

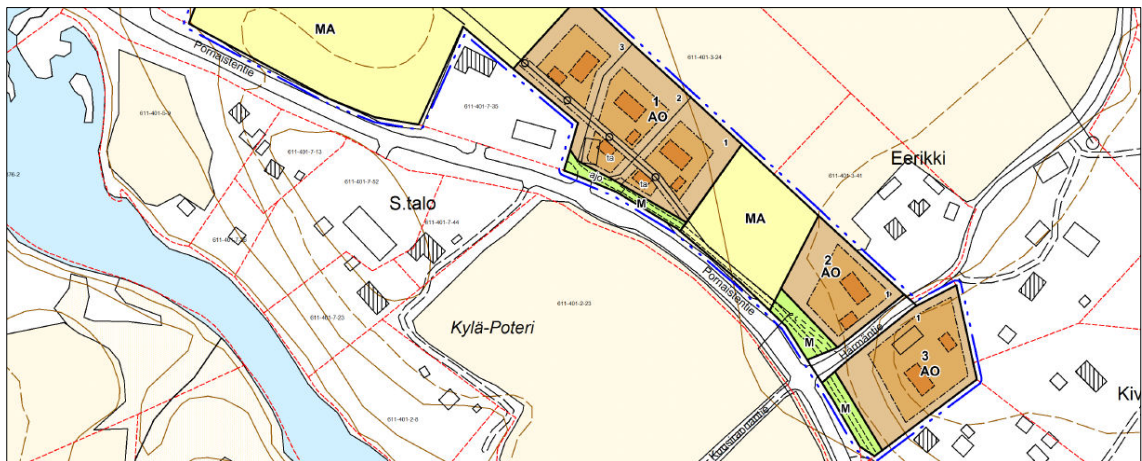
PORNAINEN

HAKIA

Maankäyttösuunnitelma

Koskee tilaa Poteri 611-401-7-50

SELOSTUS



Päiväys 31.12.2020



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

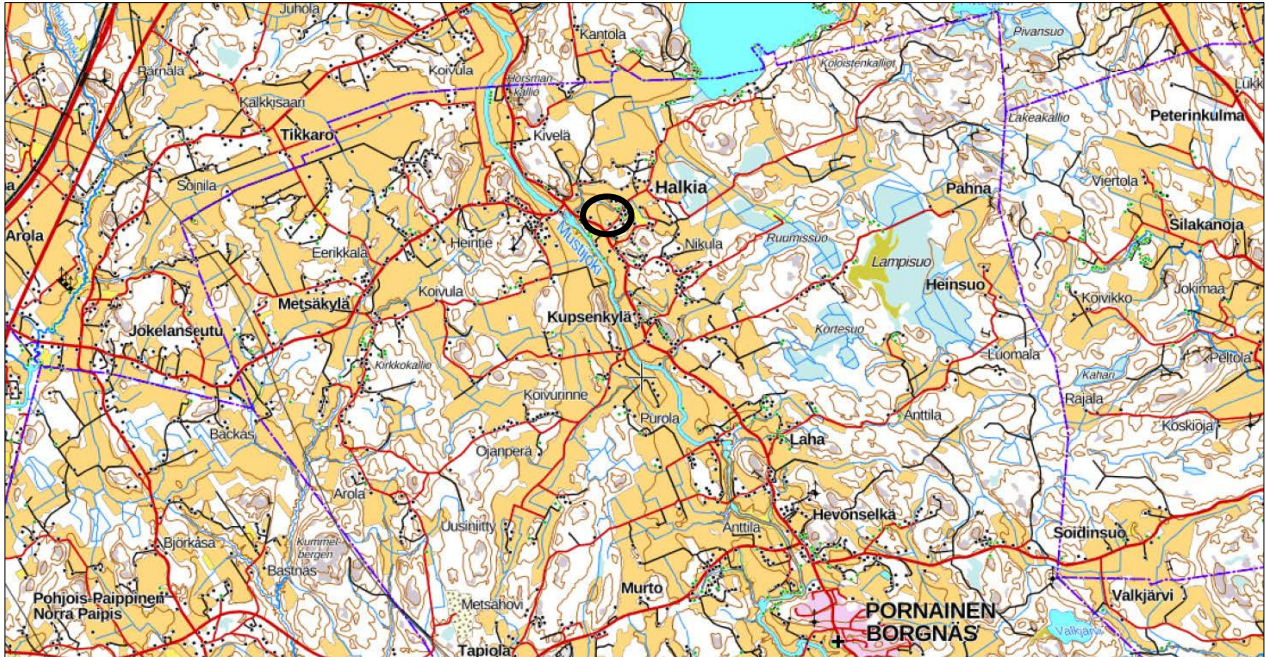
SISÄLLYSLUETTELO

1	SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS	2
1.1	Sijainti ja alue	2
1.2	Suunnitelman tarkoitus	2
2	MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Suunnitelman sisältö	3
2.2	Toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.11	Rakennettu ympäristö	4
3.111	Väestö ja palvelut	4
3.112	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö	4
3.113	Muinaisjäännökset	5
3.12	Luonnonympäristö, pohjavesi ja maisema	5
3.13	Liikenne	6
3.14	Vesihuolto	7
3.15	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.21	Maakuntakaava	8
3.22	Yleiskaava	9
3.23	Asemakaava	11
3.24	Rakennusjärjestys	11
3.25	Pohjakartta	11
4	SUUNNITTELUN TARKOITUS JA TAVOITTEET	12
4.1	Maakuntakaavasta johdettavat tavoitteet	12
4.2	Yleiskaavasta johdettavat tavoitteet ja suunnitelman tarkoitus	12
5	SUUNNITELMAN KUVAUS	13
5.1	Aluevaraukset	13
5.11	Korttelialueet	13
5.12	Maa- ja metsätalousalueet	13
5.13	Liikennetarkaisu	13
5.2	Suunnitelman vaikutukset	13
5.21	Maakuntakaavan ohjausvaikutus	13
5.22	Yleiskaavan ohjausvaikutus	14
5.23	Liikenteelliset vaikutukset	14
5.24	Vaikutus maisemakuvaan ja luonnonoloihin	15
5.25	Yhdyskuntatekninen huolto	16
5.26	Palveluiden saatavuus	16
5.27	Yleinen virkistys	16
5.28	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	16
6	TOTEUTTAMINEN	17
6.1	Havainnollistaminen	17
6.2	Asemakaavan tarve	17
6.3	Toteuttaminen	18

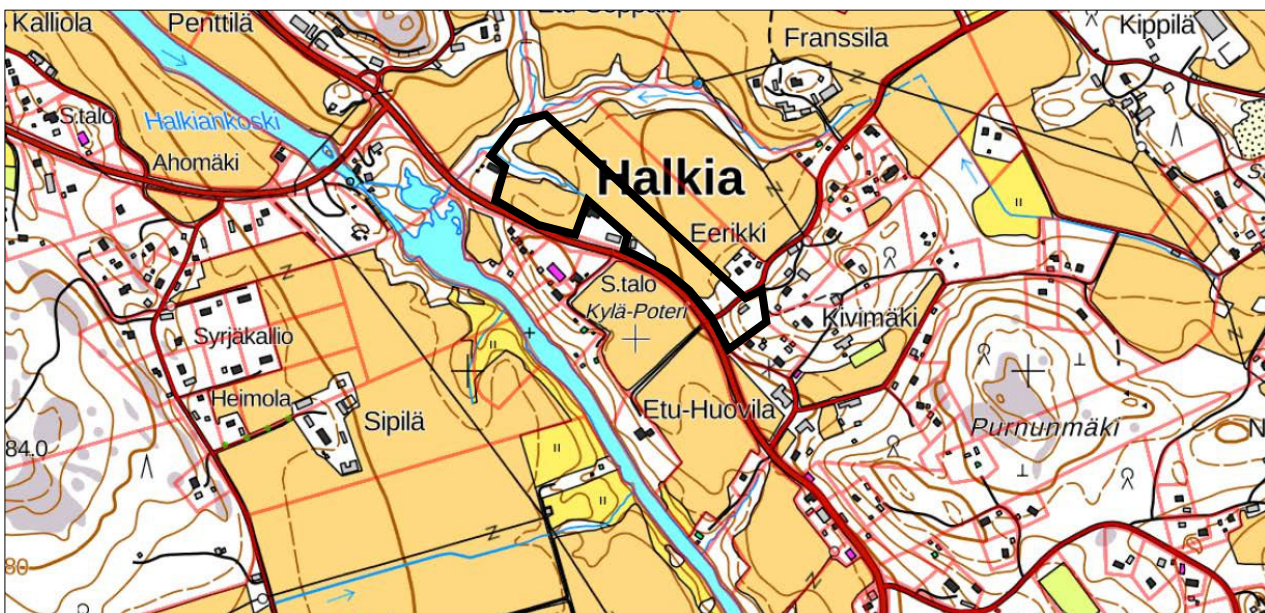
1 SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS

1.1 Sijainti ja alue

Suunnitelma koskee Halkian kylän keskeisellä alueella sijaitsevaa tilaa Poteri 611-401-7-50. Tila on Pornaisten kunnan omistuksessa.



Sijainti. Etäisyys kuntakeskuksen kouluun ja kaupallisiin palveluihin on vajaa 7 km.



Suunnitelma koskee tilaa Poteri 611-401-7-50. Tilan pinta-ala on n.5,5 ha ja sen omistaa Pornaisten kunta.

1.2 Suunnitelman tarkoitus

Tilan Poteri alue on osoitettu yleiskaavassa kylämäisen rakentamisen alueeksi (AT). Uusia rakennuspaikkoja tilan alueelle ei kuitenkaan ole osoitettu, koska emätila on jo käyttänyt yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden. Yleiskaavan tarkoitus on, että keskeisillä kyläalueilla voidaan toteuttaa yleiskaavan mitoitusperustetta tehokkaampaa rakentamista, mutta sen edellytykset ratkaistaan vasta erillisellä kehittämissankkeella.

Yleiskaavan tarkoittamat keskeiset kyläalueet on rajattu yleiskaavakartalle ja osoitettu ke-merkinällä. Tila Poteri sisältyy keskeisen kyläalueen (ke) vyöhykkeeseen.

Käsillä oleva maankäyttösuunnitelma on yleiskaavan tarkoittama kehittämishanke. Suunnitelmalla on tarkoitus luoda yleiskaavan tarkoittamat edellytykset tilan Poteri vähäiselle täydennysrakentamiselle. Tilan alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa.

Rakentamisen määrä on suunniteltu sillä periaatteella, että se ei johda MRL 137 a §:n 2 mom. tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä edellytä asemakaavan laatimista.

2 MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN TIIVISTELMÄ

2.1 Suunnitelman sisältö

Rakennuspaikat (AO)

Suunnitelmassa on osoitettu olemassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan lisäksi neljä uutta erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa. Uusien rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 3050 m². Pienin on 3023 m² ja suurin 3085 m².

Rakennuspaikat ovat keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

Maisemassa rakennuspaikat tukeutuvat olemassa oleviin rakennuspaikkoihin. Asuinrakennusten ohjeellinen sijainti on n. 40 - 50 m:n etäisyydellä maantien keskilinjasta.

Maantielle (Pornaistentie) ei tule uusia liittymiä.

Rakennuspaikkojen pinta-alan (1,70 ha) osuus tilan kokonaispinta-alasta (5,5 ha) on 31 %.

Maa- ja metsätalousalueet (M, MA)

Pääosa tilasta (69 %) säilyy edelleen rakentamattomana. Peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja muut alueet maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä tiealueeksi.

Liikenne- ja ratkaisu

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan yksityistiehen (Härmäntie) ja olemassa olevaan maantien (Pornaistentie) liittymään.

Yleiskaavan tarkoittama kevyen liikenteen yhteys voidaan tarvittaessa toteuttaa M- ja MA-alueilla.

Maantien varteen on osoitettu 3 rakennuspaikkaa, jotka tukeutuvat olemassa olevaan turvalliseen liittymään. Kaksi muuta rakennuspaikkaa tukeutuvat yksityistiehen (Härmäntie), jonka liittymä Pornaistentielle on turvallinen.

2.2 Toteuttaminen

Suunnitelmassa osoitettaville rakennuspaikoille on tarkoitus tehdä alueellinen suunnittelutarvepäätös (MRL 137a §), joka nojautuu käsillä olevaan Poterin tilaa koskevaan maankäyttösuunnitelmaan. Alueellisen suunnittelutarvepäätöksen tultua voimaan rakennuslupaa voidaan hakea ns. suorana

lupana. Alueellinen suunnittelutarvepäätös voi olla MRL 137a §:n mukaan voimassa enintään kymmenen (10) vuotta. Ennen alueellisen suunnittelutarvepäätöksen tekemistä kuullaan naapureita ja viranomaisia siten kuin MRL 173 §:ssä säädetään.

Rakennuspaikkojen toteutuminen riippuu niiden kysynnästä. On todennäköistä, että kaikki rakennuspaikat on rakennettu 5-10 vuoden kuluessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.11 Rakennettu ympäristö

3.111 Väestö ja palvelut

Suunnittelu sijaitsee kylämäisessä ympäristössä, mutta itse suunnittelualueella ei ole asutusta. Halkian kylässä on aikanaan ollut kauppoja ja koulu, mutta niiden toiminta on lopetettu.

Etäisyys kuntakeskuksen kouluun ja kaupallisiin palveluihin on vajaa 7 km. Etäisyys Metsäkylän kouluun on noin 3,7 km. Palveluihin ei ole erillistä kevyen liikenteen reittiä.

3.112 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennuskanta

Alueella on kaksi talousrakennusta. Muutoin alue on rakentamaton. Suunnittelualan sijainti rakennetussa ympäristössä ilmenee kohdan 1.1 peruskartasta.



Kortteli kolme on vanha rakennuspaikka, jonka rakennuksista on jäljellä vain aitta/talousrakennus



Kuvan varastorakennus sijaitsee kortteli 1 rakennuspaikalla 2. Kaarihalli sijaitsee naapuritilalla 7-35.



Korttelin 1 naapuritila 7-35

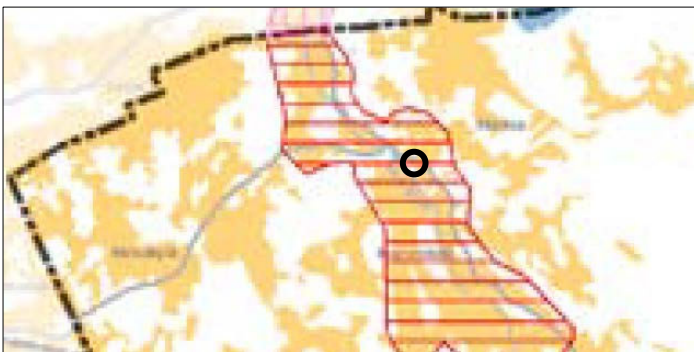


Korttelin 2 naapuritila 3-41

Mustijokilaakson kulttuurimaisema

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

3.113 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännökset on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä:

- Pornaisten arkeologinen inventointi, Petro Pesonen, 1998-1999)

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.12 Luonnonympäristö, pohjavesi ja maisema

Pohjoisten kylien yleiskaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys. Metsäkylä-Halkia kylien osayleiskaava. Lievonen, Tommi; Vuorinen, Kai. Maa- ja Vesi Oy. Turku, 2004.
- Maisemaselvitys. Pohjoisten kylien osayleiskaava, Metsäkylä – Halkia – Kupsenkylä – Laha. Nuutinen, Maarit. Suunnittelukeskus Oy, 2004

Alue on pääosin peltoa tai puustoista pellon reuna-alueita. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

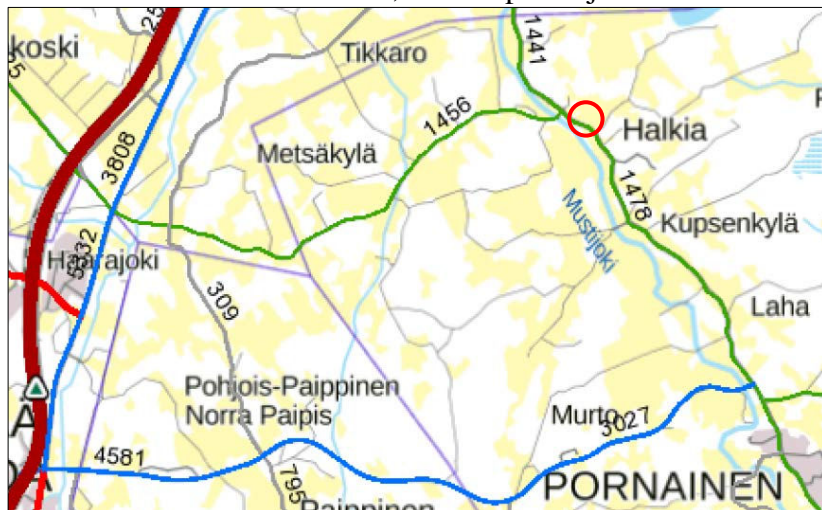


Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.13 Liikenne

Tieverkko ja liikennemäärät

Pornaistentie on yhdystieluokan maantie, jonka nykyinen liikennemäärä on 1478 ajoneuvoa/vrk. Raskaan liikenteen osuus on 5,5 %. Nopeusrajoitus on 60 km/t.



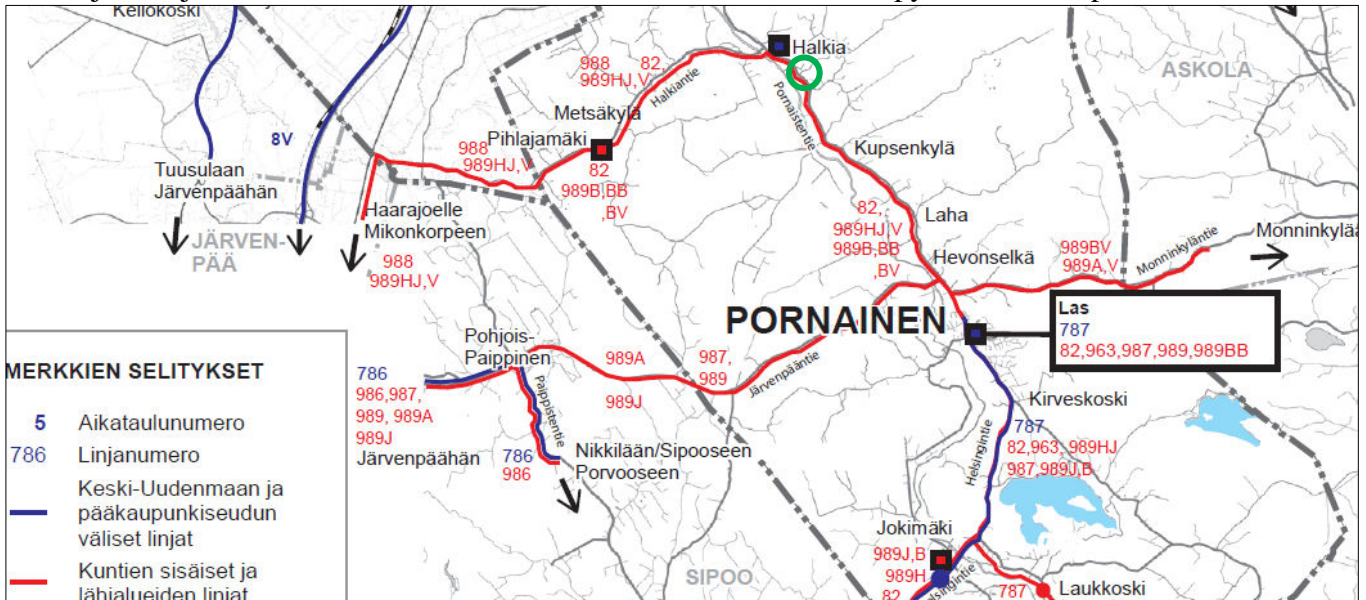
Nykyiset liikennemäärät (v. 2019)

Liikenteen melu

Nykyisellä liikennemäärällä ja nopeusrajoituksella 55 dBA:n päivämelualue ulottuu noin 25 m:n etäisyydelle ajoradasta.

Joukkoliikenne

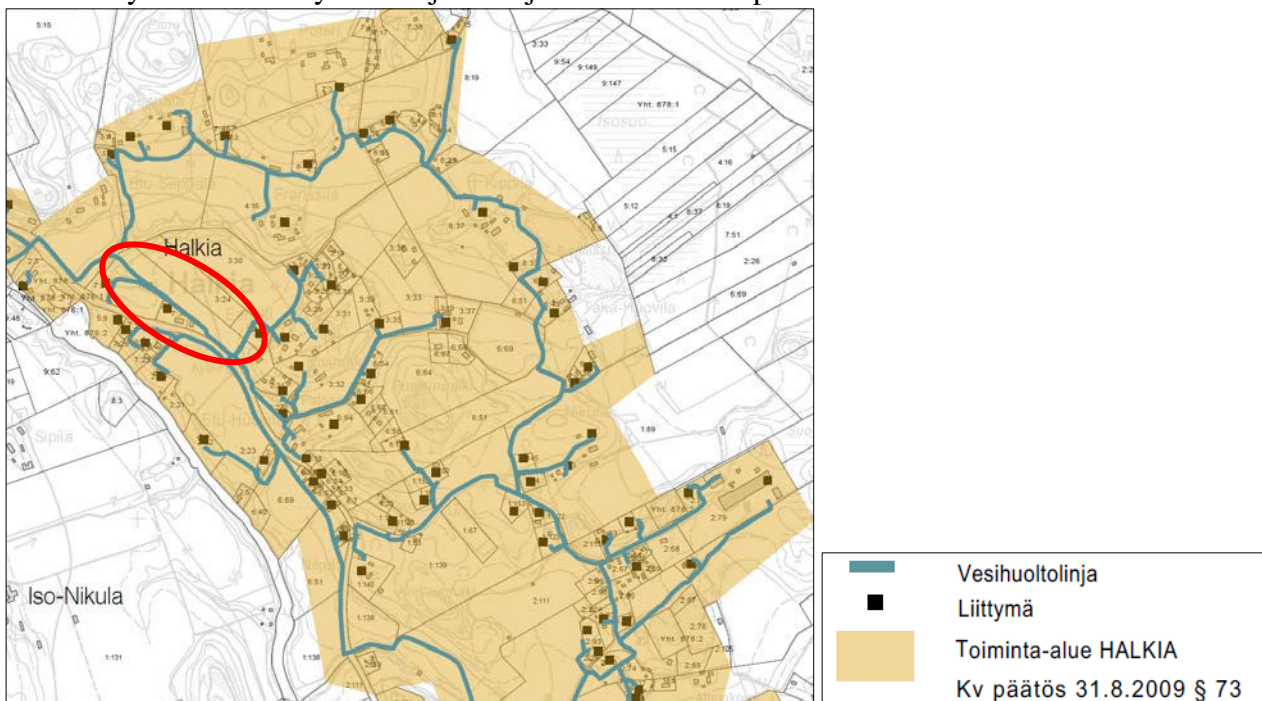
Alue sijaitsee joukkoliikennereitin vieressä. Alueen kohdalla on bussipysäkki molempiin suuntiin.



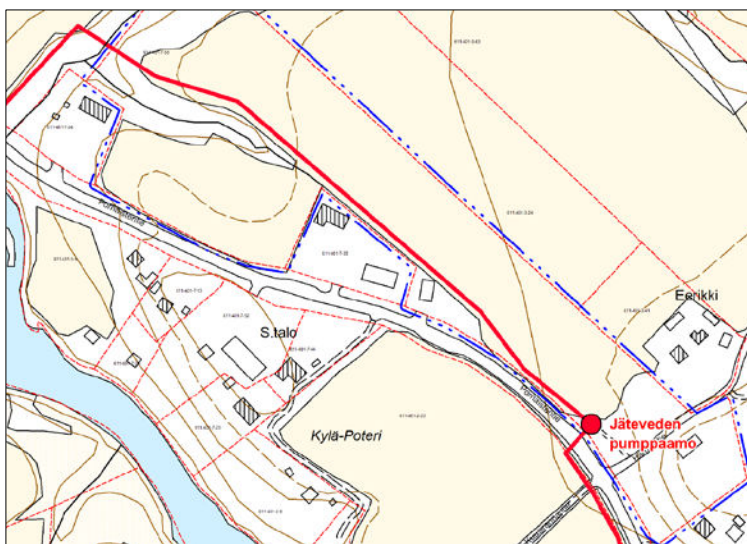
Nykyiset joukkoliikennereitit

3.14 Vesihuolto

Halkian kylä on keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä



Halkian vesihuollon toiminta-alue sekä vedenjakelu- ja viemäriverkosto



Alueen läpi johtaa viemäri ja vesijohto.

3.15 Maanomistus

Tila Poteri on kunnan omistuksessa.

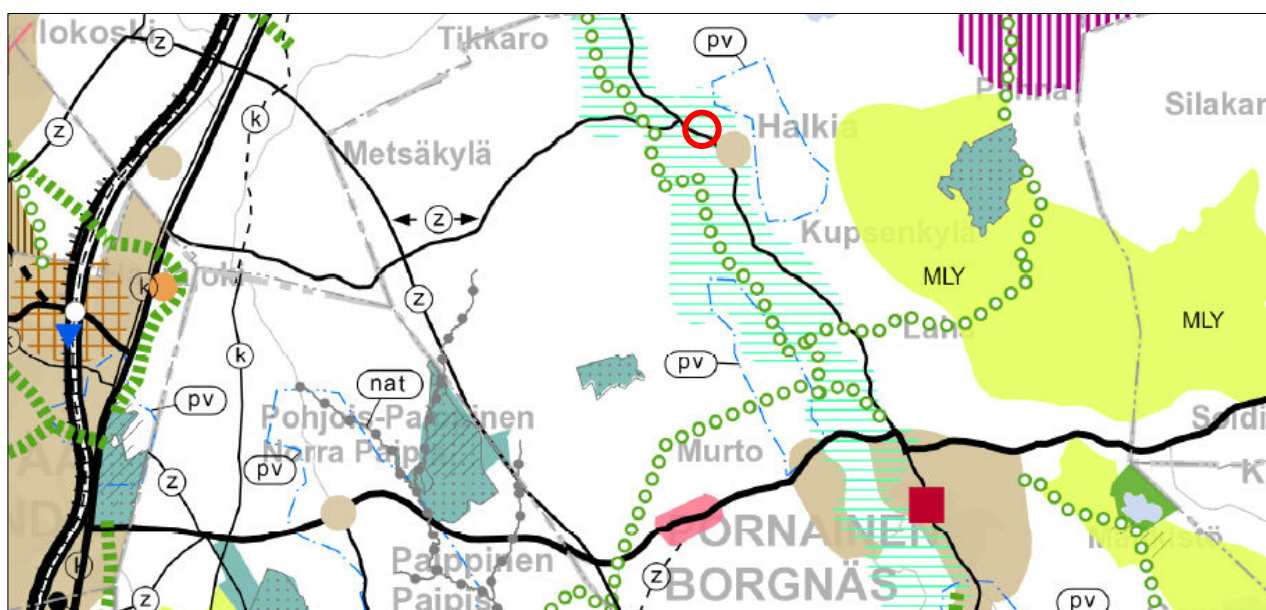
3.2 **Suunnittelutilanne**

3.21 Maakuntakaava

Pornainen kuuluu Uudenmaan liittoon. Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaavat 1- 4. Kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty valtuustoosa 25.8.2020.

Maakuntakaavassa aluetta koskee kylän kohdemarkintä. Alue sisältyy kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Aluetta koskevat lisäksi maakuntakaavan valkoista aluetta koskevat suunnittelumääräykset sekä kehittämissuositukset.

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



Ote Uudenmaalla voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (Kartta: Uudenmaan liitto).

Merkintä ja Merkinnän selitys	Merkinnän kuvaus	Suunnittelumääräys
 Kylä	Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kylät, joihin ohjataan määrältään merkittävää asuin- ja työpaikkarakentamista.	Kylän sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tavoitteena on ympäröivää haja-asutusaluetta tiiviimpi rakentaminen.
 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö	Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita.	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.
 Yhdystie	Merkinnällä osoitetaan yhdystiet ja niihin liittyvät kadut, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja kyliä ylempiluokkaiseen tieverkkoon. Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.	

Helsingin seudun valkoisia alueita koskeva suunnittelumääräys

Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Asumista koskeva kehittämissuositus

Ympärivuotista asumista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille, tiivistettäviä alueita painottaen. Taajamatoimintojen ulkopuolelle suuntautuvaa asumista on ohjattava suunnitelmallisesti kyliin.

3.22 Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Pohjoisten kylien osayleiskaavaan, joka on saanut lain voiman 19.1.2009.

Tilan Poteri alue on osoitettu yleiskaavassa lähes kokonaan kylämäisen rakentamisen alueeksi (AT).

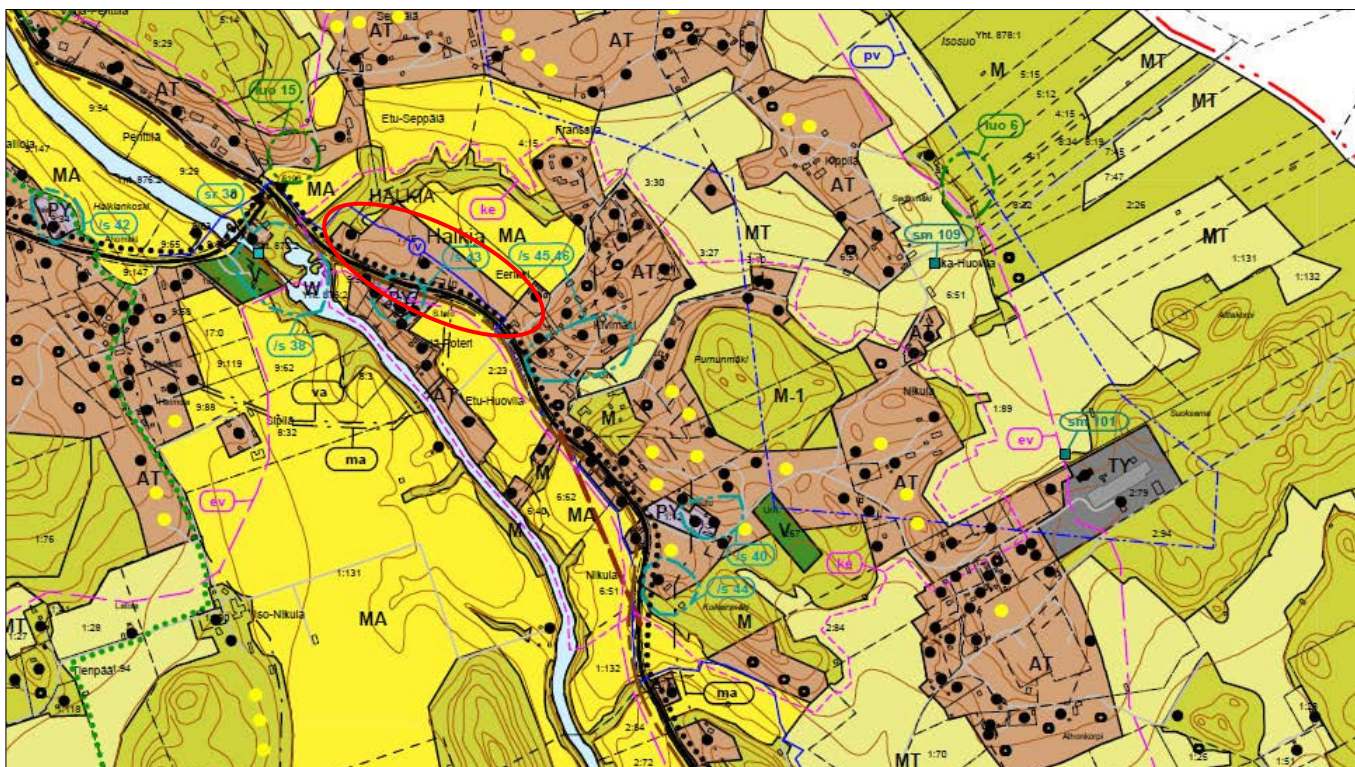
Uusia rakennuspaikkoja tilan alueelle ei ole osoitettu, koska emätila on jo käyttänyt yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden. Yleiskaavan tarkoitus on, että keskeisillä kyläalueilla voidaan kuitenkin toteuttaa yleiskaavan mitoitusperustetta tehokkaampaa rakentamista, mutta sen edellytykset ratkaistaan vasta erillisellä kehittämissuositella.

Yleiskaavan tarkoittamat keskeiset kyläalueet on rajattu yleiskaavakartassa turkoosilla katkoviivalla ja osoitettu ke-merkinnällä. Tila Poteri sisältyy kyseiseen keskeisen kyläalueen (ke) vyöhykkeeseen.

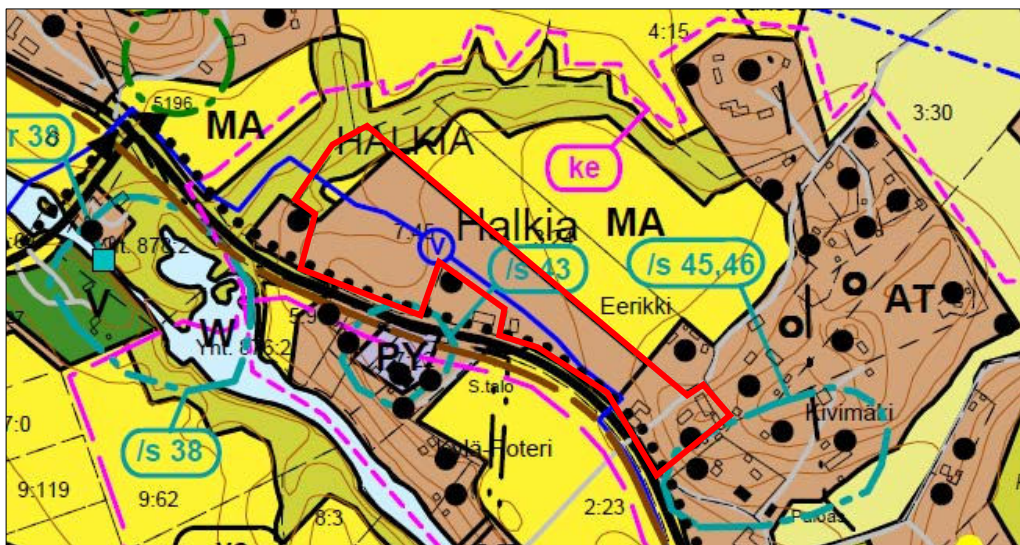
Alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Mustijoen kulttuurimaisema-alueeseen (ma).
Kaavamääräys: Rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Aluetta sivuava Pornaistentie on yhdystieluokan tie, jonka viereen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Alueen läpi johtava vesihuoltolinja on osoitettu kaavakartassa (sininen viiva),



Ote voimassa olevasta Pohjoisten kylien osayleiskaavasta



Ote (suurennos) voimassa olevasta Pohjoisten kylien osayleiskaavasta

YLEISKAAVAMERKINNÄT SUUNNITTELUALUEELLA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSSÄ

AT	KYLÄALUE Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Mitoituksen mukaiselle uudelle rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennukseen tai kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle. Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä (k-m²) määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotoiluun, rakennusmateriaalin ja -väriyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.
----	--

M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta varten. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavassa erikseen rakentamisoikeutena (avoin pallo tai keltainen pallo) osoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen. Maanomistajan uudet rakennusoikeudet tulisi ensisijaisesti käyttää niillä tilan AT-alueilla, jotka sijaitsevat kaavassa merkityn edullisuusvyöhykkeen sisäpuolella. Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 10 000 m ² . Mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesi- huoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m ² . Uudisrakentaminen tulee ohjata maisemallisesti edullisille paikoille. Rakennuspaikka tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan muun olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen, tien varsille ja puuston suojaan.
----------	---

MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE Viljelykäytössä oleva pelto sijaitsee maisemallisesti tai maisemahistoriallisesti arvokkaalla alueella. Maa- ja metsätaloustalouden ulkopuolinen uudisrakentaminen sallitaan alueella vain, mikäli maanomistajan mitoituksen mukaista uutta rakennuspaikkaa ei voida tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää maanomistajan muilla alueilla eikä rakentaminen vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan. Mikäli uudisrakentaminen on välttämätöntä, tulee se ensisijaisesti ohjata olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 20 000 m ² . Jos rakennuspaikka sijoittuu metsäsaarekkeeseen tai tukeutuu metsän reunaan, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 1 ha. Ohjeistus alueiden hoidolle: - Avoimiin peltoalueisiin rajoittuvien metsien käsittelyssä tulee huomioida maisemakuvan säilyminen eheänä. - Arvokkaiden peltoaukioiden metsittämistä ei suositella. Suositus: MA-alueille tulisi sallia vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen, MRL 43.2 § mukaisesti, lisäksi maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa
-----------	---

	YHDYSTIE
	KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
	Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

	SIIRTOVESIHUOLTOLINJA
--	------------------------------

	MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIMAISEMA-ALUE Merkinnällä on rajattu maakunnallisesti arvokas Mustijoen laakson kulttuurimaisema-alue. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueella on kielletty teleliikennemastojen rakentaminen.
--	---

	KESKEINEN KYLÄALUE Keskeisellä kyläalueella kaavan mitoitusta tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.
--	---

	OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA Olemassa oleva asuin-, loma- tai liikerakennus. Symbolien lukumäärä osoittaa tilan käyttämien rakennuspaikkojen lukumäärän.
--	---

	UUDEN RAKENNUSPAIKAN SYMBOLI Uuden asuin-, loma- tai liikerakennuksen rakennuspaikkaa kuvaava symboli. Symbolien lukumäärä osoittaa maanomistajan/tilan jäljellä olevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole osoitettu sitovasti. Rakennuspaikan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyjen yhteydessä.
--	---

3.23 Asemakaava

Halkiassa tai muuallakaan Pornaisten pohjoisten kylien alueella ei ole asemakaavaa.

3.24 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta perustuu maanmittauslaitoksen ajantasaiseen maastotietokannan aineistoon (peruskartta) sekä ajantasaiseen numeeriseen kiinteistöraja-aineistoon.

4 SUUNNITTELUN TARKOITUS JA TAVOITTEET

4.1 Maakuntakaavasta johdettavat tavoitteet

Maakuntakaavassa Halkian kylää koskee kylän kohdemerkintä. Kohteen kuvauksen mukaan merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kylät, joihin osoitetaan määrältään merkittävää asuin- ja työpaikkarakentamista. Kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tavoitteena on ympäröivää haja-asutusta tiiviimpi rakentaminen.

Maakuntakaavan asettamat tavoitteet on selvitetty tarkemmin kohdassa 3.21. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Pohjoisten kylien osaleiskaavan AT-merkintä sekä keskeistä kyläaluetta koskeva ke -merkintä toteuttavat maakuntakaavan tarkoituksen.

4.2 Yleiskaavasta johdettavat tavoitteet ja suunnitelman tarkoitus

Tilan Poteri alue on osoitettu yleiskaavassa kylämäisen rakentamisen alueeksi (AT). Uusia rakennuspaikkoja tilan alueelle ei kuitenkaan ole osoitettu, koska emätila on jo käyttänyt yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden. Yleiskaavan tarkoitus on, että keskeisillä kyläalueilla voidaan toteuttaa yleiskaavan mitoitusperustetta tehokkaampaa rakentamista, mutta sen edellytykset ratkaistaan vasta erillisellä kehittämishankkeella.

Yleiskaavan tarkoittamat keskeiset kyläalueet on rajattu yleiskaavakartalle ja osoitettu ke-merkinnällä. Tila Poteri sisältyy keskeisen kyläalueen (ke) vyöhykkeeseen.

Käsillä oleva maankäyttösuunnitelma on yleiskaavan tarkoittama kehittämishanke. Suunnitelmalla on tarkoitus luoda yleiskaavan tarkoittamat edellytykset tilan Poteri vähäiselle täydennysrakentamiselle. Tilan alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa.

Rakentamisen määrä on suunniteltu sillä periaatteella, että se ei johda MRL 137 a §:n 2 mom. tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä edellytä asemakaavan laatimista.

Tilan Poteri alue on osoitettu yleiskaavassa lähes kokonaan kylämäisen rakentamisen alueeksi (AT). AT-alueen kaavamääräyksiä tiivistetysti:

- Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.
- Alueelliseen vesihuoltoverkkoon liitetyn rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m².
- Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.
- Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen.
- Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja -väriyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.

Suunnittelualue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen (ma). Kaavamääräys: Merkinnällä on rajattu maakunnallisesti arvokas Mustijoen laakson kulttuurimaisema-alue. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Yleiskaavan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet on selvitetty tarkemmin kohdassa 3.22.

5 SUUNNITELMAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.11 Korttelialueet

Rakennuspaikat (AO)

Suunnitelmassa on osoitettu olemassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan lisäksi neljä uutta erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa. Uusien rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 3050 m². Pienin on 3023 m² ja suurin 3085 m².

Rakennuspaikat ovat keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

Maisemassa rakennuspaikat tukeutuvat olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja puustoisiin alueisiin. Asuinrakennusten ohjeellinen sijainti on n. 40 - 50 m:n etäisyydellä maantien keskilinjasta.

Maantielle (Pornaistentie) ei tule uusia liittymiä.

Rakennuspaikkojen pinta-alan (1,70 ha) osuus tilan kokonaispinta-alasta (5,5 ha) on 31 %.

5.12 Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa tilasta (69 %) säilyy edelleen rakentamattomana. Peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja muut alueet maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä tiealueeksi.

5.13 Liikennetarkaisu

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan yksityistiehen (Härmäntie) ja olemassa olevaan maantien liittymään.

Yleiskaavan tarkoittama kevyen liikenteen yhteys voidaan tarvittaessa toteuttaa M- ja MA-alueilla.

Maantien varteen on osoitettu 3 rakennuspaikkaa, jotka tukeutuvat olemassa olevaan turvalliseen liittymään. Kaksi muuta rakennuspaikkaa tukeutuvat yksityistiehen (Härmäntie), jonka liittymä Pornaistentielle on turvallinen.

5.2 Suunnitelman vaikutukset

5.21 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaavassa Halkian kylää koskee kylän kohdamerkintä. Kohteen kuvauksen mukaan merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kylät, joihin osoitetaan määrältään merkittävää asuin- ja työpaikkarakentamista. Kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tavoitteena on ympäröivää haja-asutusta tiiviimpi rakentaminen.

Maakuntakaavan asettamat tavoitteet on selvitetty tarkemmin kohdassa 3.21. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Pohjoisten kylien osaleiskaavan AT-merkintä sekä keskeistä kyläaluetta koskeva ke -merkintä toteuttavat maakuntakaavan tarkoituksen.

*Käsillä olevalla maankäyttösuunnitelmalla toteutettava keskeisen kyläalueen tiivistäminen on sopu-
soinnussa maakuntakaavan kanssa.*

5.22 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Tilan Poteri alue on osoitettu yleiskaavassa lähes kokonaan kylämäisen rakentamisen alueeksi (AT).

AT-aluetta koskevien kaavamääräysten toteutuminen (*kursiivilla*):

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Rakennuspaikalla saa olla yksi asunto.

Alueelliseen vesihuoltoverkostoon liitetyn rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m².

Pienin rakennuspaikka on 3023 m².

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Määräytyy rakennuslupavaiheessa rakennusjärjestyksen perusteella.

Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen.

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja osa sijoittuu puustoiselle alueille.

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja -väriyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.

Maankäyttösuunnitelma ei sivuuta yleiskaavan määräyksiä, joita täytyy noudattaa rakennuslupakäsittelyssä. Lisäksi käsillä oleva maankäyttösuunnitelma säätää seuraavaa: Rakennusten pääasiallinen materiaali on puu tai rappaus. Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2,5-1:2.

Suunnittelualue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen (ma). Kaavamääräys: Merkinnällä on rajattu maakunnallisesti arvokas Mustijoen laakson kulttuurimaisema-alue. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja osa sijoittuu puustoiselle alueille. Maankäyttösuunnitelma ei sivuuta yleiskaavan määräyksiä, joita täytyy noudattaa rakennuslupakäsittelyssä. Lisäksi käsillä oleva maankäyttösuunnitelma säätää seuraavaa: Rakennusten pääasiallinen materiaali on puu tai rappaus. Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus on 1:2,5-1:2.

5.23 Liikenteelliset vaikutukset

Rakennuspaikat tukeutuvat yksityistiehen (Härmäntie) ja olemassa olevaan maantien liittymään.



Kolme rakennuspaikkaa tukeutuu olemassa olevaan maantien turvalliseen liittymään



Härmäntien liittymästä on hyvä näkyväisyys Pornaistentien molempiin suuntiin.

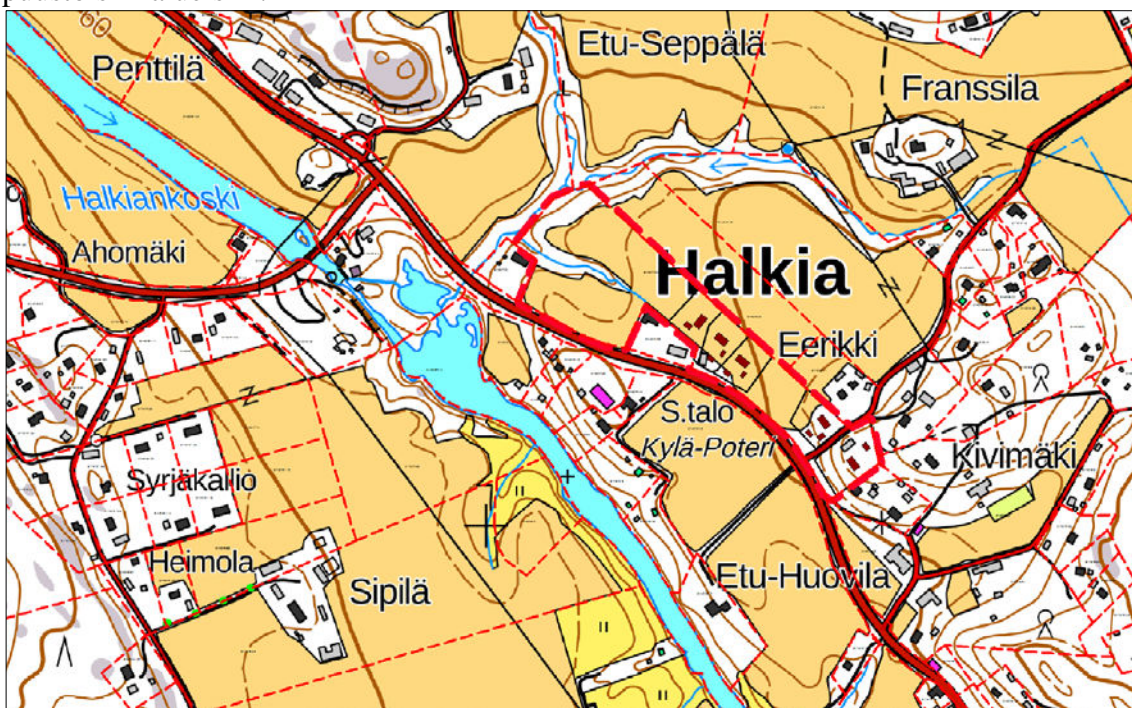
Yleiskaavan tarkoittama kevyen liikenteen yhteys voidaan tarvittaessa toteuttaa M- ja MA-alueilla maankäyttösuunnitelman (ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys) ja havainnekuvan (liite 1) osoittamalla tavalla.

Suunnittelualue on joukkoliikennereitin varressa (kohta 3.13) Suunnittelualueen kohdalla on bussipysäkit Pornaistentien molempiin suuntiin.

5.24 Vaikutus maisemakuvaan ja luonnonoloihin

Rakentamisen vaikutus maisemakuvaan on selvitetty kohdassa 5.22.

Suunniteltujen rakennusten/rakennuspaikkojen sijainti suurmaisemassa ja asutusrakenteeseen nähden on esitetty seuraavassa kuvassa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan asutukseen sekä puustoihin alueisiin.



Rakennusten sijainti suurmaisemassa.

Alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja (kohta 3.12).

5.25 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä (kohta 3.14).

5.26 Palveluiden saatavuus

Halkian kylän koulu on lopetettu. Koululaiset kuljetetaan joko keskustaajaman tai Metsäkylän kouluun (kohta 3.11).

Kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu keskustaajaman palveluihin (etäisyys n 7 m).

Palveluihin ei johda erillistä kevyen liikenteen reittiä.

Suunnittelualue on joukkoliikennereitin varressa (kohta 3.13) Suunnittelualan kohdalla on bussipysäkit molempiin suuntiin.

5.27 Yleinen virkistys

Suunnittelualue ei ominaisuuksiltaan sovellu yleiseen virkistykseen. Halkian kylälle on yleiskaavassa osoitettu kaksi yleistä virkistysaluetta (V).

5.28 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Tilan Poteri alue on osoitettu yleiskaavassa kylämäisen rakentamisen alueeksi (AT). Yleiskaavassa tilan alueelle on osoitettu yksi rakennuspaikka vanhan rakennuspaikan kohdalle. Uusia rakennuspaikkoja tilan alueelle ei kuitenkaan ole osoitettu, koska emätila on jo käyttänyt yleiskaavan mitoitusterusteiden mukaisen rakennusoikeuden. Yleiskaavan tarkoitus on, että keskeisillä kyläalueilla voidaan toteuttaa yleiskaavan mitoitusterustetta tehokkaampaa rakentamista, mutta sen edellytykset ratkaistaan vasta erillisellä kehittämishankkeella.

Käsillä olevalla suunnitelmalla tilan Poteri alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen osuus tilan kokonaispinta-alasta on 31 %. Rakentamisen määrä on suunniteltu sillä periaatteella, että se ei johda MRL 137 a §:n 2 mom. tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä edellytä asemakaavan laatimista.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on tarpeen arvioida mitkä Halkian kylän alueet ovat olosuhteitaan rinnasteisia tilaan Poteri nähden ja joissa siten voi tulla kysymykseen yleiskaavan osoittamaa mitoitusta runsaampi rakentaminen. Yleiskaavan perusteella seuraavien ehtojen tulee täytyä:

- Alue on osoitettu yleiskaavassa kyläalueeksi (AT)
- Alue sisältyy yleiskaavassa osoitetun keskeisen kyläalueen (ke) vyöhykkeeseen.
- Rakentaminen se ei johda MRL 137 a §:n 2 mom. tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.
- Rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

- Yleiskaavamääräykset (mm. AT-alue ja ma-alue) toteutuvat (kohta 3.22).
- Rakennuspaikat liitetään keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.
- Rakentaminen se ei johda MRL 137 a §:n 2 mom. tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.
- Rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

6.1 Havainnollistaminen

6.2 Asemakaavan tarve

Tilaan ympäristöalue on osoitettu yleiskaavassa M- ja MA-alueeksi. Lähiympäristön maakäyttö on siten jo ratkaistu yleiskaavalla eikä se aiheuta erityistä suunnittelutarvetta.

17

6.3 Toteuttaminen

Suunnitelmassa osoitettaville rakennuspaikoille on tarkoitus tehdä alueellinen suunnittelutarv päätös (MRL 137a §), joka nojautuu käsillä olevaan Poterin tilaa koskevaan maankäyttösuunnitelmaan. Alueellisen suunnittelutarv päätöksen tultua voimaan rakennuslupaa voidaan hakea ns. suorana lupana. Alueellinen suunnittelutarv päätös voi olla MRL 137a §:n mukaan voimassa enintään kymmenen (10) vuotta. Ennen alueellisen suunnittelutarv päätöksen tekemistä kuullaan naapureita ja viranomaisia siten kuin MRL 173 §:ssä säädetään.

Myönteinen suunnittelutarve päätös edellyttää, että kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät (MRL 137 §):

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Käsillä olevan Poterin maankäyttösuunnitelman vaikutukset on käsitelty kohdissa 5.2 ja 6.2. Suunnitelma täyttää MRL 137 §:n tarkoittamat myönteisen suunnittelutarv päätöksen edellytykset.

Rakennuspaikkojen toteutuminen riippuu niiden kysynnästä. On todennäköistä, että kaikki rakennuspaikat on rakennettu 5-10 vuoden kuluessa.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva

