

Kunta: Pornainen
Kylä: Pornaisten kirkonkylä
Kortteli: 12 (osa), 47 (osa)
sekä niihin liittyvät katualueet.

PEKKOLANTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS (OSA KORTTELEISTA 12 JA 47) SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET

Asemakaavan selostus 12.2.2025



Asemakaavan suunnittelija

Sevendim Oy, arkkitehti Mirva Mehtonen, YKS652

s-posti: mirva.mehtonen@sevendim.fi

Pornaisten kunta, Kuntakehitysjohtaja Tapani Tapiola

s-posti: tapani.tapiola@pornainen.fi

Vireilletulosta ilmoitettu:
Kaavoitusjaosto hyväksynyt:
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:

Valtuuston kaavoituskatsaus 2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty sivulla 1.

Asemakaavan numero

Tilat

611-403-:

3-159

3-200

3-202

3-221

3-222

3-223

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pornaisten keskustaajamassa Kirkkotien varrella rajautuen Kirkkotiehen ja Palokunnankujaan, pohjoispuolella vanhaan puiseen liikekiinteistöön sekä etelässä liiketonttiin, joka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena. Mukana suunnittelualueessa on myös Välitie Pekkolantien risteyksestä paloaseman kiinteistön pohjoisrajaan asti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,95 ha ja sen pohjoisosa on kunnan omistuksessa ja eteläosan kerrostalokiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pekkolantien asemakaavamuutos, osa kortteleista 12 ja 47 sekä niihin liittyvät katualueet.

Tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta siten, että kiinteistölle on mahdollista toteuttaa viisikerroksinen kerrostalo lisäämällä kerroslukua ja rakennusoikeutta. Samalla määritetään kerrostalotontin rajat tarkoituksenmukaisesti, tutkitaan pysäköintipaikkojen riittävyys sekä Pekkolantien ja Välitien liikennejärjestelyt.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Selostuksen sisältö rakenne noudattaa Ympäristöministeriön ohjeita.

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	18
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	19
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne.....	20
5.1.1	Mitoitus.....	20
5.1.2	Palvelut	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet.....	21
5.3.2	Muut alueet	21
5.4	Kaavan vaikutukset.....	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
5.4.3	Muut vaikutukset	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.7	Nimistö	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
6.3	Toteutuksen seuranta	25
	LIITE 1:.....	26
	LIITE 2:.....	27
	LIITE 3:.....	29
	LIITE 4:.....	30

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaava, kaavamerkinnot ja -määräykset
3. Havainnepiirros
4. Muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet

Erilliset asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.9.2024
- Pohjatutkimuslausunto 22.3.2023, Uudenmaan Maanrakennussuunnittelu
- Luonto- ja maisemaselvitys 2023, Karttaako Oy
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 19.6.2024, Tapio Strandberg Oy
- Meluselvitys (lisätään myöhemmin)
- Liikenneselvitys (lisätään myöhemmin)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Maakuntakaavaa varten tehty kulttuuriympäristöselvitys *Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt* (Uudenmaan liitto 2022).

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitys *Pornaisten kunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi* (Arkkitehtitoimisto Anne Malve, 2002).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille Pornaisten kunnan ja tulevan kiinteistönomistajan tai -vuokralaisen, KAS-Asunnot Oy:n aloitteesta, joiden välisen myynti- /vuokrasopimuksen ehtona kaavamuutoksen toteutuminen on. Tulevan omistajan/haltijan aikomuksena on rakentaa alueelle viisikerroksinen kerrostalo, mitä nykyinen kaava ei salli. Vireilletulosta päätettiin kunnanhallituksen kokouksessa 2.10.2023 (§233) ja kunnanvaltuustossa 23.10.2023 (§74). Vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2023:n yhteydessä.

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus tehostaa alueen käyttöä asuinrakentamisella. Maankäytön alustavien luonnosten laatiminen on aloitettu Sevendim Oy:n toimesta talvella 2024 KAS-Asunnot Oy:n palkkaamana konsulttina. Keväällä 2024 varsinaisen asemakaavamuutoksen laatimista jatkettiin Sevendim Oy:n toimesta Pornaisten kunnan palkkaamana konsulttina.

Pornaisten kunnanhallitus on 7.10.2024 kokouksessaan päättänyt (§172), että Sevendim Oy:n laatima asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.11.-9.12.2024 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava (Kirkkotie keskustajaksolla, asemakaavan muutos), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.2014 ja tullut voimaan 21.01.2015.

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jossa ulkovalvonta on kielletty. Korttelin 12 Pekkulantien eteläpuoleinen tonttien 8 ja 9 kerrosluvaksi on merkitty $\frac{1}{3}$ k IV, rakennusoikeudeksi 2400 kem². Lisäksi korttelialueelle on merkitty säilytettävä rakennus, jolle on osoitettu talousrakennuksen (t) rakennusala, jolle on merkitty rakennusoikeutta 80 kem². Rakennusalanrajat on merkitty tonttien Kirkkotien puolelle ja pysäköintipaikat (p) niiden itäpuolelle. Korttelin Kirkkotien puoleista rakennusalanrajaa pitkin kulkee ääneneristävyyserä, jonka mukaan se osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Pekkulantie, Välitie ja Palokunnankuja on merkitty asemakaavassa katualueiksi.

Asemakaavamuutoksessa olemassa olevan asutuksen osalta ajanmukaistetaan asemakaava, mahdollistetaan voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti toisen kerrostalon rakentaminen AL-alueelle, toteutetaan taajama-alueen eheyttämistä vajaakäyttöisen välialueen rakentuessa, tutkitaan pysäköintialueiden riittävyys sekä huomioidaan Välitie ja Palokunnankuja lisäntyvän liikenteen aiheuttamia vaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen alueella hyödynnetään alueella jo olevaa tiestöä ja alueella kulkevaa vesihuoltolinjaa. Katujärjestelyissä lisäntyvän liikenteen häiriövaikutusten osalla huomioidaan kaavamuutosalueen pohjoispuolelle rakentuva monitoimitalo.

Yhdyskuntapalvelujen osalla hyödynnetään pääosin koulu-, päiväkotij- ja kauppapalveluita, jotka ovat alueen välittömässä läheisyydessä (etäisyys noin 100 – 500 m).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Muutosalueella on kunnallistekniikka ja kadut. Uudisrakentamistyöt on tarkoitus aloittaa v. 2026 ja alueen on tarkoitus rakentua vuonna 2026. Mahdollinen katualueiden ja kunnallistekniikan täydentäminen toteutetaan myöhemmin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pornaisten keskustaajamassa Kirkkotien varrella rajautuen Kirkkotiehen ja Palokunnankujaan, pohjoispuolella vanhaan puiseen liikekiinteistöön sekä etelässä liiketonttiin, joka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena. Mukana suunnittelualueessa on myös Välitie Pekkolan tien risteyksestä paloaseman kiinteistön pohjoisrajaan asti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,95 ha ja sen pohjoisosa on kunnan omistuksessa ja eteläosan kerrostalokiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö.

Alueen eteläosassa on pohjoiseen viettävä rinne, jonka päällä sijaitsee hiljattain valmistunut asuinkerrostalo. Rinteessä on sijainnut aikoinaan vapaapalokunnan talli, joka on purettu pois kunnan toimesta. Nykyään paikalla on epävirallinen pysäköintialue.

Pekkolan tien pohjoispuolella maasto on tasaisempaa ja siellä on sijainnut joskus pieni puinen liike-/asuinrakennus, joka on purettu ja jäljellä on rehevöitynyt pihapiiri. Välitie viettää loivasti pohjoiseen nykyistä pelastuslaitosta kohden.

Suunnittelualueen länsipuolella on kylän pääraitti, Kirkkotie, jonka meluvaikutukset tulee huomioida asemakaavassa.

Suunnittelualueen rinteestä on melko avarat näkymät pohjoiseen kohden Mustijoen laaksoalueen on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.



Kuva Kirkkotieltä etelään, kuvassa keskellä kaavamuutosalueella olemassa oleva kerrostalo

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Maisema on maalaiskylän raittimaisemaa, joka kumpuilee asuttuna alavimpien peltoaukioiden välissä. Kylän päätie kulkee suunnittelualueen vieritse. Peltoaukioille avautuu pitkiä näkymiä ja toisaalta aukioilta on näkymiä kylärakenteeseen päin. Suunnittelualue sijaitsee kohdassa, jossa tasaisempi, aukeampi alue muuttuu kumpuilevaksi rakennetummaksi alueeksi.

Luonnonolot

Suunnittelualue on ihmisen muokkaamaa nykyistä ja vanhaa rakennusaluetta, entistä pihamaata, josta on purettu rakennuksia ja rakennelmia pois sekä katualuetta piennarkasveineen. Alueella on jonkin verran puustoa, mutta luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisesti vaalittavia luonnonoloja.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on entistä ja nykyistä pihamaata sekä katualuetta, joten kasvillisuus muodostuu lähinnä pihamaalle istutetusta ja tai sinne myöhemmin levinneestä kasvillisuudesta.

Pienilmasto

Suunnittelualue viettää pohjoiseen, jossa avautuu isompi aukeampi peltoalue, joten alue on alttiina pohjoistuulelle. Etelän suuntaan kylärakenne on tiiviimpää.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Tienvarsilla on painanteita ja avo-ojia, jotka viettävät noin 500 m päässä olevaan Mustijokeen.

Maa- ja metsätalous

Alue on nykyistä ja entistä pihamaata sekä katualuetta, joten varsinaisia maa- ja metsätalousalueita ei alueella ole.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisesti vaalittavia luonnonoloja. Karttaako Oy:n luonto- ja maisemaselvitys on selosteen liitteenä erillisenä asiakirjana.

3.1.3 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys**

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä yksi vuonna 2019 valmistunut kerrostalo, jossa asuu noin 35-40 asukasta. Kerrostalon asunnot ovat yksiötä ja pieniä kaksioita, joten lapsiperheitä alueella ei juuri asu. Ennen kerrostaloa alueella on ollut puurakenteinen liikerakennus, jonka yläkerrassa lienee sijainnut muutama pieni asunto.

Muutosalueen vieressä sijaitsee 70-luvulla rakennettu kaksikerroksinen kerrostalo, mutta muuten Pornainen on pientalovaltaista asuinalueita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen keskellä. Itäpuolella on koulu sekä asutusta, etelässä liiketiloja sekä kunnan palveluita, lännessä asutusta ja pohjoisessa liiketiloja sekä virkistysalueita. Ympäristön rakennuskanta on vaihtelevaa; 1800-luvun loppupuolelta viime vuosiin asti.

Taajamakuva

Kaavamuutosalue on osa maalaiskylän raittimaisemaa, joka kumpuilee asuttuna alavimpien peltoaukioiden välissä. Kylän päätie kulkee suunnittelualueen vieritse. Peltoaukiolle avautuu pitkiä näkymiä ja toisaalta aukioilta on näkymiä kylärakenteeseen päin. Suunnittelualue sijaitsee kohdassa, jossa tasaisempi, aukeampi alue muuttuu kumpuilevaksi rakennetummaksi alueeksi. Rakennuskanta on hyvin moninaista; hyvin pidettyjä ja kunnostettuja vanhoja puurakennuksia, 70-luvun pesubetonipintaista kerrostaloa, 80-luvun hallintorakennuksia, moneen otteeseen laajennettu koulu, vaatimattomia ja osin huonokuntoisia liikerakennuksia, monen ikäisiä omakotitaloja ja uusia liikerakennuksia sekä uusi kerrostalo.



Ilmakuva taajamarakenteesta, kaavamuutosalue merkitty punaisella

Asuminen

Alue sopii hyvin asumiselle. Alueella on kylän pääväylän, Kirkkotien, läheisyydestä huolimatta melko rauhallista ja lähistöllä on monenlaisia palveluita.

Palvelut

Pornaisten Yhtenäiskoulu, jossa on luokat esiopetuksesta 9. luokkaan, sijaitsee aivan vieressä. Kirjastolle ja lähimpään ravintolaan on matkaa noin 200 m ja päivittäistavara-kaupoille noin 300 m. Terveysasema ja lähin päiväkotito ovat noin 400 m päässä ja seurakunnan palveluihin on matkaa noin puoli kilometriä. Lisäksi puolen kilometrin säteellä on lukuisia pieniä palveluntarjoajia. Lisää palveluita löytyy Järvenpään keskustasta noin 15 km päästä, jossa on kattavat kaupunkikeskuksen palvelut.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä elinkeinotoimintaa.

Pornaisten suurimmat työllistäjät ovat kunnan lisäksi Attendo, Uudenmaan Rakennus&Putkitus oy sekä Talman energiaporaus Oy ja Pornaisten Autopalvelu Oy. Pornaisten Portin teollisuusalue tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet elinkeinotoiminnalle.

Pääkaupunkiseutu kehyskuntineen ovat merkittävimmät työssäkäyntipaikkakunnat.

Virkistys

Alueen lähistöllä on monia virkistysmahdollisuuksia. Aivan vieressä on tekonurmikenttä, jonka yhteydessä on talvisin luistelukenttä- ja kaukalo. Niiden

vieressä on nuorisoseuratalo ja mm. skeittipuisto ja beachvolleykentät. Lähistöltä löytyy useampi leikkipuisto ja vähän matkan päästä frisbeegolfrata. Kotojärven rannalla sijaitsevat uimapaikka ja sen läheisyydessä kuntoradat sekä virkistysmetsää. Myös joen varsi muut pikkujärvet tarjoavat mahdollisuuden vesiaktiviteetteihin ja kalastamiseen.

Sisäliikuntaan ovat käytössä mm. koulun liikuntasali sekä kuntosali. Lisäksi noin puolen kilometrin päähän on rakentumassa monitoimihalli, johon on tulossa monenlaiselle sisäliikunnalle lisää tiloja.

Pornaisten alueella mm. Mäntsälän kansalaisopisto ja Pornaisten Martat järjestävät erilaisia kursseja musiikista ja käsityöstä kuvataiteisiin ja liikuntaan.

Liikenne

Suunnittelualueen vieressä kulkeva Kirkkotie on Mäntsälän ja Sipoon välinen yhdystie, joka on Pornaisten pääkatu. Sen liikennemäärä on noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kirkkotieltä lähtevä Pekkolantie on rauhallinen kadun pätkä, jota pitkin kulkee lähinnä koulun henkilökunta sekä huoltoliikenne. Palokunnankuja lähtee Pekkolantieltä etelään, koulua kohden, mutta sitä käyttää lähinnä kevyt liikenne. Pekkolantien päättyessä se jakautuu kaakkoon Koulutieksi ja pohjoiseen Vältitiksi. Vältitieltä on muutama asuin- ja liikekiinteistön liittymä.

Monitoimihallin valmistuessa, Välttien liikenne, varsinkin kevyenliikenteen osalta tulee lisääntymään koululaisten liikkua monitoimihallin ja koulun väliä.

Joukkoliikenteen Keski-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun väliset linjat sekä kuntien sisäiset linjat kulkevat Kirkkotietä pitkin.

Järvenpäästä löytyy lähin juna-asema.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella sijaitsee hiljattain rakennettu kerrostalo. Kaavamuutosalue on osa Pornaisten kyläraittimiljöötä, joka muodostuu hyvin moninaisesta rakennuskannasta 1800-luvun loppupuolen hyvin säilyneistä puurakennuksista vaatimattomiin 50-80 -lukujen liike- ja toimitilarakennuksiin sekä 70-luvun kerrostalosta melkein uuteen kerrostaloon. Kyläraitilla on säilynyt melko hyvin inhimillinen mittakaava sekä kapean kyläraitin tunnelma.

Kylätaajaman länsipuolella virtaava Mustijoki laaksoalueineen on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Muinaismuistoja kaavamuutosalueella ei ole.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin alueella.

Katuvalaistus on Kirkkotiellä, Pekkolantiellä, Vältitiellä ja Palokunnankujalla.

Ilmajohdote kulkee vielä Vältitiellä.

Kaukolämpölinja kulkee Välttien länsivartta pitkin sekä sivuaa kaavamuutosaluetta Palokunnankujan päässä ja olemassa olevan kerrostalon tontin itäreunaa.

Alue kuuluu kunnallisen jätteenkeräilyyn piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kylän pääkadulla, Kirkkotiellä, on jonkin verran liikennettä, jonka mahdolliset meluvaikutukset tulee huomioida suunnittelussa. Alueesta on tilattu melu- ja liikenneselvitykset talvella 2024-25.

Pornainen kuuluu alueeseen, jossa maaperän radonpitoisuudet voivat olla melko korkeita, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten perustusten suunnittelussa.

Kaavamuutosalueella on sijainnut pieni liikekiinteistö sekä vapaapalokunnan talli, jonka vuoksi alueella on tehty maaperän pilaantuneisuusselvitys kesällä 2024.

Selvityksessä ei havaittu Vna 214/2007 mukaisia kynnys- tai ohjearvojen ylityksiä, pois lukien yhden näytepisteen arseenipitoisuutta 5,27 mg/kg. Pitoisuutta voidaan pitää luontaisena taustapitoisuutena tutkimusalueen sijoituessa arseeniprovinssiin

1. Lisäksi alueella havaittiin rakennusjätettä, joiden käsittely mahdollisen rakennustyön yhteydessä on tehtävä Jätelakia 646/2011 noudattaen.

Sosiaalinen ympäristö

Alue vaikuttaa turvalliselta asuinalueelta, jossa kaikki suurin piirtein tuntevat toisensa. Alueella asukkaiden vuorovaikutusmahdollisuudet ovat hyvät ja monipuoliset harrastusmahdollisuudet sekä runsaat liikunta- ja virkistysalueet mahdollistavat virikkeisen asuinympäristön kaikenikäisille asukkaille.

3.1.4 Maanomistus

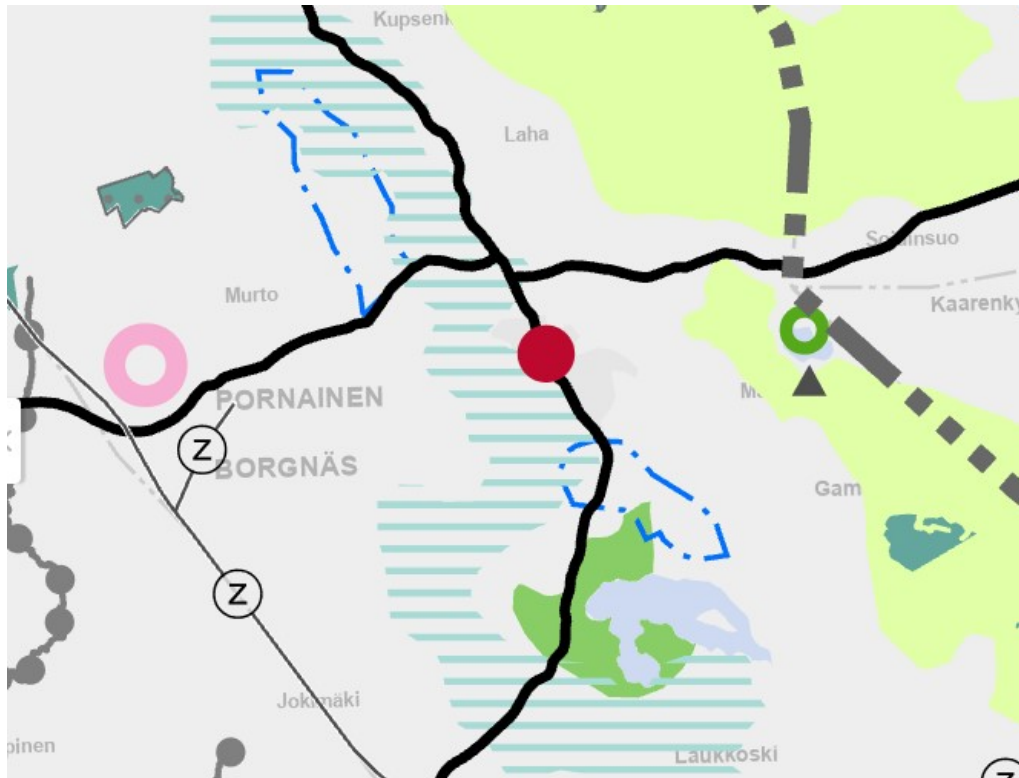
Kaavamuutosalueen eteläisimmän kiinteistön omistaa As Oy Pornaisten Kirkkotien Helmi ja muut kiinteistöt Pornaisten kunta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pornainen kuuluu Uudenmaan liittoon ja alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus. Maakuntakaavassa Kirkkotie on seudullisesti merkittävä tie, jonka väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Pornaisten kirkonkylän kohdalle on merkitty punaisella pyöreällä kohdemerkinnällä pieni keskus, joka on kunnan hallinnallinen keskus.



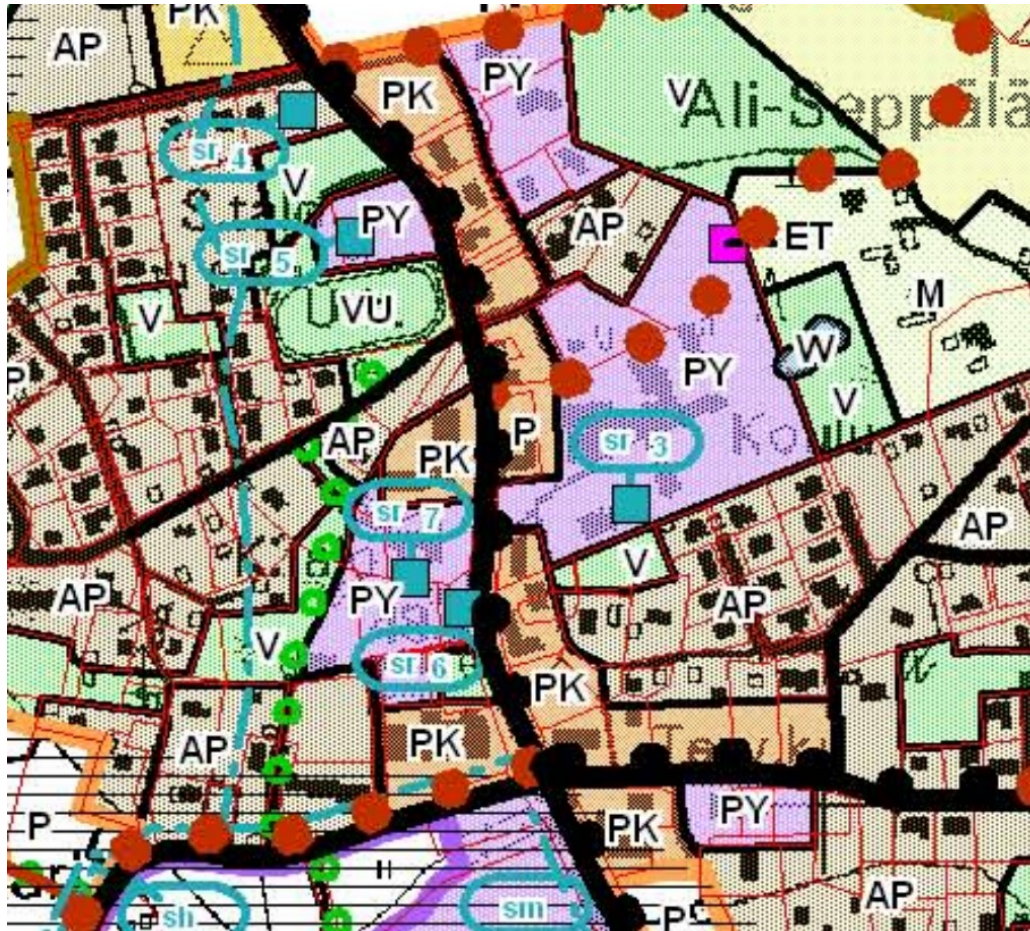
Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava, joka on tullut voimaan 2010. Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jolla on osoitettu nykyiset palveluille ja hallinnolle asemakaavoitetut alueet.

Suunnittelualueen halki on merkitty uusi kevyen liikenteen reitti, jonka yhteys on sitova, sijainti ohjeellinen.

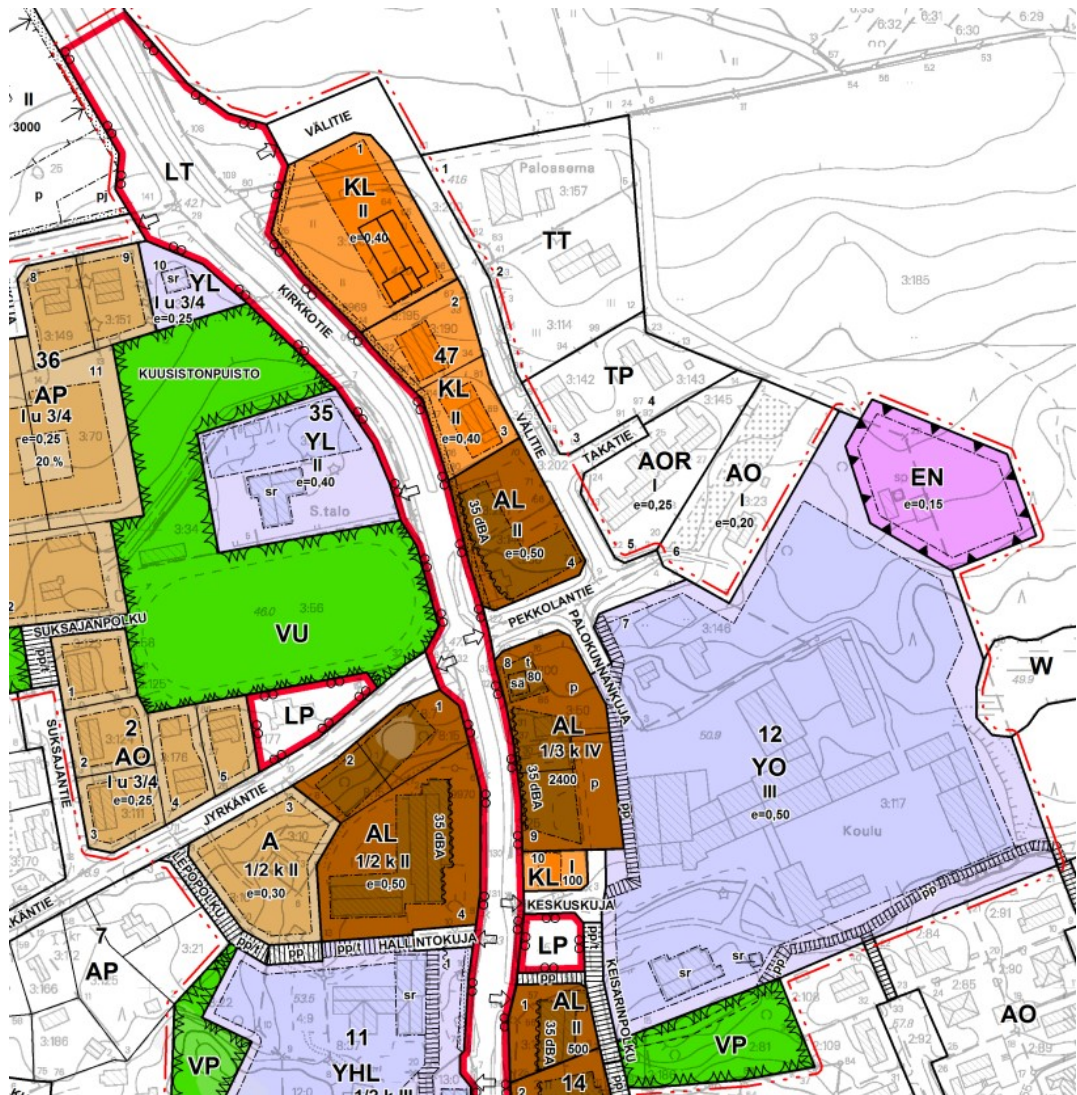
Kirkonkylän osayleiskaavaan laaditaan parhaillaan muutosta, joka koskee Pornaisten Portin teollisuusalueen muutosta noin 4 km päässä kuntakeskuksesta ja suunnittelualueesta. Muutoksesta on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 31.10.-30.11.2022.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava (Kirkkotie keskustajaksolla, asemakaavan muutos), joka on tullut voimaan 2015. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa ulkovalaistus on kielletty. Pekkolan tien eteläpuoleinen korttelialueen kerrosluvuksi on merkitty $\frac{1}{3}k$ IV, rakennusoikeudeksi 2400 kem². Lisäksi korttelissa on merkitty säilytettävä rakennus, jolle on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jolle on merkitty rakennusoikeutta 80 kem². Korttelin Kirkkotien puoleista rakennusalanrajaa pitkin kulkee ääneneristävyyserä, jonka mukaan se osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Ote asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Askolan, Myrskylän, Pornaisten ja Pukkilan yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

Tonttijako- ja rekisteri

Alueen tilat on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on ajantasaistettu v. 2023-2024. Kartan laatija on Tripodi Oy. Kartan on hyväksynyt 15.8.2024 Keravan kaupungin paikkatietojohtaja Olli Kunnas (maanmittausinsinööri AMK).

Rakennuskiellot

Suunnittelualuetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

Perustamistapa, melu- ja värinäselvitykset

Uudenmaan Maanrakennussuunnittelu Oy on tehnyt suunnittelualueella pohjatutkimuslausunnon, joka on selostuksen liitteenä erillisenä asiakirjana. Suunnittelualueesta tehdään alustavia meluselvityksiä, joita tarkistetaan tarvittaessa suunnittelun edetessä. Asiakirja liitetään selostukseen sen valmistuttua.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on tullut vireille Pornaisten kunnan ja tulevan kiinteistönomistajan tai -vuokralaisen, KAS-Asunnot Oy:n aloitteesta, joiden välisen myynti- /vuokrasopimuksen ehtona kaavamuutoksen toteutuminen on. Tulevan omistajan/haltijan aikomuksena on rakentaa alueelle viisikerroksinen kerrostalo, mitä nykyinen kaava ei salli.

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta siten, että kiinteistölle on mahdollista toteuttaa viisikerroksinen kerrostalo lisäämällä kerroslukua ja rakennusoikeutta. Samalla määritetään kerrostalotontin rajat tarkoituksenmukaisesti, tutkitaan pysäköintipaikkojen riittävyys sekä Pekkolantien ja Välitien liikennejärjestelyt.

Kaavamuutoksen vireilletulosta päätettiin kunnanhallituksessa 2.10.2023 (§233) ja kunnanvaltuustossa 23.10.2023 (§74). Vireilletulosta ilmoitettiin valtuuston kaavoituskatsauksen 2023:n yhteydessä.

Kunnanhallitus hyväksyi 3.6.2024 kokouksessaan (§106) Pekkolantien asemakaavamuutoksen valmistelutyön tekijäksi Sevendim Oy:n ja maankäytön luonnosten laatiminen aloitettiin Sevendim Oy:n toimesta syksyllä 2024 Pornaisten kunnan palkkaamana konsulttina.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 7.10.2024 (§172) hyväksyä Pekkolantien asemakaavamuutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville. OAS:n nähtävilläolosta kuulutettiin 30.10.2024 kunnan ilmoitustaululla, kunnan kotisivuilla ja niissä lehdissä, joissa kunnan kuulutukset ilmoitetaan (Itäväylä ja Keski-Uusimaa) ja se asetettiin nähtäville 6.11.-9.12.2024 väliseksi ajaksi.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus tehostaa alueen käyttöä, jotta uuden kerrostalon rakentaminen olisi rakentamattomalla korttelin osalla taloudellisesti mahdollista.

Olemassa oleva asemakaava kaipaa ajanmukaistamista, liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden tarkastelua, tiemelun huomioonottamista sekä taajama-alueen eheyttämistä rakentamattomalta osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ks. kohta 4.1 ”Asemakaavan suunnittelun tarve”

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

1. Osalliset maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
 - alueen ja sen naapurikiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
2. Kunnan hallintokunnat
3. Osalliset viranomaiset
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat vastuualue
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikenne vastuualue
 - Uudenmaan liitto
 - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Porvoon Ympäristöterveydenhuolto
 - Askolan rakennusvalvonta
4. Osalliset yhteisöt ja muut tahot
 - Porvoon energia
 - Puhelin- ja teleoperaattorit
 - Alueella toimivat yhdistykset

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62§).

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyön vireille tulosta on tiedotettu AKL 63§:n mukaisesti valtuuston kaavoituskatsauksen 2023:n yhteydessä.
Ks. kohta 4.3.3 ”Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt”.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutostyön vireille tulosta on ilmoitettu valtuuston kaavoituskatsauksen 2023:n yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävänä pidosta on ilmoitettu ja luonnosten nähtävänä pidosta ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan kotisivuilla ja niissä lehdissä, joissa kunnan kuulutukset ilmoitetaan (Itäväylä ja Keski-Uusimaa).
Alueen maanomistajille on tiedotettu vireille tulosta tavallisella kirjeellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on olleet nähtävillä 6.11.-9.12.2024 kunnantoimiston teknisellä osastolla ja kunnan verkkosivuilla, www.pornainen.fi/kuulutukset ja hankintailmoitukset. Mielipiteet OAS:sta tulee toimittaa kirjallisena ja kunnanhallitukselle osoitettuna osoitteella kunta@pornainen.fi tai Pornaisten kunta / kunnanhallitus, Kirkkotie 176, 07170 Pornainen.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

Asemakaavan luonnos laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen. Luonnos tulee MRA 30§:n mukaisesti nähtäville laatimisvaiheen yhteistyötä varten ja siitä tiedotetaan Pornaisten kunnan kotisivuilla, kunnan ilmoitustaululla sekä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan (Itäväylä ja Keski-Uusimaa).

Osallisilla on mahdollisuus antaa asemakaavaluonnoksesta kunnanhallitukselle osoitettu kirjallinen mielipide nähtävänäoloaikana. Luonnoksesta pyydetään lausunnot myös osallisilta viranomaisilta.

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotus menee kunnanhallituksen käsittelyyn ja nähtäville 30 päiväksi AKL 65 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan Pornaisten kunnan kotisivuilla, kunnan ilmoitustaululla sekä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan (Itäväylä ja Keski-Uusimaa). Muistutukset tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä.

Kunnanhallitus pyytää tarvittaessa uudet lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto kirjeitse.

Valtion ja kunnan viranomaisille ja muille yhteistyötahoille lähetetään kaavaluonnoksesta lausuntopyyntö ja kaavaehdotuksesta lähetetään pyyntö virallisesta lausunnosta.

Kaavaehdotus käsitellään kaavoitusjaostossa ja kunnanhallituksessa, joka esittää kaavan vahvistamista valtuustolle. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen.

Asemakaava tulee voimaan 30 päivän kuluttua hyväksymispäätöksen jälkeen, mikäli päätöksestä ei valiteta hallinto-oikeuteen. Asemaavan voimaantulosta kuulutetaan samalla tavalla kuin hyväksymispäätöksestä.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Uudenmaan hallinto-oikeuteen. Suunnittelun vaiheista tiedotetaan Pornaisten kunnan nettisivuilla www.pornaainen.fi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ks. kohta 4.3.3 ”Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt”

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on noudattaa maakuntakaavan tavoitetta Kirkkotiestä seudullisesti merkittävänä tienä sekä osayleiskaavan antamia periaatteita palvelujen ja hallinnon alueen (P) rakentamisessa. Alueelle varataan myös em. kaavojen periaatteiden mukainen kevyen liikenteen reitti, jonka yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteet alueen maankäytöstä ilmenevät pääosin osayleiskaavasta. Lisäksi tavoitteena on tutkia Välttien ja Pekkolantien liikenteen ja erityisesti kevyenliikenteen toimivuus ja turvallisuus.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on ajanmukaistaa vanhentunut kaava ja mahdollistaa toisen AL-tontin rakentaminen osayleiskaavan periaatteiden mukaisella tavalla. Samalla pyritään ehyttämään taajama-aluetta rakentamalla vajaakäytössä olleita välialueita poistamalla vanhentunut säilytettävän rakennuksen rakennusala kiinteistöltä, jonka rakennus on jo purettu. Lisäksi osoitetaan pysäköintialuetta parantamaan lähiympäristön pysäköimishaasteita, jota ei ollut huomioitu riittävällä laajuudella tai osoittamalla pysäköintiä haastaviin maaston kohtiin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on huomioida alueen länsilaidalla kulkevan Kirkkotien aiheuttaman melun vaikutukset kaavaan.

Tarkoitus on hyödyntää alueella jo olemassa olevaa tiestöä ja alueen vesihuoltolinjaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Jo alustavasti lähtökohdaksi valittiin alueen liikenteen selkeyttäminen ja Kirkkotien kanssa risteävän liikenteen vähentäminen. Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle on valmistunut hiljattain kiertoliittymä, jonka kautta liittyminen Kirkkotiehen, joka seutukaavassa on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi, jonka väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa, on sujuvaa ja turvallista. Koulun huolto- ja henkilökunnan liikennettä sekä kulkua Välitien kiinteistöille ollaan ohjaamassa kulkemaan kiertoliittymän kautta Vältielle. Vältien pohjoispäähän on rakentumassa monitoimihalli, jonka asemakaavan muutos on meneillään, jolloin koulun ja tulevan monitoimihallin välinen kevyt liikenne lisääntyy koululaisten hyödyntäessä monitoimihallin palveluita. Näin ollen on tarpeellista varautua Vältien katualueella kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Pekkolan tien sulkeminen autoliikenteeltä Palokunnankujan ja Kirkkotien välillä vähentää risteävää autoliikennettä alueella sekä vähentää Kirkkotien liikennettä haittaavaa poikittaista liikennettä. Kevyen liikenteen yhteys Kirkkotien ja Palokunnankujan välillä on edelleen mahdollista.

Suljettavan Pekkolan tien ja sen pohjoispuolen kiinteistöistä AL-korttelialueella muodostetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa alueen eteläpuolen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin 8 autopaikkaa. Em. tontin autopaikkojen lisäksi alueelle jää myös vapaassa käytössä olevia autopaikkoja.

Korttelinosassa, joka muodostuu olemassa olevasta rakennuskannasta, on säilytetty nykyinen määräys asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Rakennusoikeus on määritetty toteutuneen kerrosalan mukaan 1300 kerrosalaneliömetriksi. Rakennusalanraja ja kerrosluku $\frac{1}{3}IV$ on säilytetty ennallaan.

Nykyisellään rakentamattomalla korttelinosalla säilytetään myös nykyinen määräys asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Korttelinosalla ollut rakennusala säilytettävälle rakennukselle poistetaan, koska paikalla sijainnut rakennus on jo purettu pois. Alustavasti uudelle rakennukselle varatulla rakennusosalalla oli kaksi sijaintivaihtoehtoa; joko tontin pohjoisosassa tai tontin keskivaiheilla. Tarkemmassa tarkastelussa todettiin, että rakennusalan sijainti pohjoisempana aiheutti risteävää liikennettä pysäköintipaikkojen ja pääsisäänkäynnille johtavan kevyenliikenteen kulun kesken. Myös pysäköintipaikkojen määrä tontilla olisi jäänyt pienemmäksi. Rakennusoikeudet vaihtoehtoilta olivat samansuuruiset, 2350 kerrosalaneliometriä sekä 240 kerrosalaneliometriä yhteistiloille, samoin kerrosluku $\frac{1}{2}kV$.

AL-korttelin kerrosluvun nostaminen neljästä viiteen koettiin välttämättömäksi, jotta hanke olisi taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Hankkeen toteuttajalla on tavoitteena tarjota edullisia, moderneja, myös perheille sopivia vuokra-asuntoja, joihin kaikilla on mahdollisuus muuttaa ilman pelkoa taloudellisesta ahdingosta asumiskustannusten vuoksi. Nelikerroksisena koko hanke saattaa jäädä toteutumatta ja alue ilman kiperästi kaipaamiaan vuokra-asuntoja.

Viisikerroksinen rakennusala sijoittuu kaavamuutosalueella alemmaksi rinteeseen kuin olemassa oleva nelikerroksinen kerrostalo, jolloin sen räystäskorkeus ei nouse paljoa nelikerroksisen kerrostalon räystäskorkeutta korkeammalle. Kirkkotie rakennusten vierellä jatkaa nousemistaan vielä kerrostalojen jälkeen etelään päin mentäessä.

Viisikerroksinen rakennusmassa ei peitä taakseen mitään merkittäviä rakennuksia tai näkymiä, mitkä näkyisivät tällä hetkellä maisemassa. Eikä se kilpaile merkittävyydellään minkään muun maisemassa näkyvän tärkeän elementin, esim. kirkon kanssa.

Toki uusi rakennusmassa sijoittuu maisemallisesti tärkeään paikkaan, jossa avara peltomaisema muuttuu ensin harvempaan rakennettuun alavampaan rakennusalueeseen ja sitten uuden rakennusmassan kohdalla mäkisempään, puustoisempaan ja tiiviimpään rakennettuun alueeseen, taajaman keskusta. Asemakaavaan onkin tulossa määräys, joka edellyttää julkisivujen osalta kiinnittämään huomiota edustavaan ilmeeseen ja siihen, että rakentaminen sopeutuu Kirkkotien taajamakuvaan. Sopeutumista voidaan hakea esim. väriyksellä, materiaaleilla, jäsentelyllä ja kattomuodolla.

On myös huomioitava, että kaavamuutosalueelta pohjoiseen, kiertoliittymän viereen ollaan suunnittelemassa monitoimihallia, joka toteutuessaan muuttaa maisemaa ja näkymiä pohjoisesta päin tultaessa. Silloin monitoimihalli ja nykyinen kauppakiinteistö Kirkkotien molemmin puolin muodostavat jonkinlaisen porttiaiheen Pornaisten kirkonkylälle pohjoisesta päin saavuttaessa ja kaavamuutosalueen rakennusmassa jää monitoimihalliin nähden vähemmälle huomiolle ja kauempaa katsottuna sen katveeseen.

Jatkosuunnitteluun valikoitui vaihtoehto, jossa rakennusala on melko keskellä tonttia ja pysäköintialueet sijoittuvat rakennusalan pohjois- ja itäpuolelle ja leikki- ja oleskelualue rakennusalan eteläpuolelle.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Jatkosuunnitteluun valikoitui vaihtoehto, jossa rakennusala on melko keskellä rakennettavaa tonttia ja pysäköintialueet sijoittuvat rakennusalan pohjois- ja itäpuolelle ja leikki- ja oleskelualue rakennusalan eteläpuolelle.

Katualueiden osalta varauduttu Välitien kevyenliikenteen väylään sekä Pekkolantien osan sulkemiseen ajoneuvoliikenteeltä.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt muistutukset ja lausunnot

Lyhennelmät muistutuksista ja kunnan vastineet sekä lyhennelmät lausunnoista ja kunnan vastineet niihin on kirjattu liitteeseen 4.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen myötä muodostuu asemakaava, joka sallii enintään viisikerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten, joiden kellarikerrokseen saa sijoittaa enintään puolet suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaa tilaa. Lisäksi yksi korttelialue on tarkoitettu autopaikoitukselle.

Alueen korttelit saavutetaan kylän pääväylältä Kirkkotieltä kiertoliittymästä Välitien kautta. Olemassa olevalle kerrostalolle on kulku edelleen Keskuskujan kautta. Kaavoituksessa huomioidaan vallitsevat ja muodostuvat liikenteen ja kevyen liikenteen tarpeet ja turvallisuuskohdat.

Täydentävän rakentamisen alueet liittyvät olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen luontevasti korttelimittakaavaltaan samansuuruisena.

5.1.1 Mitoitus

Ks. myös kohta 5.3 ”Aluevaraukset”.

Kaavamuutosalueella asuu yhdellä kiinteistöllä 24 asunnossa noin 35-40 henkeä. Väestömäärä kasvaa rakentamisen myötä noin 110-120 henkeen ja asuntojen lukumääräksi muodostuu enimmillään noin 65 kpl.

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 9 463 m².

Kaavamuutoksella muodostuu 2 asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL), joista molemmat ovat nykyisiä, mutta vain toisella rakennettu asuinkerrostalo.

Lisäksi muodostetaan osasta AL-korttelialuetta autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa toisen, tulevaisuudessa rakennettavan AL-tontin autopaikkoja.

Lisäksi LPA-alueelle jää autopaikkoja vapaaseen käyttöön.

Asemakaavanmuutoksen myötä aluetehokkuus $e_a=0,41$ (= kerrosalan suhde kaava-alueen pinta-alaan).

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei osoiteta palvelurakennusten korttelialueita, mutta AL-korttelialueelle voi sijoittua asuntojen lisäksi myös liiketiloja. Ympäristön palvelut ovat varsin kattavat.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ks. myös kohdat 4.4, 4.5 ja 5.1.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen jo rakennettuun rakennuskantaan sopeutuvan uudisrakentamisen.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 9 463 m².

5.3.1 Korttelialueet

AL - asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Kortteli 12, tontti 9

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jonka rakennusoikeus on merkitty 1300 asuinkem², vastaten toteutunutta asuinkerrostaloa.

Kerrosluvuksi 1/3IV.

Rakennusalan Kirkkotien puoleisella sivulla ääneneristävyydsmääräys, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Ohjeellinen pysäköimispaikka tontin itäreunalla toteutuneiden autopaikkojen mukaisesti.

Tontin pinta-ala 1783 m².

Kortteli 12, tontti 8

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jonka rakennusoikeus on merkitty 2350 asuinkem².

Lisäksi yhteistilojen rakennusoikeutta 240 kem². Yhteistiloiksi luetaan sauna-, kerho- ja varastotilat.

Kerrosluvuksi 1/3V.

Rakennusalan Kirkkotien puoleisella sivulla ääneneristävyydsmääräys, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA (arvoa tarkennetaan meluselvityksen valmistuttua).

Ohjeellinen pysäköimispaikka tontin pohjois- ja itäreunoilla.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue tontin eteläosassa.

Tontin pinta-ala 1922 m².

LPA-alueet

Autopaikkojen korttelialue, jonka pinta-ala on 1915 m². Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueen eteläreunalla ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Katualueiden osalta varauduttu Välitien kevyenliikenteen väylään sekä Pekkolangintien osan sulkemiseen ajoneuvoliikenteeltä. Katualueen kokonaispinta-ala 3919 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Tällä hetkellä alueella asuu noin 35-40 asukasta yhdessä kerrostalossa. Kerrostalon asunnot ovat yksiötä ja pieniä kaksioita, joten lapsiperheitä alueella ei juuri asu. rakennusvarausten toteutuessa asuinkerrostalona asukasmäärän lisäys alueella on noin 80 henkilöä. Asuinkerrostaloon on tarkoitus toteuttaa myös perheasuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Uudisrakentaminen täydentää kaava-alueella rakentamattomaksi jäänyttä taajamarakennetta ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan täydentäen ja eheyttäen yhdyskuntarakennetta.

Taajamakuva

Alue jäsentyy selkeästi rakennetuksi ympäristöksi, rakennetun alueen rajapintojen selkeytyessä. Uusi rakennuskanta eheyttää Kirkkotien varren taajamakuva.

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus ei peitä taakseen mitään merkittäviä rakennuksia tai näkymiä, mitkä näkyisivät tällä hetkellä maisemassa. Eikä se kilpaile merkittävyydellään minkään muun maisemassa näkyvän tärkeän elementin, esim. kirkon kanssa.

Uusi rakennusmassa sijoittuu maisemallisesti tärkeään paikkaan, jossa avara peltomaisema muuttuu ensin harvempaan rakennettuun alavampaan rakennusalueeseen ja sitten uuden rakennusmassan kohdalla mäkisempään, puustoisempaan ja tiiviimpään rakennettuun alueeseen, taajaman keskustaan. Asemakaavaan onkin tulossa määräys, joka edellyttää julkisivujen osalta kiinnittämään huomiota edustavaan ilmeeseen ja siihen, että rakentaminen sopeutuu Kirkkotien taajamakuvaan. Sopeutumista voidaan hakea esim. väriyksellä, materiaaleilla, jäsentelyllä ja kattomuodolla.

On myös huomioitava, että kaavamuutosalueelta pohjoiseen, kiertoliittymän viereen ollaan suunnittelemassa monitoimihallia, joka toteutuessaan muuttaa maisemaa ja näkymiä pohjoisesta päin tultaessa. Silloin monitoimihalli ja nykyinen kauppakiinteistö Kirkkotien molemmin puolin muodostavat jonkinlaisen porttiaiheen Pornaisten kirkonkylälle pohjoisesta päin saavuttaessa ja kaavamuutosalueen rakennusmassa jää monitoimihalliin nähden vähemmälle huomiolle ja kauempaa katsottuna sen katveeseen.

Asuminen

Uusia asuntoja alueelle tulee noin 40 kappaletta. Alue soveltuu hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien vuoksi kaikille väestöryhmille.

Palvelut

Korttelialueelle voi sijoittua asuntojen lisäksi myös liiketiloja. Ympäristön palvelut ovat varsin kattavat.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei muodostune uusia merkittäviä työpaikkoja, mutta korttelialueelle voi sijoittua asuntojen lisäksi myös liike- ja toimistotiloja.

Virkistys

Alueelle ei muodostu uusia virkistyskäyttötiloja.

Alueella ja sen läheisyydessä on laajoja luontoalueita virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Virkistysalueet liittyvät toisiinsa ja ympäröiviin virkistysalueisiin joko suoraan, kevyenliikenteen reitein tai vähäliikenteisten liittymäteiden välityksellä.

Liikenne

Liikenne Väliellä ja Palokunnankujalla lisääntyy uudisrakentamisen myötä noin kaksinkertaiseksi. Lähiaikoina valmistuva monitoimihalli lisää myös kevyenliikenteen määrää Väliellä.

Ajoneuvoliikenne ohjataan Välitietä pitkin Kirkkotien kiertoliittymään, jonka kautta liittyminen Kirkkotien liikenteeseen on turvallista ja joutuisaa.

Toisaalta Välielle rakennettava kevyenliikenteen väylä tekee jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumisesta turvallisempaa. Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa LPA-alueen reunalla mahdollistaa kevyen liikenteen läpikulun myös kaavamuutosalueen läpi koululle.

Kaavamuutosalueelle järjestetään riittävät pysäköintitilat; 1 autopaikka asuntoa tai 1 autopaikka 40 liike- ja toimistotilakerrosalaneliometriä kohden. Lisäksi muodostettavalle LPA-alueelle jää autopaikkoja vapaaseen käyttöön, jolloin sitä voivat hyödyntää lähialueen asukkaat tai muualta alueen palveluihin tulevat.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tiedossa ei ole, että alueella olisi muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikan perusvalmiudet. Alue tulee liitettäväksi kunnallistekniseen verkostoon ja kunnallisen jätehuollon piiriin. Myös kaukolämpöverkoston hyödyntämistä tutkitaan.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, ilmanlaatu, maaperä)

Kylän pääkadulla, Kirkkotiellä, on jonkin verran liikennettä, jonka mahdolliset meluvaikutukset huomioidaan suunnittelussa. Alueesta on tilattu melu- ja liikenneselvitykset talvella 2024-25.

Pornainen kuuluu alueeseen, jossa maaperän radonpitoisuudet voivat olla melko korkeita, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten perustusten suunnittelussa.

Kaavamuutosalueella on sijainnut pieni liikekiinteistö sekä vapaapalokunnan talli, jonka vuoksi alueella on tehty maaperän pilaantuneisuusselvitys kesällä 2024.

Selvityksessä ei havaittu Vna 214/2007 mukaisia kynnys- tai ohjearvojen ylityksiä, pois lukien yhden näytepisteen arseenipitoisuutta 5,27 mg/kg. Pitoisuutta voidaan pitää luontaisena taustapitoisuutena tutkimusalueen sijoituessa arseeniprovinssiin 1. Lisäksi alueella havaittiin rakennusjätettä, joiden käsittely mahdollisen rakennustyön yhteydessä on tehtävä Jätelakia 646/2011 noudattaen.

Sosiaalinen ympäristö (turvallisuus, tarpeiden huomiointi)

Alueen täydennysrakentaminen eheyttää myös sosiaalista ympäristöä, kun taajamarakenteessa ei ole epämääräisiä rakentamattomia alueita. Eri ikäryhmille alue hyvine liikenneyhteyksineen ja läheisine palveluineen luo hyvän virikkeisen ja turvallisen elinympäristön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisema on maalaiskylän raittimaisemaa, joka kumpuilee asuttuna alavimpien peltoaukioiden välissä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemarakenteeseen, sillä uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennettujen alueiden yhteyteen.

Luonnonolot

Suunnittelualue on ihmisen muokkaamaa nykyistä ja vanhaa rakennusaluetta, entistä pihamaata, josta on purettu rakennuksia ja rakennelmia pois sekä katualuetta piennarkasveineen, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin.

Luonnon monimuotoisuus

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, ks. kohta Luonnonolot.

Pienilmasto

Suunnittelualue viettää pohjoiseen, jossa avautuu isompi aukeampi peltoalue, joten alue on alttiina pohjoistuulelle. Uudisrakentaminen rinteeseen luo miellyttävämmän pienilmaston rakentamisen eteläpuolelle ja olemassa olevan kerrostalon pihalle.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaratkaisu ei ole suoranaista vaikutusta alueen vesistöihin tai vesitalouteen. Hulevesien käsittelyllä huolehditaan, ettei rakentaminen lisää ympäristön vesistöjen rasitusta.

Maa- ja metsätalous

Alue on nykyistä ja entistä pihamaata sekä katualuetta, joten varsinaisia maa- ja metsätalousalueita ei alueella ole.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisesti vaalittavia luonnonoloja, joten vaikutuksia luonnonsuojeluun ei ole.

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ks. kohta 5.4.1 "Vaikutukset rakennettuun ympäristöön".

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Ks. liite 2.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö on nykyinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamisen ohjaamiseksi ja havainnollistamiseksi on luonnosvaihtoehdoista laadittu havainnekuvia. Askolan, Myrskylän, Pornaisten ja Pukkilan yhteinen rakennusjärjestys ohjaa myös rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen ja sen seuranta tapahtuu Pornaisten kunnan rakennusvalvonnan toimesta normaalin rakennuslupaprosessin edellyttämällä tavalla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupien yhteydessä ja asukkaiden palautteen perusteella.

Akaassa 12.2.2025

Mirva Mehtonen
Arkkitehti SAFA, YKS652

Sevendim Oy

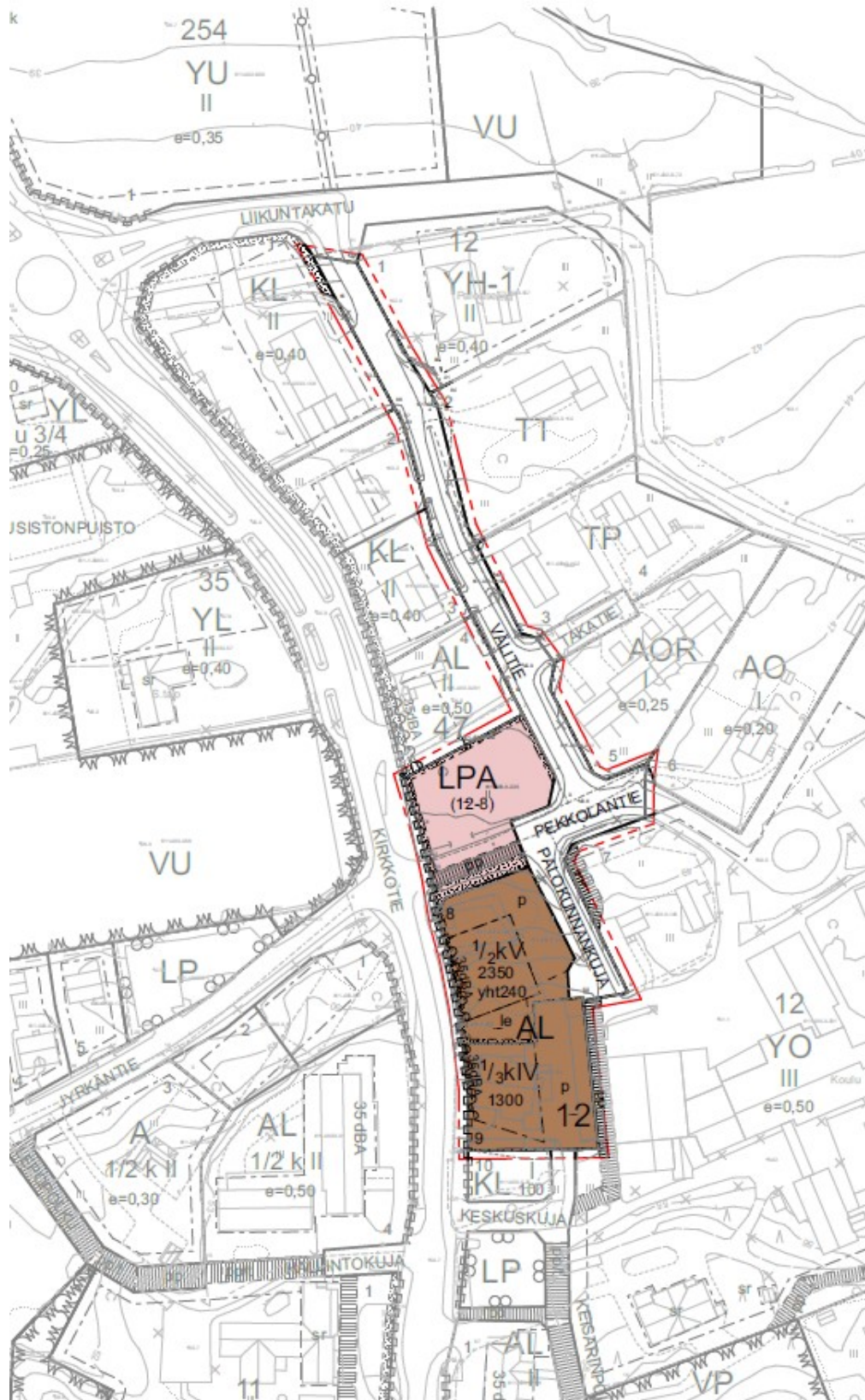
LIITE 1:

Asemakaavan seurantalomake


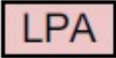





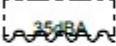




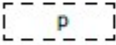
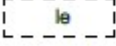

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9463	100	3890	0,4111		
A yhteensä	0,3708	39,2	3890	1,0491	-0,1188	820
Y yhteensä	0	0,0	0		-0,0346	-173
L yhteensä	0,5834	61,7	0	0,0000	0,1633	0

LIITE 2:

Asemakaava, kaavamerkinnyt ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ulkovarastointi kielletty.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
(12-8)	Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
12	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Väliite	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
yht240	Yhteistilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Yhteistiloiksi luetaan sauna-, kerho- ja varastotilat.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia talousrakennuksia, joiden koko on enintään 60 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten julkisivujen, mittasuhteiden, jäsentelyn, materiaalin ja värin osalta on kiinnitettävä edustavaan ilmeeseen ja siihen, että rakentaminen sopeutuu Kirkkotien taajamakuvaan.

Korttelialuiden rakentamattomat osat on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka / asunto
- liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 40 kerrosalaneliömetriä.

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

Vettä läpäisettömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä tontilla ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontille. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

LIITE 3:
Havainnepiirros



LIITE 4:

Muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä saatiin seuraavat lausunnot:

1. Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto:

- Ei anna lausuntoa tässä vaiheessa

2. Uudenmaan liitto:

- Ei anna lausuntoa

3. Rakennus- ja ympäristöjaosto:

- Ei huomautettavaa

4. Nivos Vesi ja Lämpö Oy:

- Kaavatyötä tehtäessä on huomioitava hulevesijärjestelmän puuttuminen alueelta
- varmistettava alueen vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys kerrostalon tarpeisiin

Vastine Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n lausuntoon:

Hulevesien käsittelystä asetetaan asemakaavaan määräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontille. Myös rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien johtamis- ja käsittelysuunnitelma.

5. Porvoon museo:

- Porvoon museo kaipaa kaavan perusteita, miksi kerroskorkeutta nostetaan
- kaavamuutosalueella ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita
- modernia maankäyttöä siinä määrin, että ei katsota olevan korkeaa potentiaalia aiemmin tuntemattomien muinaisjäännösten löytymiselle
- museo ei edellytä arkeologista inventointia kaavamuutosalueella

Vastine Porvoon museon lausuntoon:

Pekkolantien asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, jotta hanke olisi taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Hankkeen toteuttajalla on tavoitteena tarjota edullisia, moderneja, myös perheille sopivia vuokra-asuntoja, joihin kaikilla on mahdollisuus muuttaa ilman pelkoa taloudellisesta ahdingosta asumiskustannusten vuoksi. Nelikerroksisena koko hanke saattaa jäädä toteutumatta ja Pornaisten kunta ilman kiperästi kaipaamiaan vuokra-asuntoja.

Viisikerroksinen rakennusala sijoittuu kaavamuutosalueella alemmaksi rinteeseen kuin olemassa oleva nelikerroksinen kerrostalo, jolloin sen räystäskorkeus ei nouse paljoa nelikerroksisen kerrostalon räystäskorkeutta korkeammalle. Kirkkotie rakennusten vierellä jatkaa nousemistaan vielä kerrostalojen jälkeen etelään päin mentäessä.

Viisikerroksinen rakennusmassa ei peitä taakseen mitään merkittäviä rakennuksia tai näkymiä, mitkä näkyisivät tällä hetkellä maisemassa. Eikä se kilpaile merkittävyydellään minkään muun maisemassa näkyvän tärkeän elementin, esim. kirkon kanssa.

Toki uusi rakennusmassa sijoittuu maisemallisesti tärkeään paikkaan, jossa avara peltomaisema muuttuu ensin harvempaan rakennettuun alavampaan rakennusalueeseen ja sitten uuden rakennusmassan kohdalla mäkisempään, puustoisempaan ja tiiviimpään rakennettuun alueeseen, taajaman keskusta. Asemakaavaan onkin tulossa määräys, joka edellyttää julkisivujen osalta kiinnittämään huomiota edustavaan ilmeeseen ja siihen, että rakentaminen sopeutuu Kirkkotien taajamakuvaan. Sopeutumista voidaan hakea esim. väriyksellä, materiaaleilla, jäsentelyllä ja kattomuodolla.

On myös huomioitava, että kaavamuutosalueelta pohjoiseen, kiertoliittymän viereen ollaan suunnittelemassa monitoimihallia, joka toteutuessaan muuttaa maisemaa ja näkymiä pohjoisesta päin tultaessa. Silloin monitoimihalli ja nykyinen kauppakiinteistö Kirkkotien molemmin puolin muodostavat jonkinlaisen porttiaiheen Pornaisten kirkonkylälle pohjoisesta päin saavuttaessa ja kaavamuutosalueen rakennusmassa jää monitoimihalliin nähden vähemmälle huomiolle ja kauempaa katsottuna sen katveeseen.

