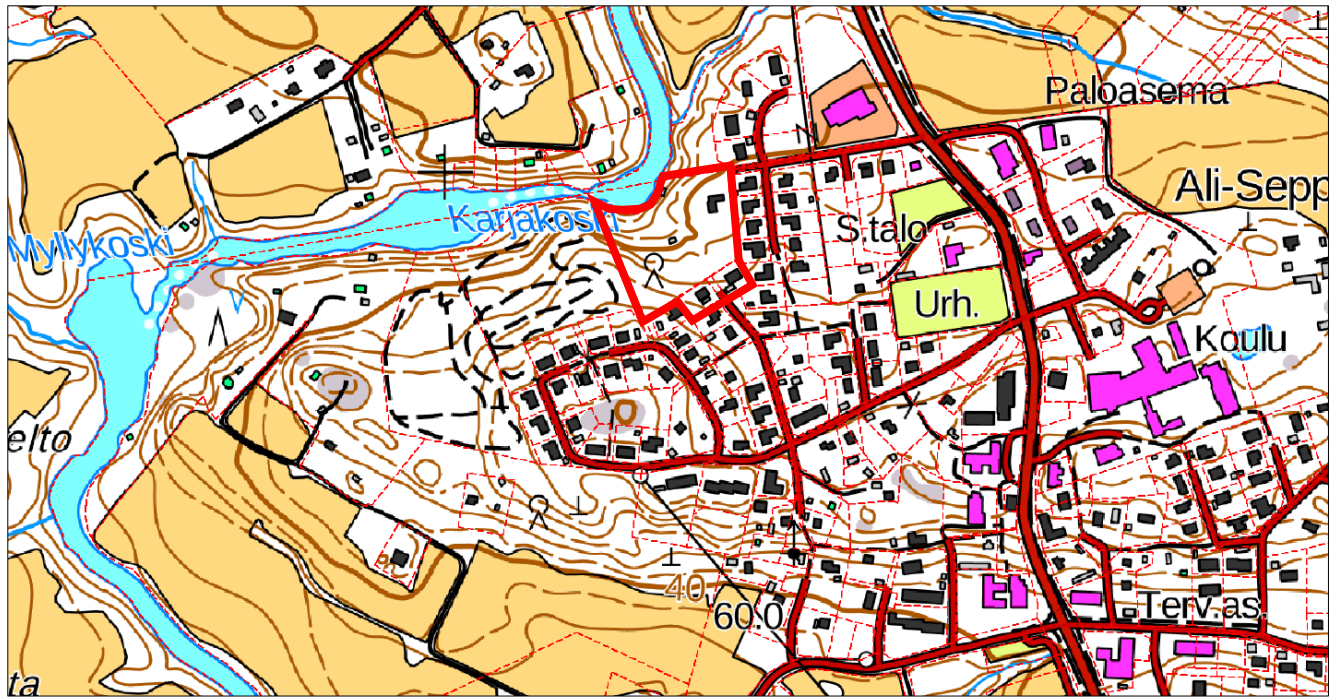
Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajien (rakentamattomat tontit) välillä on tarkoitus laatia maankäyttösopimus. KH:n 5.8.2016 tekemän päätöksen mukaan asemakaavan myötä syntyvä alueen arvonnousu jaetaan puoliksi kunnan ja maanomistajan kesken, kuitenkin niin, että kunnan saama maankäyttömaksu vastaa vähintään alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue rajautuu Mustijokeen ja se liittyy asemakaavan mukaisesti rakennettuun pientaloalueeseen. Koulu, taajaman urheilu- ja virkistysalueet sekä hallinnolliset ja kaupalliset palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Kirkkotien varressa on kevyen liikenteen väylä.



Peruskartta hahmottaa suunnittelualueen asemaa rakennetussa ympäristössä

C Maanmittauslaitos

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoitusta varten laadittiin luonto- ja maisemaselvitys: Koskitien suvannon - Pormestarin tienoo, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 28.8.2019. Selvitys kattaa kaavamuutosaluetta paljon laajemman alueen (Karjakosken- Myllykosken-Kirveskosken alue). Selvitysalueen kokonaispinta-ala on noin 30 hehtaaria.

Varsinaisia luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, metsälain merkittäviä elinympäristöjä tai vesilain kohteita ei alueella esiinny. Selvitys ei aseta rajoituksia käsillä olevalla asemakaavalla suunnitellulle rakentamiselle. Vaalittavat ympäristöarvot koskevat rannan tuntumaa.

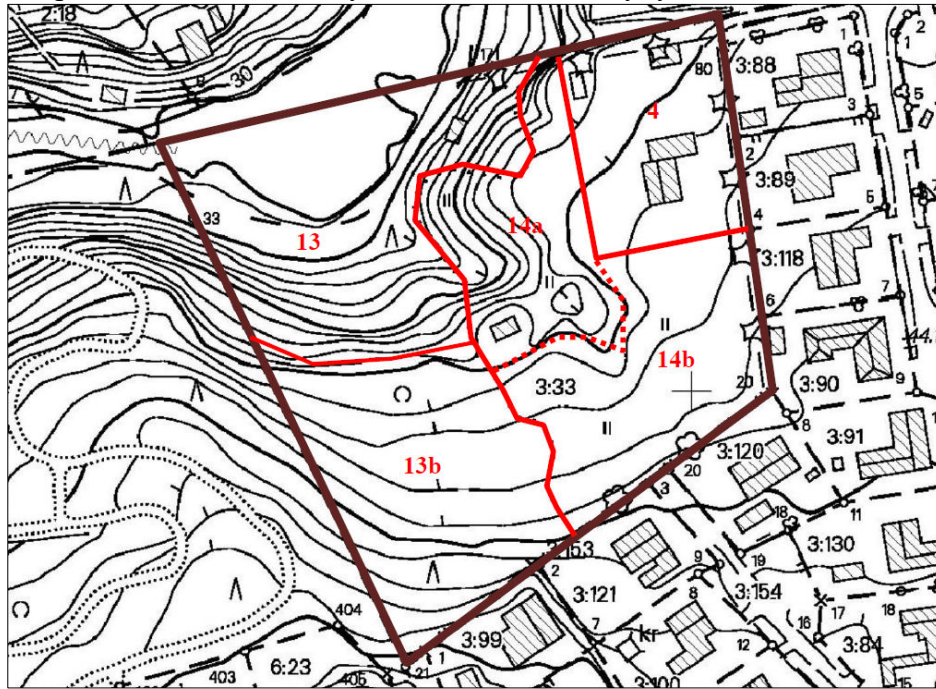
Kallioperä on koko selvitysalueella ns. juovagraniittia vailla havaittavaa kalkkivaikutusta.

Ote luontoselvityksen kuviokartasta on esitetty seuraavalla sivulla.

Kuviolla 13 kasvaa järeää vanhaa kuusikkoa, sekapuuna kookasta koivua ja harmaaleppää. Lisäksi puustossa esiintyy ilmeisesti alkujaan istutusperäisenä kookasta vaahteraa, metsälehmusta, saarnea ja vuorijalavaa, sekä ulkomaisista puulajeista palsamipoppelia, siperiansembraa ja hopeapajuja, pensaista mm. aitaorapihlajaa. Välipuustoa on runsaasti, lajistossa etenkin tuomi, pihlaja ja vaahtera, paikoin myös raita ja tammi. Vaahtera muodostaa laajalti hyvin tiheitä alikasvoksia. Suurikokoista kuusimaapuuta ja keloja on runsaasti. Lajistossa mm. lehtokuusama,

taikinamarja, mustakonnanmarja, jänönsalaatti ja sudenmarja. Ukkomansikkaa kasvaa viljelyjäänteinä runsaasti.

Osakuvio 13b on metsittynyttä entistä peltoa ja niittyä. Aivan eteläisin osa on hakkuun jäljiltä tiheää vesakkoa ja sekalaista taimikkoo, valtalajeina tuomi, harmaaleppä, raita ja muut pajut. Kasvillisuudeltaan alue on lehdoksi muuttuvaa vesakkoa ja suurruohokasvillisuutta. Jalopuutaimistoa on levinnyt tällekin alueelle. Nykyisellään aluetta on vaikea määritellä tarkasti.



Luonto- ja maisemaselvityksen kuviokartta

Alueen vieressä sijaitseva Karjakoski sekä virran alajuoksulla sijaitsevat Kirveskoski ja Myllykoski ovat maisemallisesti arvokkaita virtapaikkoja.



Järeää kuusikkoa kuvion 13 lehdossa.



Karjakoski

Kuviot 14a ja 14b. Kuvio 14b on osaksi entistä peltomaata, joka kasvillisuudeltaan on jo kehittynyt lehtomaiseksi. Pohjoisosissa kasvillisuus edustaa sinivuokkotyyppin (HeOT) lehtoa ja metsittynyttä pihamaata. Kuvioilla kasvaa nuorta ja paikoin hyvin tiheää lehtipuutaimikkoo, valtalajeina harmaaleppä, tuomi ja koivu. Sekapuuna esiintyy vaahteraa ja raitaa, paikoin myös haapaa ja kuusta sekä kuviolta 13 levinneitä jalopuiden (mm. vuorijalavan) taimia.

Liito-oravan mahdollinen esiintyminen selvitettiin hankikelien aikaan maaliskuussa 2019. Alueella tutkittiin kookkaiden haapojen, kuusten ja muidenkin suurten puiden tyvet papanoiden löytämiseksi. Mitään merkkejä lajin esiintymisestä alueella ei havaittu.

Linnustoa laskettiin aamulla (04.00-09.00) 3.6.2019, ja tietoja täydennettiin varsinaisen maastokartoituksen havainnoilla samana päivänä. Toinen laskenta suoritettiin 19.6.2019 suunnilleen samaan kellonaikaan. Laskennan metodi noudattaa Luonnontieteellisen keskusmuseon (Luomus) pesimälinnuston kartoituslaskentaohjeita. Selvitys kattaa koko sen alueen, jolle luonto- ja maisemaselvitys laadittiin. Selvitysalue on siis paljon laajempi kuin käsillä oleva kaavamuutos-alue.

Koko laajalla selvitysalueella tavattiin uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lintulajeja pesivinä 12 lajia (taivaanvuohi (NT), kiuru (NT), haarapääsky (NT), räystäspääsky (EN), västäräkki (NT), pensastasku (VU), pensaskerttu (NT), hömötiainen (EN), viherpeippo (VU), punavarpunen (NT), varpunen (EN) ja pajusirkku (VU)), hajahavaintoina lisäksi 2 muuta lajia (Hiirihaukka (VU) ja harakka (NT)), (ks. tarkemmin luontoselvityksen *taulukko 1, s. 5*).

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Alueella ei ole ympärivuotista asutusta. Taajaman palvelut ovat välittömässä läheisyydessä.

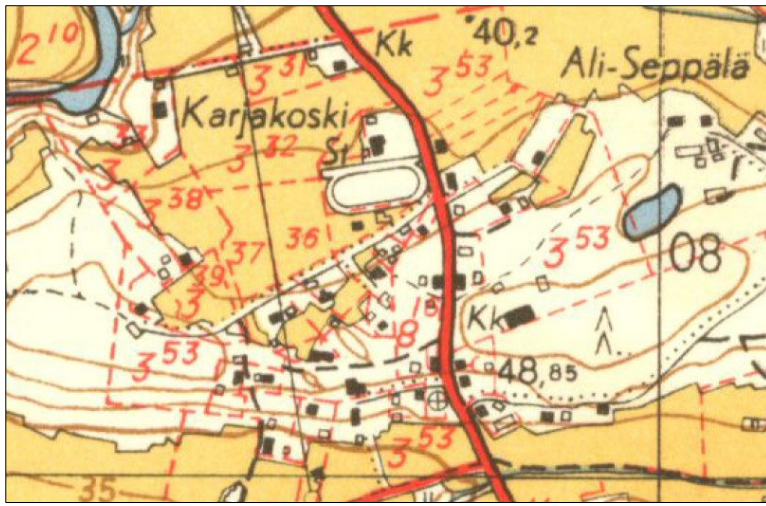
3.132 Rakennuskanta



Tuore ilmakuva havainnollistaa rakennettua ympäristöä.

C Maanmittauslaitos

Tila Karjakoski 3-33 on muodostettu asuntoviljelystilaksi Yli-Seppälän tilasta 30.1.1940 rekisteröidyllä maanmittaustoimituksella. Samassa toimituksessa Yli-Seppälän tilasta muodostettiin useita vastaavia asuntoviljelystiloja.



Peruskartta vuodelta 1954



Alueella on omakotitalo, joka on rakennettu vv. 1930/1940 vaihteen aikana. Rakennusta on laajennettu 1950-luvulla, jolloin siihen rakennettiin mm. varasto ja lämpökeskus. Rakennus on ollut pitkään (n. 15 v) käyttämätön. Omistajan mukaan rakennus on niin huonokuntoinen, että se on purkukunnossa.



Jyrkässä rantarinteessä on tilan sauna. Vesirajassa on kauan hylättynä ollut tilan entinen sauna



Tuomitien päässä oleva rakennuskanta on vv. 1970/1980 vaihteen ajalta



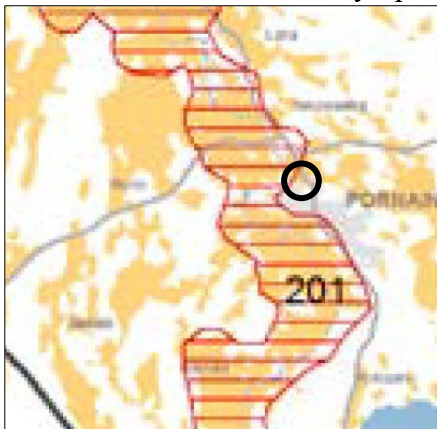
Koskikaaren varressa (K117) on uutta omakotiitaloasutusta

Koskikujan varren rakennuskanta on pääosin 1970-1980-luvuilta

3.133 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Mustijokilaakson kulttuurimaisema-alueella.

Mustijokilaakson kulttuurimaisema alkaa Mäntsälän Nummisten kylästä, jatkuen Pornaisten puolella Mustijoen ja sitä seurailevan tielinjan tuntumassa. Pornaisissa asutus on sijoittunut tienvarsien mäenkumpareille ja harjanteille. Mustijoki pitkin näkymineen yhdistää monia arvokkaita kulttuuriympäristöjä, joista huomattavimpia ovat Lahan ja Laukkosken 1600-luvulla perustetut kartanot, Halkian kylä sähkölaitoksineen sekä uudisrakentamisesta huolimatta perinteisen mittakaavan säilyttänyt Pornaisten kirkonkylä. Mustijokilaakso jatkuu Porvoossa joen yläjuoksua pienipiirteisempänä ja hajanaisempana kulttuurimaisemana. Lähde: Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012.



Ote Mustijokilaakson kulttuurimaiseman kartasta. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 - 2012

3.133 Muinaisjäännökset

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

3.134 Tekninen huolto

Ympäristön rakennetut alueet ovat keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Vedenjakelu- ja viemäriverkko ulottuu Koskitietä pitkin korttelin 37 tontin 9 koilliskulmaan (kohta 5.46).

3.135 Maaperäselvitys

Kaavahanketta varten laadittiin maaperäselvitys: Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy/10.5.2020. Selvitys kohdennettiin kaavaluonnoksen mukaisille kortteli- ja katualueille. Maaperä koostuu humusmaakerroksen alla olevista silttiä, savea ja savista silttiä sisältävistä kerrostumista sekä niiden alla olevasta kallion päälle kerrostuneesta hiekka- tai moreenikerroksesta. Maaperä on routivaa ja huonosti vettäläpäisevää. Selvitys osoittaa, että 1–2 krs. puurakenteiset talot voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti anturaperustuksella.

3.14 Maanomistus



Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunnan omistus on osoitettu vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

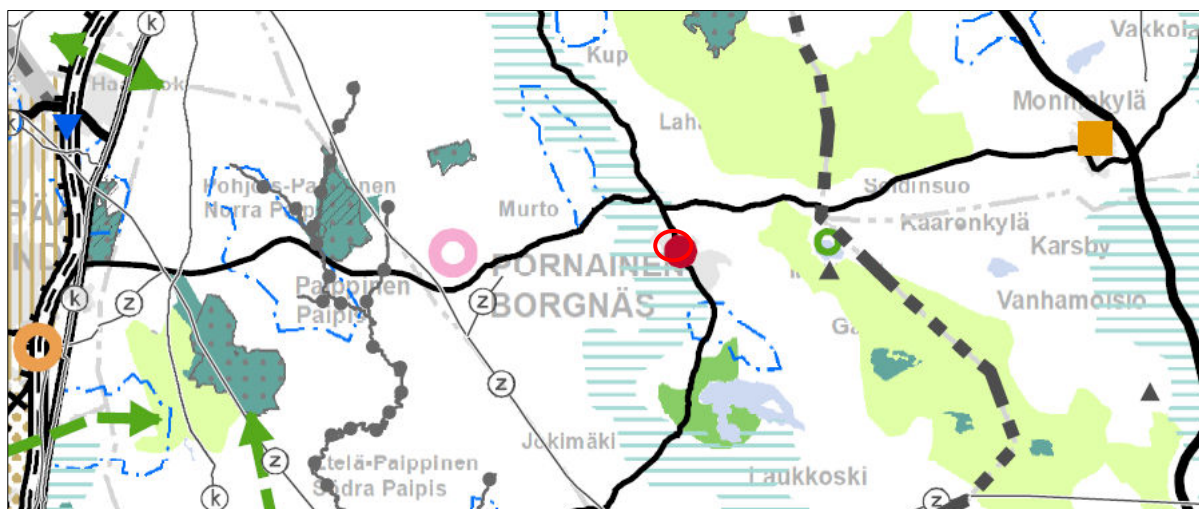
3.21 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue sisältyy maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Missä maat on mainiommat 2016), (turkoosi vaakaviivoitus).

Punaisen pallon muotoisella kohdemerkinnällä osoitetaan pienet keskukset, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia.

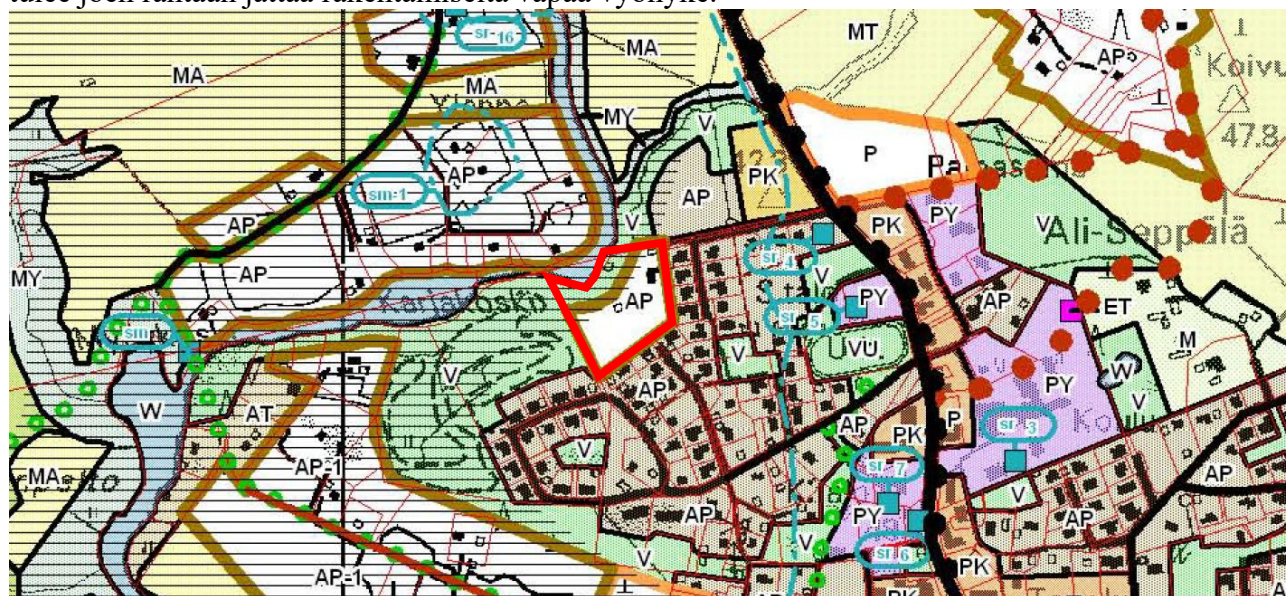
Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvai-
kutteinen osayleiskaava.



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

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

Suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja joen rannan osalta virkistysalueeksi (V). Joen ranta on osoitettu Mustijokilaakson maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (viivoitettu alue). Asemakaavoituksen yhteydessä tulee joen rantaan jättää rakentamiselta vapaa vyöhyke.



Ote Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavasta

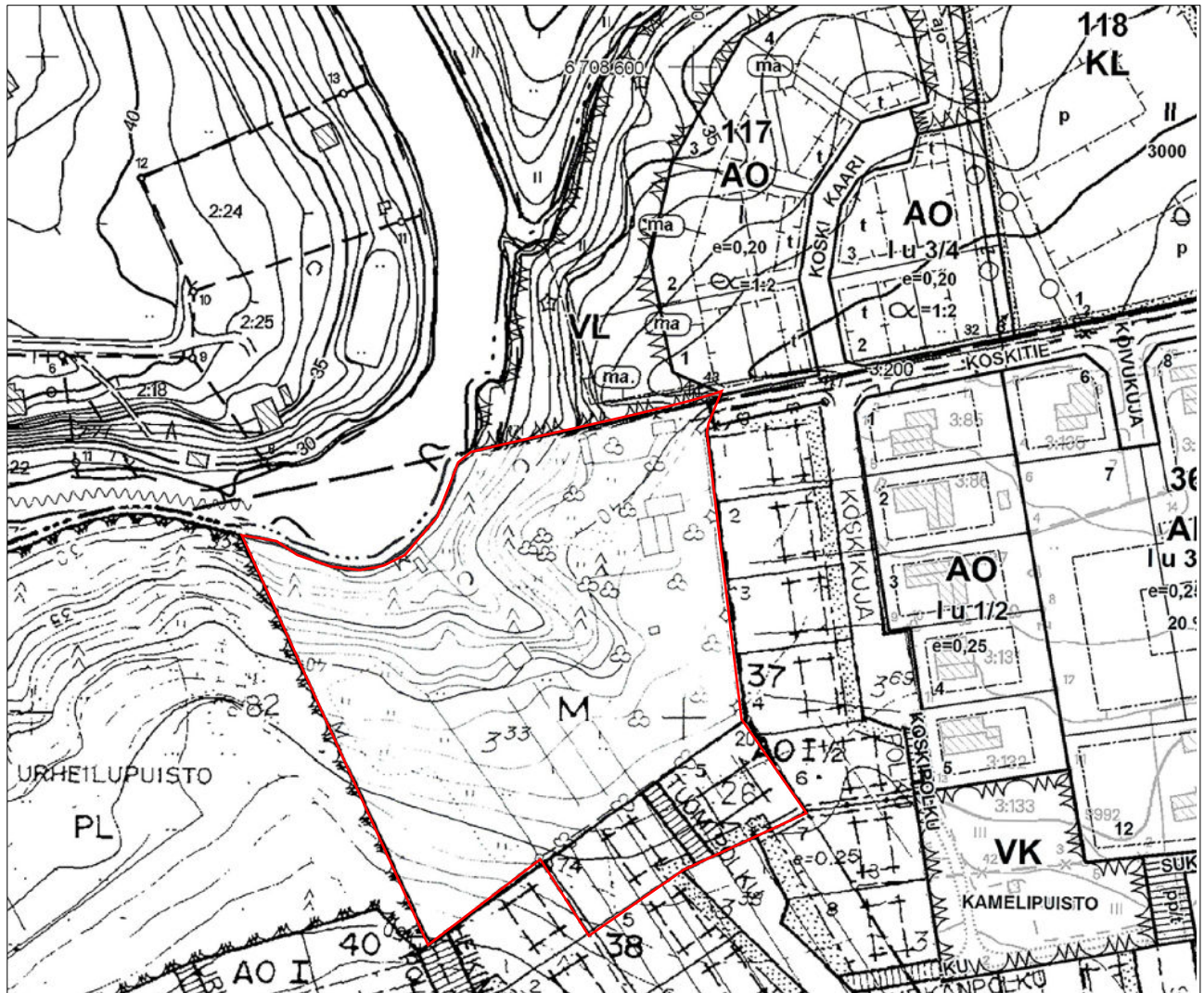
	Pientalovaltainen asuntoalue. Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.
	Uusi ja olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee joen rantaan jättää rakentamiselta vapaa vyöhyke.
	Mustijokilaakso Maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.
	Virkistysalue.

3.23 Asemakaava

Ranta-alueen M-aluetta koskeva kaava on laillistunut v. 1971 ja muut osat v. 1975 ja 2006.

M-alueella kaava sallii vain maa- ja metsätalouteen liittyvän rakentamisen. Tuomipolun viereisissä kortteleissa 37 ja 38 rakentamistehokkuus on 25 % tontin pinta-alasta ($e=0,25$) ja enimmäiskerrosluku on kasitasoratkaisun mahdollistava I1/2.

Koskitien katuvaraus ulottuu M-alueen reunaan ja palvelee M-alueella sijaitsevaa rakennuspaikkaa. Tuomitien jatkeena on Tuomipolku-niminen yleiselle jalankululle tarkoitettu katuvaraus, jota ei ole rakennettu.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Kaavamerkintöjä:

M Maatalousalue, AO Erillispientalojen korttelialue.



Yleiselle jalankulkuliikenteelle varattu rakennuskaavatiealue

3.24 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013

3.25 Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue suunnitellaan yleiskaavan tarkoittamalla tavalla pääosin pientaloalueeksi ja rannan osalta virkistysalueeksi. Voimassa olevan asemakaavan M-alueen rakentaminen ei ole mahdollista ilman asemakaavaa.

Kaavanhanke käynnistyi, kun asemakaavan mukaisen M-alueen omistaja (kiinteistöyhtymä) jätti 9.6.2011 asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen. Hakemuksen mukaan tavoitteena on kaavoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen maatalousalue (M) erillispientalojen alueeksi (AO) kuten ympäristön muut maa-alueet ovat kaavoitettu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Asemakaavan mukaisen M-alueen omistaja (kiinteistöyhtymä) jätti 9.6.2011 asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen.
- Kunnanhallitus (KH) jätti hakemuksen käsittelyn pöydälle 5.9.2011.
- Kunta neuvotteli maanomistajan kanssa maanhankinnasta, mutta neuvottelut eivät johtaneet kaappoihin.
- Kiinteistöyhtymä uudisti 28.9.2015 päivätyllä kirjeellään kaavamuutoshakemuksensa ja esitti oman näkemyksensä alueen mahdollisesta toteutuksesta.
- KH päätti 5.8.2016 mm. seuraavaa:
 - Kiinteistöyhtymän esittämä kaavamuutos käynnistetään Koskitien katualueen päässä olevan M-alueen osalta ja samassa asemakaavassa tutkitaan Koskitien liikekiinteistön länsipuolella olevien kahden tontin maankäytön tehostamista.
 - Kunta vastaa asemakaavoituksen kustannuksista.
 - Asemakaavan myötä syntyvä alueen arvonnousu jaetaan puoliksi kunnan ja maanomistajan kesken, kuitenkin niin, että kunnan saama maankäyttömaksu vastaa vähintään alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.
 - Yksityisten maanomistajien ja kunnan välillä laaditaan maankäyttösopimukset, kun asemakaavatyö on edennyt riittävän pitkälle.
- Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 30.10-30.11.2020

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

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

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 15.8.2016. Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen 2.3.2020.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn käynnistysvaiheessa laadittiin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.331 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavamuutosesityksen tehnyt kiinteistöyhtymä esitti kaavamuutoshakemuksen yhteydessä oman näkemyksensä alueen mahdollisesta toteutuksesta. Ratkaisu sisälsi yleiskaavan vastaisen omantaisen tontin, joka olisi sulkenut yleiskaavan tarkoittaman rannan viheryhteyden. Tieyhteys

alueelle oli osoitettu liian jyrkkään kohtaan Heikinpolun kautta. Ratkaisua ei näistä syistä voitu ottaa jatkokehittelyn vaihtoehdoksi.

Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelle laadittiin periaatevaihtoehtoja, jotka on esitetty kohdassa 4.44. Vaihtoehtoista kuultiin hakemuksen tehnyttä kiinteistöyhtiötä.

Asemakaavaluonnoksen kartta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10-30.11.2020 ja niistä pyydettiin OAS:n tarkoittamat lausunnot.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja ja mielipiteitä koskevan yhteenvedon ja on antanut niitä koskevan vastineen 22.6.2021 (erillinen asiakirja).

Lausunnot

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

ELY-keskuksen launnossa esitettiin suojelumääräystä rannan VL-alueelle. Kaavaa korjattiin VL-aluetta koskevan määräyksen osalta.

Mielipiteet

Mielipiteitä jätettiin neljä, jotka edustivat yhteensä n. 15 tontin omistajia. Niissä vastustettiin Koskitien tieyhteyttä, korttelin 118 AO-alueen muuttamista AP-alueeksi ja kaavaluonnoksen liian tehokasta rakentamista.

Kuulemisen 30.10-30.11.2020 jälkeen järjestettiin vielä maastokatselmus 15.6.2021, johon oli kutsuttu alueen maanomistajat, mielipiteen ilmaisseet ympäristön asukkaat sekä kunnanhallituksen jäsenet. Tilaisuuden palautteen perusteella Koskitien linjauksesta laadittiin vielä uusi vaihtoehto (VE2, 18.6.2021), josta kuultiin alueen maanomistajaa. Maanomistaja piti vaihtoehtoa VE2 hyväksyttävänä. Kunnanhallitus päätti 21.6.2021, että kaavaehdotus valmistellaan Koskitien linjauksenvaihtoehdon VE2 pohjalta,

Valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella kaava-aluetta supistettiin siten, että kortteli 118 ei sisällä kaavamuuotosalueeseen. Lisäksi Koskitien linjausta muutettiin edellä esiteyllä tavalla.

4.332 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanvirastoon ja internettiin kunnan kotisivuille. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto (MRA 28 §).

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 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Suunnittelualue sisältyy oikeusvaikutteiseen Kirkonkylän osayleiskaavaan, joka on saanut lain voiman 26.11.2010 (kohta 3.22).

Suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja joen rannan osalta virkistysalueeksi (V). Joen ranta on osoitettu Mustijokilaakson maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (viivoitettu alue). Asemakaavoituksen yhteydessä tulee joen rantaan jättää rakentamiselta vapaa vyöhyke.

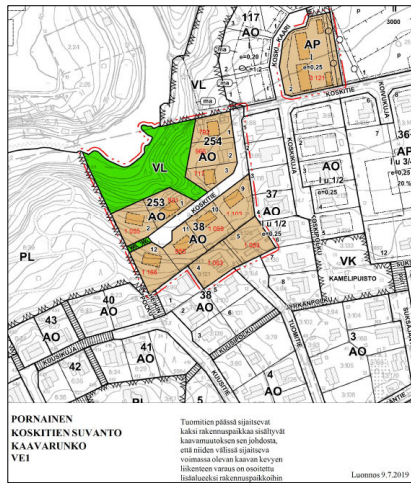
4.43 Alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita/lähtökohtia

Kunnanhallitus päätti 5.8.2016 mm. seuraavaa:

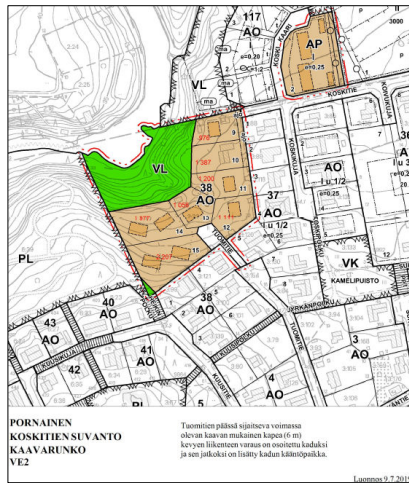
- Kiinteistöyhitymän esittämä kaavamuuotos käynnistetään. Koskitie katualueen päässä olevan M-alueen osalta ja samassa asemakaavassa tutkitaan Koskitien liikekiinteistön länsipuolella olevien kahden tontin maankäytön tehostamista.
- Kunta vastaa asemakaavoituksen kustannuksista.
- Asemakaavan myötä syntyvä alueen arvonnousu jaetaan puoliksi kunnan ja maanomistajan kesken, kuitenkin niin, että kunnan saama maankäyttömaksu vastaa vähintään alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.
- Yksityisten maanomistajien ja kunnan välillä laaditaan maankäyttösopimukset, kun asemakaavatyö on edennyt riittävän pitkälle.

4.44 Tutkitut vaihtoehdot

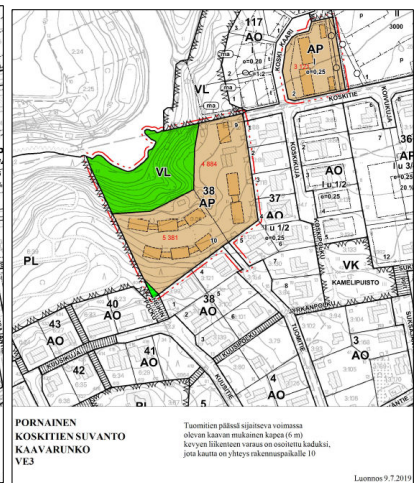
Ennen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelle laadittiin kolme periaatevaihtoehtoa, joista kuultiin kaavamuuotoshakemuksen tehnyttä maanomistajaa. Maanomistaja piti parhaana vaihtoehtona vaihtoehtoa VE1.



VE1



VE2



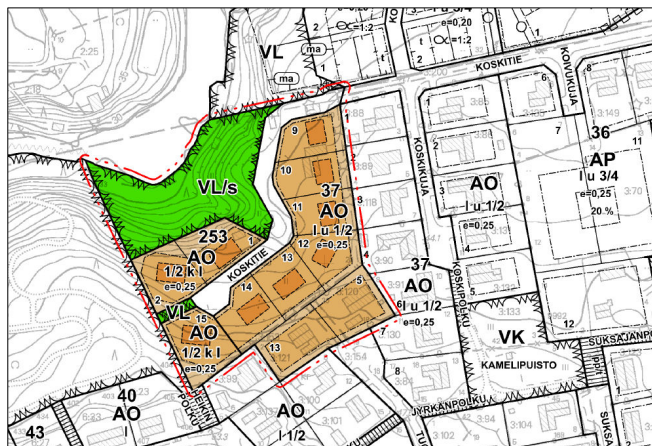
VE3

Vaihtoehdot VE2 ja VE3 perustuvat yhtiömuotoisesti toteutettaviin suuriin tontteihin siten että uuden asuntoalueen tieyhteydet hoidetaan pääosin tonttien sisäisenä ratkaisuna ilman VE1:n tarkoittamaa alueen sisäistä katua.

Vaihtoehto VE1 mahdollistaa luontevan yhteyden jokirantaan ja länsipuolen virkistysalueelle myös kaava-alueen ulkopuolelta. Vaihtoehtoissa VE2 ja VE3 ei vastaavaa luontevaa yhteyttä muodostu alueen ulkopuolisilta alueilta.

Valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävänä ollut kaavaluonnos oli vaihtoehdon VE1 mukainen.

Valmisteluvaiheen kuulemisesta saadun palautteen perusteella kaava-alueita supistettiin siten, että kortteli 118 (luonnoksessa AP) ei sisälly kaavamuuotosalueeseen. Lisäksi laadittiin uusi kaavaluonnos, jossa Koskitie linjattiin uudella tavalla.



Koskitie linjattiin uuteen paikkaan valmisteluvaiheen kuulemisen palautteen perusteella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueelle on osoitettu 9 uutta AO-tonttia. Rakentamattomien tonttien laskennallinen asukasluku on n. 32 asukasta.

5.12 Palvelut

Koulu, taajaman urheilu- ja virkistysalueet sekä hallinnolliset ja kaupalliset palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Kirkkotie on joukkoliikennereitti. Kirkkotien varressa on kevyen liikenteen väylä, joka johtaa mm. koululle ja taajaman kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu on sopusoinnussa luonto- ja maisemaselvityksessä todettujen ympäristöarvojen kanssa. Alueen luontoarvot kohdistuvat VL/s-alueeksi osoitettuun ranta-alueeseen. VL/s-alueelle on annettu luontoarvojen vaalimista koskeva määräys.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Voimassa olevan asemakaavan mukainen M-alue muutetaan asunto-virkistys- ja katualueeksi:

- AO 8530 m² 57,3 %
- VL 4556 m² 30,6 %
- Katu 1799 m² 12,1 %

Korttelin 37 tontit 5 ja 16 ovat mukana kaavamuutoksessa, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen jalankulun katuvaraus osoitetaan korttelialueeksi. Poistettava katuvaraus lisää korttelialueen pinta-alaa 170 m². Ohjeellinen tontinraja on osoitettu poistuvan katuvarauksen keskelle. Muutos mahdollistaa tonttien laajentamisen kaupan tai tontinosan lunastuksen perusteella.

Uusien tonttien keskikoko on 948 m². Pienin tontti on 834 m² ja suurin 1166 m². Kortteleissa 253 ja 37/15 kerrosluku on alarinteen puolla kaksitasoratkaisun mahdollistava 1/2kI ja muualla kaksitasoratkaisun mahdollistava Iu1/2. Rakentamistehokkuus on ympäristön voimassa olevan kaavan mukaisesti $e=0,25$.

Rakentamistavasta kaava määrää seuraavaa:

- Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.
- Rakennuksen julkisivun sävy on vaalea. Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2 - 2:3 ja kate on harmaa tai musta.
- Rakennukset tulee sovittaa maaston korkeusasemaan. Maisemaa muuttavien laajojen pengerysten ja leikkausten tekeminen on kiellettyä.

5.32 Virkistysalueet

Ranta-alue on osoitettu virkistysalueeksi (VL/s) yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Kaava määrää, että alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee säilyttää luonnon monimuotoisuus. Alueelle voidaan rakentaa virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita. Viereiselle ulkoilualueelle muodostuu jalan-kulkuyhteys Koskitietä ja sen jatkeena olevan VL-alueen kautta.

5.33 Liikennetarkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Liikenne uusille rakennuspaikoille johdetaan Koskitien kautta.

Kevyen liikenteen yhteys Kirkkotien kevyen liikenteen väylälle ja sitä kautta edelleen koululle ja muihin taajaman palveluihin johdetaan Koskitien kautta.

Kaava lisää tarvetta toteuttaa Koskitien varteen kevyen liikenteen väylä. Koskitien leveys on Kirkkotien ja Koskikujan välisellä osuudella 12 m, mikä mahdollistaa ajoradan viereen rakennettavan kevyen liikenteen väylän.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaavassa (kohta 3.21) alue sisältyy maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Missä maat on mainiommat 2016), (turkoosi vaakaviivitus). Vastaava varaus sisältyy yleiskaavaan (kohta 5.42).

Maakuntakaavan ohjausvaikutus toteutuu yleiskaavan välityksellä. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan tarkoituksen.

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

5.42 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Yleiskaavan (YK) ohjausvaikutuksen toteutuminen on seuraavassa kuvattu *kursiivilla*.

Yleiskaavan AP-varaukset ja rantaa koskeva kaavamääräys. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee joen rantaan jättää rakentamiselta vapaa vyöhyke.

AO- varaukset toteuttavat YK:n tarkoituksen.

VL/s- varaus toteuttaa YK:n AP-alueen kaavamääräyksen tarkoituksen.

Yleiskaavan V-varaus

VL/s- varaus toteuttaa YK:n tarkoituksen.

Mustijokilaakson maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristöksi (viivoitettu alue)

Rannan VL/s- varaus sekä AO-alueen rakentamistapaa koskevat määräykset (kohta 5.31) toteuttavat kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimista koskevan tavoitteen.

Kaavaratkaisu on sopusoinnussa yleiskaavan kanssa.

5.43 Yleinen virkistys

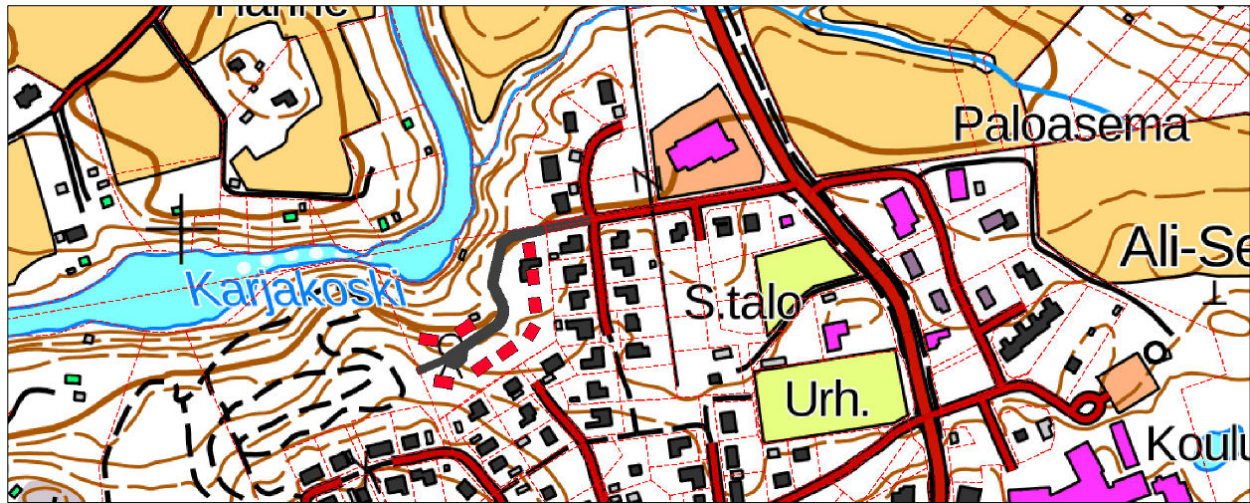
Ranta-alue on osoitettu virkistysalueeksi (VL/s) yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Kaava määrää, että alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee säilyttää luonnon monimuotoisuus. Alueelle voidaan rakentaa virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita.

Viereiselle ulkoilualueelle muodostuu jalankulkuyhteys Koskitietä ja sen jatkeena olevan VL-alueen kautta.

5.44 Vaikutus maisemakuvaan

Vaikutukset maisemaan on selvitetty kohdassa 5.42.

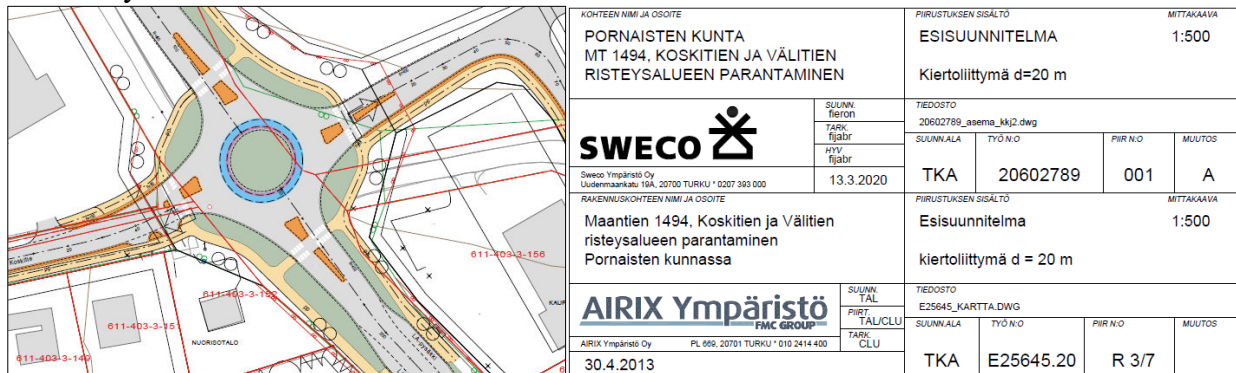
Rakentamisen suhde Mustijokilaakson rakennettuun ympäristöön hahmottuu seuraavasta ajantasaisesta peruskartasta.



Rakentamisen suhde Mustijokilaakson rakennettuun ympäristöön

5.45 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenne uusille rakennuspaikoille johdetaan Koskitien kautta, mikä lisää liikennemäärää Koskitien-Kirkkotien liittymässä. Liikennemäärän lisäykseen on varauduttu jo v. 2014 hyväksytyssä asemakaavassa (Kirkkotie keskustajaksolla), jolloin risteysalueella varauduttiin toteuttamaan kiertoliittymä.

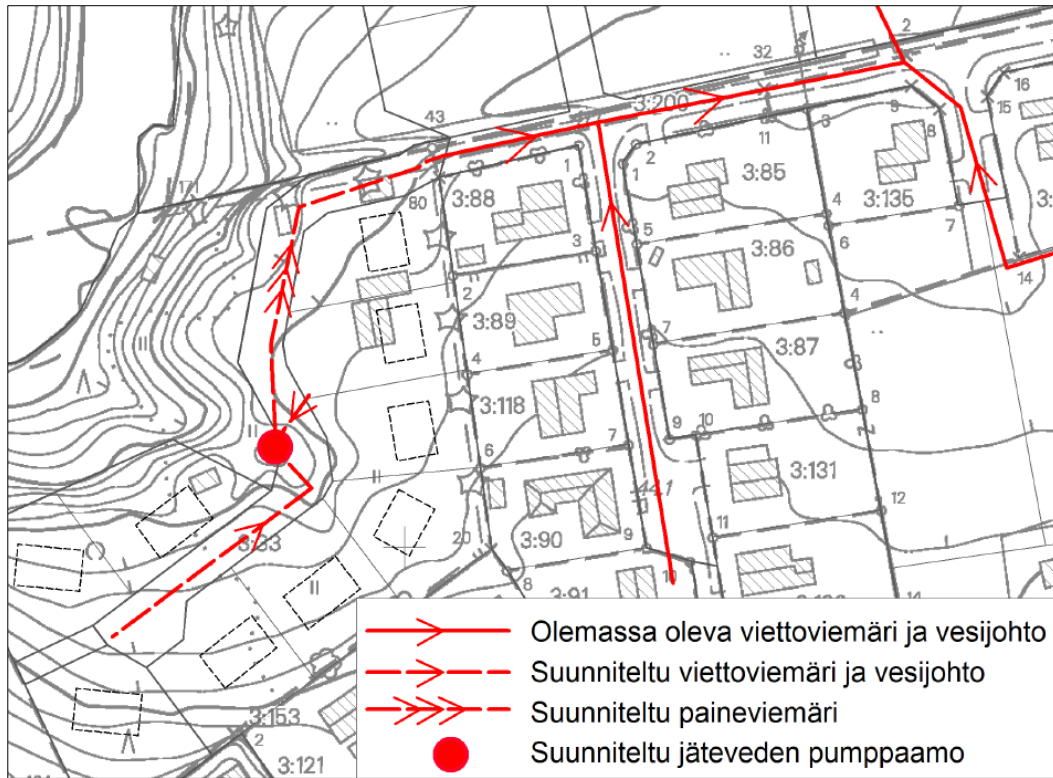


Koskitien-Kirkkotien risteysalueeseen on varauduttu toteuttamaan kiertoliittymä.

Kevyen liikenteen yhteys Kirkkotien kevyen liikenteen väylälle ja sitä kautta edelleen koululle ja muihin taajaman palveluihin johdetaan Koskitien kautta. Liikenteen lisääntyminen lisää tarvetta toteuttaa Koskitien varteen kevyen liikenteen väylä. Koskitien leveys on Kirkkotien ja Koskikujan välisellä osuudella 12 m, mikä mahdollistaa ajoradan viereen rakennettavan kevyen liikenteen väylän.

5.46 Yhdyskuntatekninen huolto

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



Alustava vesihuollon periaateratkaisu.

5.47 Sosiaaliset vaikutukset

Kysymyksessä on tavanomainen, Pornaisten taajama-alueelle luonteenomainen pientalorakentaminen, jolla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Luonnosvaiheen kuulemisen perusteella osa ympäristön asukkaista vastustaa suunniteltua rakentamista mm. sen vuoksi, että rakentaminen muuttaa ympäristöä sekä aiheuttaa liikennettä ja muuta häiriötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnollistaminen

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

6.2 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Ennen rakentamista alueelle on tarpeen rakentaa Koskitien jatkeen katuyhteys sekä muu kunnallistekniikka.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajien (uudet tontit) välillä on tarkoitus laatia maankäyttösopimus. KH:n 5.8.2016 tekemän päätöksen mukaan asemakaavan myötä syntyvä alueen arvonnousu jaetaan puoliksi kunnan ja maanomistajan kesken, kuitenkin niin, että kunnan saama maankäyttömaksu vastaa vähintään alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.10.2020, päivitetty 8.1.2021.
- Maaperäselvitys. Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy/10.5.2020.
- Luonto- ja maisemaselvitys: Koskitien suvannon - Pormestarin tienoo, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 28.8.2019
- Kaavan laatijan vastine 22.6.2021 luonnosvaiheen palautteeseen



KOSKITIEN SUVANTO
Asemakaavan muutos

Liite 1

HAVAINNE ILMAKUVALLA

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	611 Pornainen	Täyttämispvm	23.06.2021
Kaavan nimi	Koskitien suvanto		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		30.10.2020
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7029	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7029

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7029	100,0	2693	0,16	0,0000	2200
A yhteensä	1,0674	62,7	2693	0,25	0,8800	2200
V yhteensä	0,4556	26,8			0,4556	
L yhteensä	0,1799	10,6			0,1629	
M yhteensä					-1,4985	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7029	100,0	2693	0,16	0,0000	2200
A yhteensä	1,0674	62,7	2693	0,25	0,8800	2200
AO	1,0674	100,0	2693	0,25	0,8800	2200
V yhteensä	0,4556	26,8			0,4556	
VL	0,4556	100,0			0,4556	
L yhteensä	0,1799	10,6			0,1629	
Kadut	0,1799	100,0			0,1799	
Kev.liik.kadut					-0,0170	
M yhteensä					-1,4985	
M					-1,4985	