

Lausuntopyyntö asemakaavan muutos, kiinteistöt 616-403-8-183 ja 616-403-8-185, Pukkila kunta/ Begäran om utlåtande, detaljplaneändring, fastigheterna 616-403-8-183 och 616-403-8-185, Pukkila kommun

Rakennus- ja ympäristöjaosto 15.05.2025 § 28
80/10.03.02.00/2023

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh/tel 0400 841 151 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredning Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller fornamn.efternamn@askola.fi

Pukkilan kunnanhallitus pyytää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n lausuntoa kiinteistöille 616-403-8-183 ja 616-403-8-185 asemakaavan muutoksesta.

Lausunto pyydetään toimittamaan 20.5.2025 mennessä.

Hallitustie 2A ja 2B ovat asemakavassa käyttötarkoituksmerkinnällä YH hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitus merkintään AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Perusteluina on edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa ja yhdenmukaistaa käyttötarkoitus kahden rajanaapurin kanssa.

Kommunstyrelsen i Pukkila begär om ett utlåtande i enlighet med § 30 i markanvändnings- och byggförordningen gällande ändring av detaljplan för fastigheterna 616-403-8-183 och 616-403-8-185.

Utlåtandet begärs senast den 20 maj 2025.

Hallitustie 2A och 2B är belägna i ett område som i detaljplanen anvisas med beteckningen YH (kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus). Syftet är att ändra användningsändamålet av fastigheterna till beteckningen AL, dvs. kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Motiveringen till ändringen är att främja användning, utveckling och underhåll av befintliga byggnader och att harmonisera användningsområden med de två rågrannarna.

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että esitetty kaava on laadittu kevyesti. Kaavassa ei ole riittävästi huomioitu alueen näkyvyyttä eikä sen merkitystä kuntalaisille. Suunnitellut rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla Pukkilan keskustassa, ja ne muodostavat merkittävän osan keskustan julkisesta rakennuskannasta. Lisäksi entisen kunnantalon tontti rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun Porvoonjokilaakson viljelymaisemaan, mikä korostaa alueen maisemallista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaavan muuttuessa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaavassa tulee huomioida istutus- ja oleskelu-alueet sekä autopaikoille varattavat alueet. Asuinrakennuksilla on erilaiset tarpeet verrattuna liikerakennuksiin.

Jos korttelia käytetään pääasiallisesti yhteen tarkoitukseen ja siitä poikkeavan käyttötarkoituksen osuus on hyvin pieni, alle 10 % kerrosalasta, ei AL-merkintä liian väljänä sovellu käytettäväksi. Tällöin tulisi

käyttää asuinrakennuksia koskevaa merkintää (A, AK jne.). Vastaavasti tulisi käyttää merkintää K, KL tai KT, jos asuinhuoneistoja varten sallitaan käytettäväksi alle 10 % kerrosalasta. Näissä tapauksissa sallittava lisäkäyttötarkoitus osoitetaan määräyksellä.

Ellei käyttötarkoitusten suhdetta ole rajattu kaavassa lisämääräyksellä, alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Asumista ja liiketilaa varten varattavan kerrosalan keskinäisestä suhteesta on yleensä tarpeen määrätä kaavamääräyksellä tai merkinnällä, joka osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueelle tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta on varattava tai saadaan varata asuntoja, liiketilaa tai toimistotilaa varten. Myös asuntojen tai liiketilan sijoittamisesta esimerkiksi eri kerroksiin voidaan määrätä kaavamääräyksellä.

Esitetylle alueelle ei ole määritelty rakentamisalueen rajoja tai istutusalueita, tilojen jäsentämiseksi sekä erilaisten toimintojen yhteensovittamiseksi.

Viereiselle AL-alueen reunalle on kuitenkin merkitty istutettava puurivi, joka jatkuu koko Hallitustien varrella. Lisäksi toisen puolen tielle on merkitty istutettava alue, johon tulee istuttaa tai säilyttää puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi puu jokaista 20 m² kohden alueen pinta-alasta. Suojavyöhykkeen merkitys Keskustielle päin tulisi myös selvittää.

Muutoksen tavoitteena on edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, ylläpitoa ja kehittämistä. Muutoksen tulisi yhdenmukaistaa alueen käyttötarkoitus rajanaapureiden kanssa sekä säilyttää ja kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa, erityisesti vanhan kunnantalon ja sen ympäristön osalta.

RakL §54 mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, lisäksi rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

RakL §54 a mukaan asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana.

Asemakaavan pohjakartta ei ole maastotietojen osalta ajantasainen. Näin ollen se ei täytä rakentamislain edellyttämää vaatimusta siitä, että asemakaavan tulee perustua riittävän yksityiskohtaiseen ja tarkkaan pohjakarttaan. Vanhentuneen pohjakartan käyttö heikentää kaavan luotettavuutta ja vaikeuttaa sen arviointia ja hyväksyttävyyttä.

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen konstaterar att planförslaget har utarbetats på ett torftigt sätt. Planen tar inte tillräcklig hänsyn till områdets synlighet och dess betydelse för kommuninvånare. De planerade byggnaderna är centralt belägna i Pukkila centrum och utgör en betydande del av det offentliga byggnadsbeståndet i centrumområdet. Dessutom gränsar tomten för det före detta kommunhuset till jordbrukslandskapet i Borgå ådal som betraktas som nationellt värdefullt, vilket understryker områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värde.

När planen ändras från ett förvaltnings- och kontorshus till ett bostadshus måste planen ta hänsyn till planterings- och vistelseområden samt

reserveringar för bilparkering. Bostadshus har andra behov jämfört med affärsbyggnader.

Om kvarteret huvudsakligen används för ett ändamål och andelen avvikande användningsändamål är mycket liten, dvs. mindre än 10 % av våningsytan, är beteckningen AL för bred för att tillämpas. I detta fall bör man använda en beteckning för bostäder (A, AK, osv.). På samma sätt bör beteckningen K, KL eller KT användas om mindre än 10 % av våningsytan får användas för bostadslägenheter. I dessa fall ska de användningsändamål som tillåts utöver det huvudsakliga användningsändamålet anges genom bestämmelse.

Om förhållandet mellan användningsändamålen inte begränsas i planen genom en ytterligare bestämmelse får området innehålla bostads-, affärs- och/eller kontorsbyggnader samt kombinerade bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Förhållandet mellan den våningsyta som ska reserveras för bostäder respektive affärslokaler måste vanligtvis bestämmas genom en planbestämmelse eller beteckning som anger hur stor del av den våningsyta som tillåts i kvarteret eller byggnadsytan som ska eller får reserveras för bostäder, affärslokaler eller kontorslokaler. Planen kan också innehålla bestämmelser om t.ex. hur bostäder eller affärslokaler får placeras på olika våningsplan.

Den föreslagna platsen har inga definierade gränser för byggnadsområden eller planteringsområden för att strukturera områdena och samordna de olika aktiviteterna.

Enligt förslaget ska det dock planteras en rad av träd längs kanten av det intilliggande området med beteckningen AL. Trädraden fortsätter längs hela vägen Hallitustie. Dessutom anvisas det på andra sidan vägen ett område där man ska plantera eller bevara träd så att det finns minst ett träd per varje 20 m² av området. Betydelsen av skyddszonen mot vägen Keskustie bör också förtydligas.

Syftet med förändringen är att främja användning, underhåll och utveckling av de befintliga byggnaderna. Förändringen bör harmonisera användningen av området med rågrannarna samt bevara och respektera det gamla byggnadsbeståndet, särskilt det gamla kommunhuset och dess omgivning.

Enligt 54 § i lag om områdesanvändning (OAL) skall detaljplanen utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö. Därtill ska den byggda miljön och naturmiljön värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.

Enligt OAL § 54a ska en detaljplan grunda sig på en baskarta som avbildar terrängen. Baskartan ska vara tillräckligt detaljerad och noggrann. En detaljplan eller en ändring av en sådan får inte godkännas, om baskartan inte är tillräckligt detaljerad eller noggrann eller om den är så föråldrad att den inte längre kan användas som grund för planläggningen.

Detaljplanens baskarta har inte uppdaterats med avseende på topografiska data. Därför uppfyller den inte kravet i lagen om områdesanvändning på att detaljplanen ska grunda sig på en baskarta som är tillräckligt detaljerad och noggrann. Användningen av en föråldrad baskarta undergräver planens tillförlitlighet och gör det svårt att bedöma och godkänna den.

Påätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti

Beslut

Godkändes enligt beslutsförslag

Täytäntöönpano

Pukkilan kunnanhallitus

Verkställighet

Kommunstyrelsen Pukkila