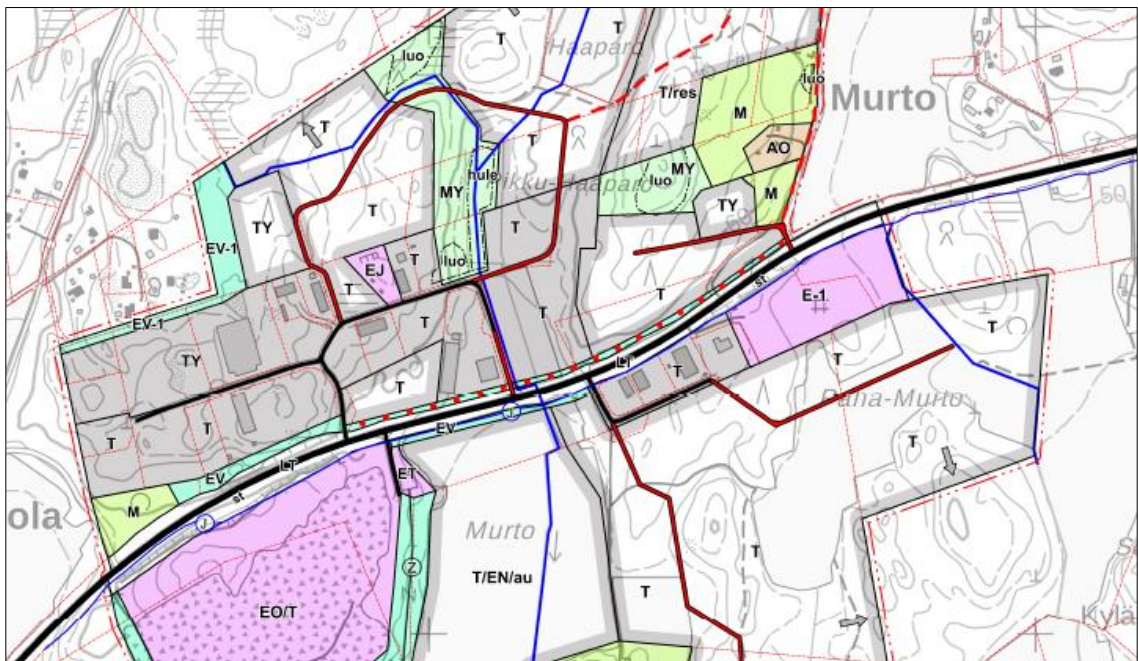


PORNAINEN

KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS PORNAINEN PORTIN ALUE

KAAVASELOSTUS



Päiväys 3.6.2025



Ylipalontie 16a, 00670 Helsinki

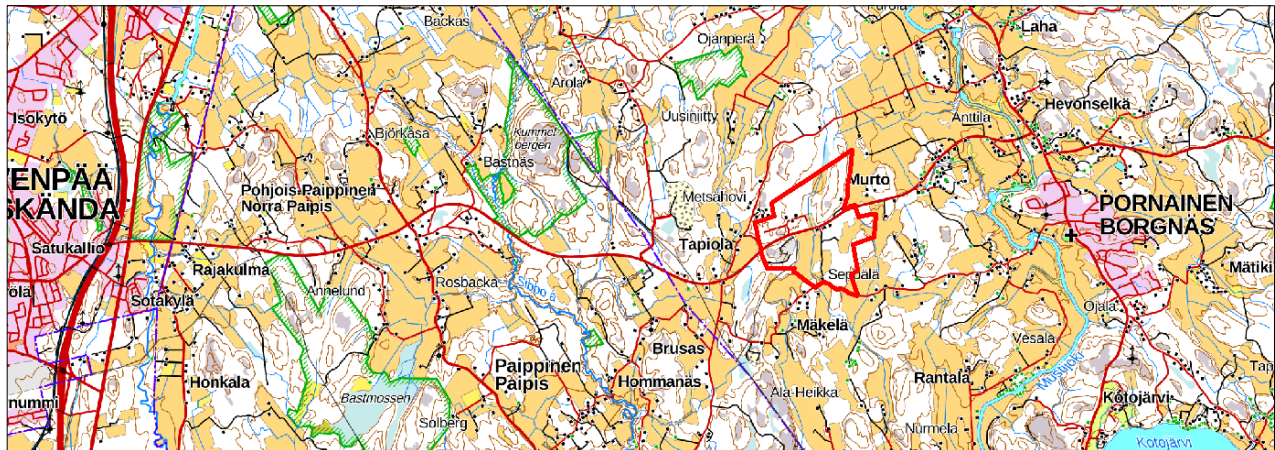
www.karttaako.fi

Kunnanhallitus päätti 21.3.2022 kaavan vireille tulosta
Vireille tulosta kuulutettu 21.10.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) 5.3. – 4.4.2025
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
Tullut voimaan ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue (170,4 ha) sijaitsee seututieliuokan maantien (Järvenpääntie) varressa n. 4 km:n etäisyydellä kuntakeskuksesta. Etelässä alue rajautuu Kirveskoskentiehen, jonka kautta on toinen tieyhteys kuntakeskukseen.



Sijainti

C Maanmittauslaitos

1.2 Kaavan tarkoitus

Voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuusaluevaraus, joka kattaa nykyisen asemakaavan alueen sekä vähäisessä määrin laajennusaluetta lähiympäristöön (kohta 4.2). Voimassa oleva yleiskaava ei kuitenkaan luo riittäviä edellytyksiä yritystoiminnan laajentamiselle eikä se riittävästi ohjaa tulevaa asemakaavoitusta.

Kysymyksessä on Pornaisten yritystoiminnan kehittämisen kannalta merkittävä alue. Laadittavalla osayleiskaavan muutoksella luodaan edellytykset yritystoiminnan alueen laajentamiselle ja määritetään laajentamisen suuntaviivat. Yleiskaava laaditaan sillä tarkkuudella, että se antaa pohjaa asemakaavojen vaiheittain laatimiselle.

1.3 Yhteystiedot

[Kaavan valmistelusta vastannut konsultti](#)

KARTTAAGO OY / DI Pertti Hartikainen

c/o Pertti Hartikainen, Ylipalontie 16a, 00670 Helsinki

p. 0400 425390

phartikainen@kolumbus.fi

www.karttaako.fi

[Pornaisten kunta](#)

Kirkkotie 176, 07170 Pornainen

Kuntakehitysjohtaja Tapani Tapiola

puh. 040 185 8648

tapani.tapiola@pornainen.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Suunnittelualue	1
1.2	Kaavan tarkoitus.....	1
1.3	Yhteystiedot	1
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Suunnitteluvaiheet	4
2.2	Yleiskaavan muutoksen keskeinen sisältö	4
2.21	Aluevaraukset	4
2.22	Liikenne- ja kevyen liikenteen yhteydet	6
2.23	Luontoarvot	6
2.24	Vesihuolto ja hulevedet	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonolot	8
3.21	Luonnonympäristö	8
3.22	Pinta- ja pohjavedet.....	12
3.23	Maaperä.....	13
3.3	Kulttuuriympäristö, rakennuskanta ja maisema	14
3.31	Kulttuuriympäristö ja maisema	14
3.32	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	16
3.33	Muinaisjäännökset.....	17
3.4	Rakennettu ympäristö.....	17
3.41	Yhdyskuntarakenne, palvelut ja asutus	17
3.42	Tekninen huolto	17
3.43	Liikenne, kevyt liikenne ja liikennemelu	18
3.5	Ympäristöhäiriöt.....	18
3.51	Pilaantuneet maa-alueet	18
3.52	Yritystoiminnan häiriö asutukselle	19
3.6	Maanomistus.....	19
4	SUUNNITTELUTILANNE	20
4.1	Maakuntakaava	20
4.2	Yleiskaava	21
4.3	Asemakaava	24
4.4	Rakennusjärjestys.....	25
4.5	Pohjakartta	25
4.6	Jalankulun ja pyöräilyn väylä- ja kehittämissuunnitelma	25
4.7	Maa-aineksen ottosuunnitelma	25
4.8	Muita suunnitelmia ja selvityksiä	25
5	YLEISKAAVAN TAVOITTEET	26
5.1	Yleiskaavan muutoksen tarve	26
5.2	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	26
5.3	Prosessin aikana syntyneitä tavoitteita	27
6	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
6.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
6.2	Osalliset	27
6.3	Kaavaluonnoksen laadintaa edeltänyt osallisten kuuleminen.....	27

6.31	Tiedote/kysely.....	27
6.32	Palaute	28
6.4	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	28
6.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	28
7	YLEISKAAVAN KUVAUS	29
7.1	Mitoitus	29
7.2	Aluevaraukset.....	29
7.21	Teollisuus- ja varastoalueet	29
7.22	Teollisuuden- ja varastoinnin reservialue.....	30
7.23	Vaihtoehtoisen maankäytön alue teollisuus/aurinkoenergiatuotanto	30
7.24	Aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energiahuollon alue	31
7.25	Maa-ainesten ottoalue, jälkikäyttönä teollisuus- ja varastoalue	31
7.26	Asuminen	31
7.27	Eritäisalueet	32
7.28	Viheralueet.....	33
7.3	Liikennetäätäis ja kevyen liikenteen yhteydet.....	33
7.4	Luontoarvot.....	34
7.5	Vesihuolto ja hulevedet	35
7.6	Varautuminen yhdiskuntarakenteen laajentumiseen	35
8	KAAVAN VAIKUTUKSET	35
8.1	Maakuntakaavan ohjausvaikutus.....	35
8.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	37
8.3	Suhde asemakaavaan ja maanomistussyksiköihin	38
8.4	Yhdiskuntarakenne, palveluiden saatavuus.....	39
8.5	Vaikutus luontoarvoihin, kulttuuriympäristöön ja maisemaan	39
8.6	Tulvavaara ja hulevedet	40
8.7	Ilmastovaikutukset	40
8.8	Sosiaaliset vaikutukset	41
8.9	Taloudelliset vaikutukset	41
9	TOTEUTTAMINEN	42

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Suunnitteluvaiheet

- Kunnanhallitus päätti 21.3.2022 yleiskaavan vireille tulosta.
- Vireille tulosta kuulutettiin 31.10.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.10.2022) oli nähtävänä 31.10- 31.11.2022.
- Kunta toimitti alueen maanomistajille ja muille toimijoille suunnatun kyselyn 13.10.2022.
- Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä 5.3. – 4.4.2025
- Kaavaehdotus pidetään nähtävänä ...

2.2 Yleiskaavan muutoksen keskeinen sisältö

2.21 Aluevaraukset

Yritystoiminnan alueet

Alue on suunniteltu yleiskaavan tavoitteiden tarkoittamalla tavalla pääosin teollisuustyyppistä yritystoimintaa varten. Suunnittelussa on varauduttu alueen joustavaan käyttöönottoon, koska yritystoiminnan tarpeiden ennakointi on vaikeaa mm. rakennuspaikan koon osalta ja asemakaavoja laaditaan pääsääntöisesti kunnan omistamille alueille.

Uudet yritystoiminnan alueet painottuvat Järvenpääntien eteläpuolelle, jossa kunta omistaa merkittävän osan alueesta. Yritystoiminta laajenee myös Järvenpääntien pohjoispuolella, jossa osalla aluetta (Kauriskallio) rakentamista rajoittavat kallioisen alueen suuret korkeuserot.

Järvenpääntien eteläpuolisella peltoalueella varaudutaan tavanomaiseen teollisuus- ja varasto-alueeseen tai vaihtoehtoisesti pelkästään aurinkovoima- ja maalämpötuotantoon tarkoitettuun energihuollon alueeseen.

Yritystoimintaan varatut alueet on osoitettu merkinnöillä:

- Teollisuus- ja varastoalue (T).
- Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
- Teollisuus- ja varastoalue tai vaihtoehtoisesti aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue (T/EN/au).
- Aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue (EN/au).
- Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varastoalueeksi (EO/T).
- Teollisuuden- ja varastoinnin reservialue (T/res).

Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoituksen tarve ei koske pelkästään aurinkovoimatuotantoon tarkoitettua energihuollon aluetta.

Asuminen

Alueen eteläreunalla mahdollistetaan olemassa olevan kylämäisen asutuksen täydennysrakentaminen Kirveskoskentien varressa (AT-alue). Kaavassa on osoitettu Kirkonkylän osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Tämän lisäksi AT-alueelle voidaan siirtää yleiskaavan M-alueelle osoitettua rakennusoikeutta, jos siirrolla edistetään käsillä olevan yleiskaavan toteutusta.

Voimassa olevan yleiskaavan M-alueelle osoitetut uudet asuinrakennusten rakennuspaikat on poistettu, koska ne ovat ristiriidassa teollisuusaluevarusten kanssa. Kyseiset rakennuspaikkoja sisältäneet M-alueet on pääsääntöisesti osoitettu teollisuuskäyttöön (T, TY).

Erityisalueet

- Käytöstä poistettu entinen Hevonselän kaatopaikka.
E-1 käytöstä poistetun kaatopaikan alue.
 - Alue täytetään ja kunnostetaan voimassa olevan ympäristöluvan lupaehtojen mukaisesti.
 - Alue ei ole tarkoitettu rakentamiseen.
- Olemassa olevan jäteaseman alue.
EJ Jätteenkäsittelyalue.
 - Alue on asemakaavoitettu.
 - Alue on tarkoitettu jätteiden vastaanottoon.
- Olemassa oleva 110 kV:n muuntoasema.
ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Aluevarausten pinta-alat

Yleiskaava-alueen pinta-ala on 170,4 ha, mikä jakaantuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

ALUEVARAUS	Pinta-ala ha
AO Erillispientalon alue, nykyinen	0,60
AT Kyläalue, täydennysrakentaminen	6,12
E-1 Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue	3,44
EJ Jätteenkäsittelyalue	0,47
EO/T Maa-ainesten ottoalue, jälkikäyttönä uusi teollisuusalue	13,05
ET Yhdyskuntateknisen huollon alue, olemassa oleva 110 kV:n muuntoasema	0,28
EV, EV-1 Suojaviheralue	9,92
LT Maantieliikenteen alue, Järvenpääntie	5,88
M Maa- ja metsätalousvaltainen alue	14,11
MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja	5,31
T Teollisuus- ja varastoalue, nykyinen	16,25
T Teollisuus- ja varastoalue, uusi	57,95
TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	6,21
TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, uusi	5,59
T/EN/au Teollisuus- ja varastoalue tai vaihtoehtoisesti aurinkovoimatuotannon alue, uusi	13,24
EN/au Aurinkovoimatuotannon alue, uusi	2,52
T/res Teollisuuden ja varastoinnin reservialue, uusi	9,46
Yhteensä	170,40

Yritystoiminnan alueet moninkertaistuvat nykytilanteeseen nähden:

- Nyiset (asemakaavoitetut) yritystoiminnan alueet (T, TY) yhteensä **22,5 ha**. Osa on vielä toeutumatta.
- Uudet yritystoimiin alueet (T, TY, T/EN/au, EN/au, EO/T) yhteensä **92,35 ha**.
- Reservialue (T/res), **9,46 ha**.

2.22 Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Tieyhteydet

Yleiskaava osoittaa uusien tieyhteyksien tarpeen alueen eri osiin. Yhteyksien sijainti on ohjeellinen. Sijainti ratkaistaan vaiheittain laadittavalla asemakaavalla. Tieverkon rakenteella varaudutaan eri osa-alueiden vaiheittaiseen toteutukseen.

Yritysalueen maankäyttö tukeutuu alueen läpi johtavaan seututieluokan maantiehen (Järvenpääntie). Yhteys maantielle hoidetaan eteläpuolella kahden nykyisen liittymän ja pohjoispuolella kahden nykyisen sekä yhden uuden tieliittymän kautta.

Ainoa uusi liittymä Järvenpääntielle on Ahertajantien kohta. Liittymä on maasto-olosuhteiden ja näkyvyyden kannalta turvallinen. Liittymä parantaa pohjoispuolisen alueen tieverkon toimivuutta, koska se luo vaihtoehdon nykyiselle Uurastajantien verrattain jyrkälle tieyhteydelle ja mahdollistaa pistotieyhteyden kehittämisen raskaan liikenteen kannalta edulliseksi läpiajettavaksi tieksi.

Järvenpääntien ja Kirveskoskentien välille varaudutaan kehittämään tieyhteys, mikä parantaa Kirveskoskentien varren asutuksen liikenteellistä asemaa. Samalla muodostuu kuntakeskuksen ja yritystoiminnan alueen välille turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kirveskoskentien kautta.

Kevyen liikenteen yhteydet

Järvenpääntien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteyden tarve. Yhteyden toteuttaminen on pitkän aikavälin tavoite, mutta Kirveskoskentien kautta alueelle on saman mittainen (n. 4 km) vähäliikenteinen tieyhteys, joka toimii myös turvallisena kevyen liikenteen yhteytenä.

2.23 Luontoarvot

Alueet, joihin liittyy erityisiä luontoarvoja, on osoitettu yleiskaavassa luo-merkinnällä. Kohteet sijoittuvat yleiskaavan MY- tai M-alueille.

2.24 Vesihuolto ja hulevedet

Vesihuolto

Asemakaavoitettu alue sekä alueen eteläosan AT-alue ovat keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä (kohta 3.42).

Uudet yritystoiminnan alueet ovat edullisesti liitettävissä alueella sijaitsevaan olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

Hulevedet

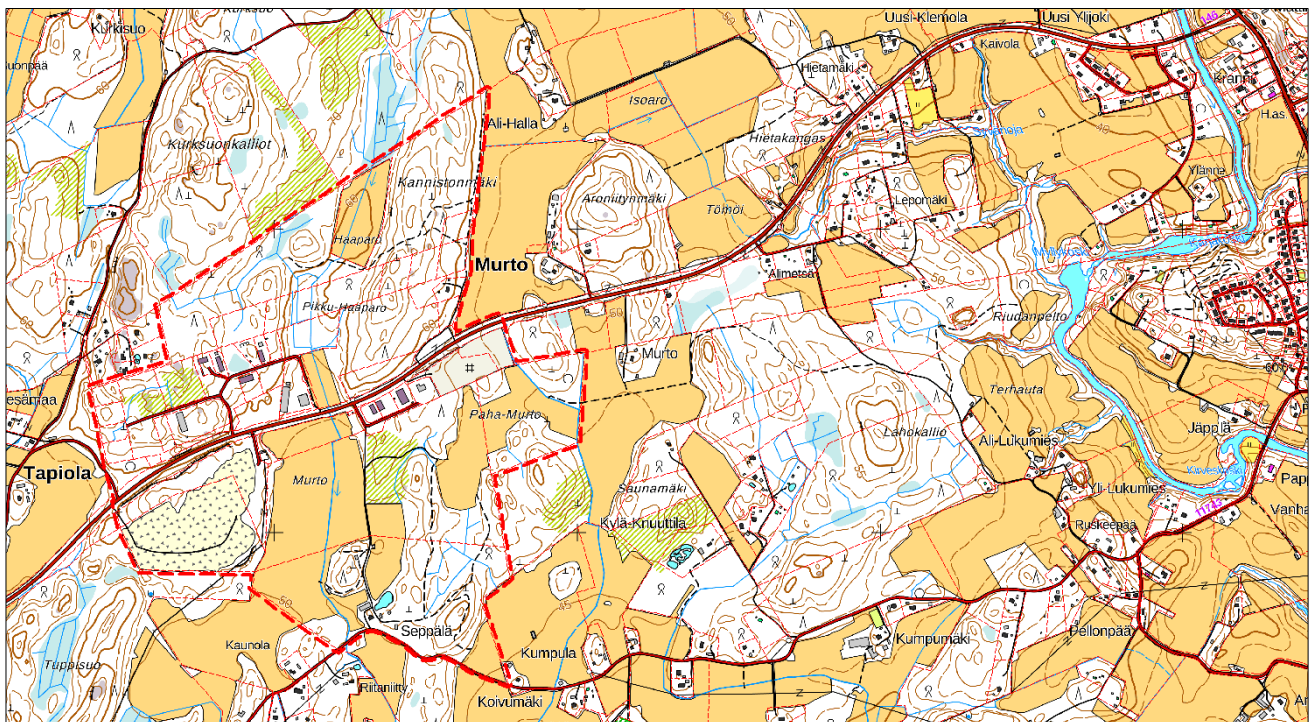
Alueen läpi johtaa yläpuolisten alueiden kuivatusverkoston pääojat (kohta 3.22), jotka toimivat alueen hulevesien pääuomana. Verkosto on osoitettu yleiskaavakartassa merkinnällä ”olemassa oleva hulevesiyhteys”. Reitin varteen on osoitettu kaksi hulevesien hallintaan tarkoitettua aluetta (hule). Alueiden avulla voidaan tasata rankkasateiden aiheuttamaa virtausta ja tulvariskiä alueen alapuolisilla kuivatusoja-alueilla sekä Mustijoella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

- Kysymyksessä on Pornaisten yritystoiminnan kehittämisen kannalta merkittävä alue (170 ha), joka on lähtenyt rakentumaan v. 2007 laadittuun asemakaavaan nojautuen.
- Alue sijaitsee liikenteellisesti edullisella alueella seututieliuokan maantien (Järvenpääntie) varressa n. 4 km:n etäisyydellä kuntakeskuksesta. Tie toimii myös seudullisena linja-autoyhteytenä kuntakeskuksen ja Järvenpään välillä. Suunnittelualueen eteläosan ja kuntakeskuksen välillä on lisäksi yhteys Kirveskoskentien yksityistietä, joka toimii myös kevyen liikenteen yhteytenä kuntakeskuksen ja alueen välillä.
- Alue on keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä, mikä yhdessä hyvien liikenneyhteyksien kanssa edistää alueen nopeaa ja taloudellista käyttöönottoa.
- Alueella on 110 kV:n muuntoasema, jonne johtaa 110 kV:n voimalinja, mikä parantaa yritystoiminnan kehittämisen edellytyksiä.
- Alueella on kiviaineksen louhinta-alue, jonka jälkikäyttönä on varauduttu alueen teollisuuskäyttöön voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Lupaehtojen mukaan kiviaineksen otto loppuu lähivuosina, mikä parantaa edellytyksiä teollisuuskäyttöön.
- Alueen pohjoisosassa (Kannistonmäki) on merkittäviä korkeuseroja, jotka rajoittavat alueen rakentamista ja tieverkon kehittämistä.
- Teollisuusalueen tuntumassa on haja-asutustyyppistä pientaloasuasutusta, mikä asettaa rajoituksia teollisuusalueen kehittämiseksi.
- Suurin osa suunnittelualueesta on pääosin peltoa ja talousmetsää, joihin ei liity merkittävästi rakentamista rajoittavia luontoarvoja.
- Alueeseen ei liity erityisiä kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja.

Peruskartta (2024) ja ilmakeku (2023) hahmottavat alueen ja ympäristön olosuhteita.



Peruskartta hahmottaa suunnittelualueen asemaa rakennetussa ympäristössä.

C Maanmittauslaitos



Alue Ilmakuvalla v. 2023. Kuvauksen jälkeen alueen eteläosassa on v.2024 tehty merkittäviä avohakkuita ja voimakkaita harvennushakkuita. C Maanmittauslaitos

3.2 Luonnonolot

3.21 Luonnonympäristö

Olemassa olevat selvitykset

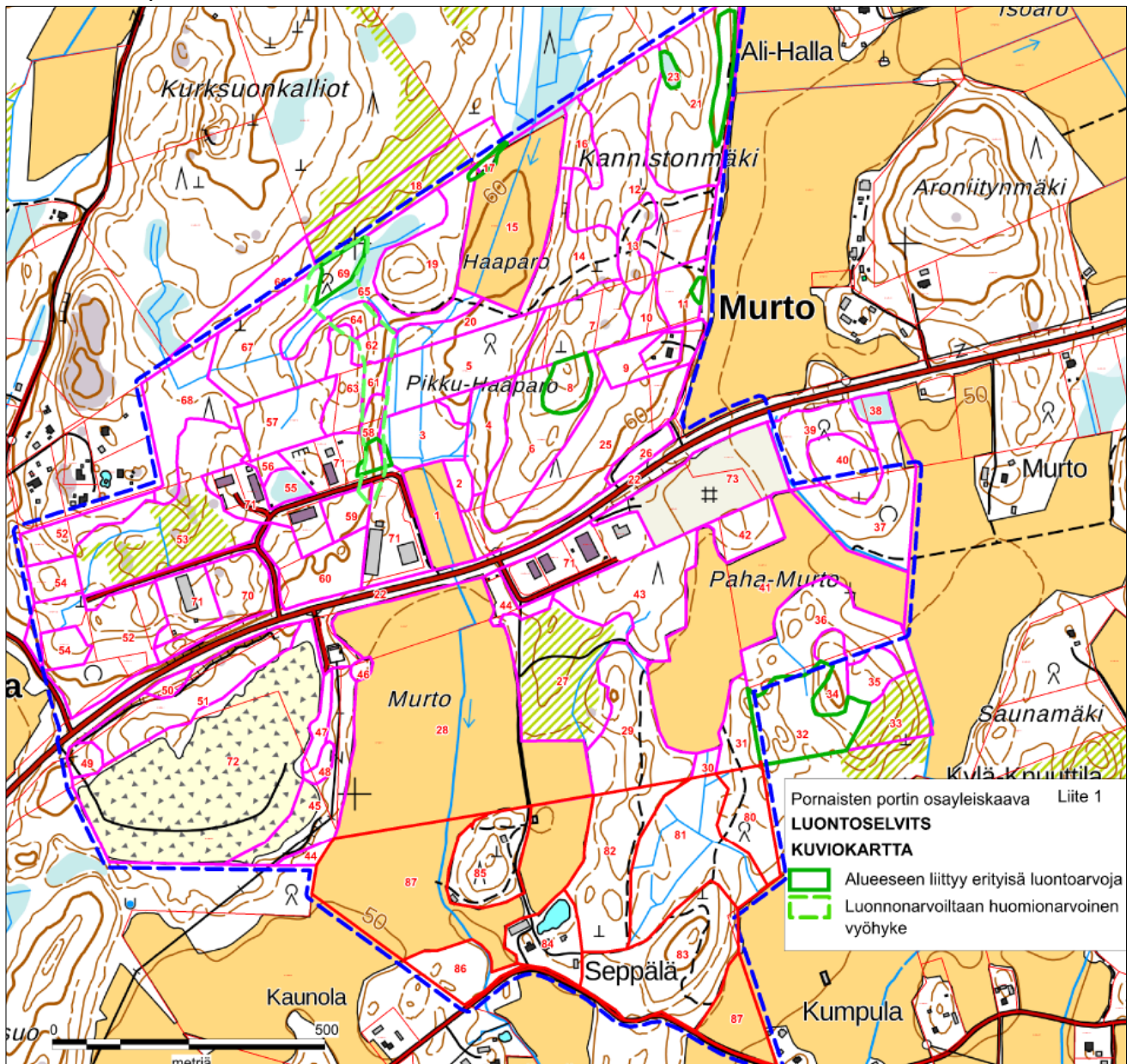
- Alueelle laadittiin v. 2007 luontoselvitys silloista Pornaisten Portin asemakaavoitusta varten. Selvitys kattoi myös mahdollisia tulevia asemakaavan laajennusalueita siten, että selvitys kattaa osan käsillä olevasta yleiskaavoitusalueesta, (Pornaistenportti, asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys 2007, Karttaako Oy/Mikko Siitonen).
- Voimassa olevan yleiskaavan kaavaselostukseen sisältyy luonnonoloja koskeva kuvaus (2009).
- Yleiskaavan maisemasuunnitelma, Suunnittelukeskus 30.1.2004.
- Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys (2002). Ympäristötutkimus Oy Metsätähti.
- Uudenmaan perinnemaisemat Pykälä, J. & Bonn, T. 2000, Suomen ympäristökeskus, Uudenmaan ympäristökeskus, Alueelliset ympäristöjulkaisut 178. Helsinki.

Kaavahanketta varten laadittu luontoselvitys

- Alueelle laadittiin v. 2023 luonto- ja maisemaselvitys: Pornaisten portin osayleiskaavan muutos, Luonto- ja maisemaselvitys 2023, Karttaako Oy/Mikko Siitonen 15.9.2023.
- Selvityksen jälkeen yleiskaavoitettavaa aluetta laajennettiin kunnan maanhankinnan seurauksena etelässä siten, että se ulottuu luontoselvityksen 15.9.2023 ulkopuolelle. Kyseisellä alueella sekä jo selvitettyä alueella on suoritettu v. 2024 merkittäviä avohakkuita ja voimakkaita harvennushakkuita.
- Puuttuvan luontoselvityksen alueella suoritettiin luonnonoloja koskeva maastokatselmus syksyllä 2024 ja liito-oravakatselmus 17.4.2025. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu.

Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka merkittävästi rajoittaisivat alueen suunnittelua. Alueella on kuitenkin useita uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä ja uhanalaista pesimälinnustoa sekä liito-oravan elinpiirin ydinalue alueen pohjoisreunalla.

Alueet, joihin liittyy erityisiä luontoarvoja, on osoitettu seuraavassa kuviokartassa. Kohteet on otettu huomioon yleiskaavaratkaisussa siten, että ne sijoittuvat MY- tai M-alueelle ja alueet on osoitettu yleiskaavakartassa luo-merkinnällä.



Luontoselvityksen 2023 kuviot pinkillä. Vihreisiin rajauksiin sisältyy erityisiä luontoarvoja.

Luontoselvityksen täydennysalueen 2024 kuviot (80-87) punaisella. Yleiskaava-alue sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueen eteläosassa Seppälän tilan alueella on suoritettu voimakkaita avo- ja harvennushakkuuta v. 2024 ennen alueen hankintaa kunnalle (kuviot 29, 82 ja 83). Hakkuut eivät ilmene kohdan 3.21 ilmakuvasta (2023).



Kuvion 83 harjanne on aukkohakattu, kuvioilla 29 ja 82 on suoritettu voimakas harvennushakkuu.



Kuvioiden 29 ja 82 tuore kangasmetsä on voimakkaasti harvennettu. Jättöpuina on mäntyjä ja koivuja.



Kuvio 80 on harvennettua nuorta tuoretta ja lehtomaista kangasta. Vallitseva puulaji mänty, runsaana sekapuuna koivut, niukempaa kuusi.



Kuvio 81 on kuvion 30 tyyppistä varttunutta tiheää sekataimikkoa. Maapohja savea. Vallitseva puulaji hies-rauduskoivu, kuusta kasvaa runsaasti koivikon alla.



Kuvio 86 on aukkohakkuun jäljiltä mäntytaimikkoa.



Kuvio 85 on lähes puhdasta männikköä. Pohjoiskulman talousrakennuksen pihapiiri on koivuvaltainen.



Seppälän tilakeskuksen pihapiirissä on tekoallas, jonka maa-aines on läjitetty kuvion 81 eteläreunaan.



Seppälän tilakeskuksen pihapiiri on puistomainen, jossa on mm. omenapuita ja suuria pihapuita.

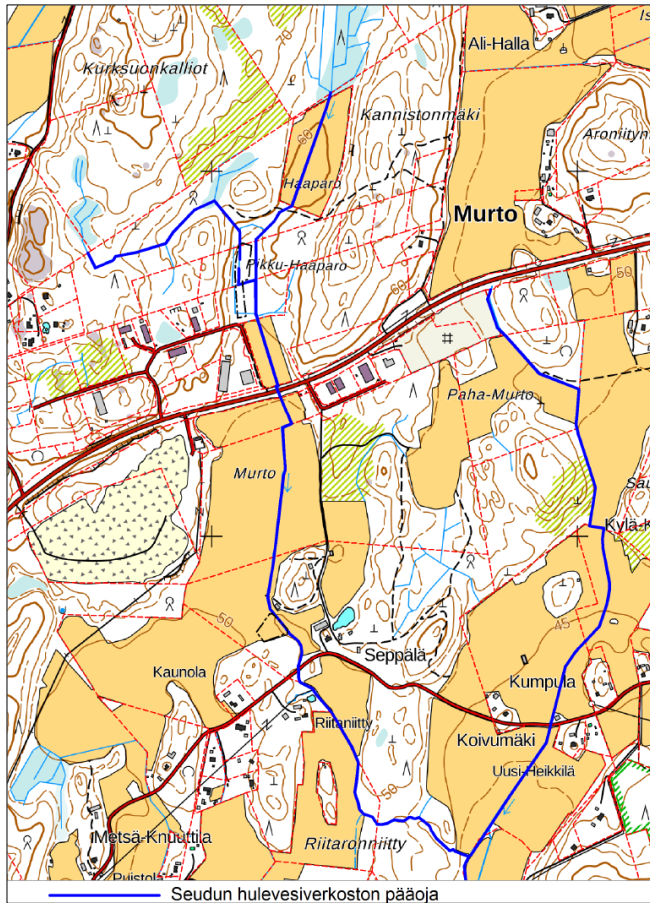
3.22 Pinta- ja pohjavedet

Pintavedet ja hulevesiverkosto

Luotoselvityksen mukaan alueella ei esiinny ei luonnontilaisia soita (yhtä pientä korpilaikkua lukuun ottamatta) tai mainittavia vesistöjä. Ojitetut suot (lähinnä entisiä korpia) ovat kuivuneet turvekankaiksi tai turvekerros on hävinnyt kokonaan. Pysyviä virta- tai vakavesiä ei ole.

Alueen kuivatusverkosto, joka toimii hulevesiverkoston runkona, johtaa Palonojan ja edelleen Matinojan kautta n. 4 km etäisyydellä sijaitsevaan Mustijokeen.

Valuma-alueen pinta-ala on suppea. Järvenpääntien yläpuolisen valuma-alueen pinta-ala on n. 80 ha ja se muodostuu pääosin metsäisistä alueista, joista osa on ojitettuja soita. Järvenpääntien eteläpuolisen alueen vedet jakaantuvat Palonojan kahden haaran kesken.



Alueen kuivatusverkosto sinisellä.



Pohjoisosan läntisen haaran kuivatusoja.



Kuivatusojan rumpu maantien ali.



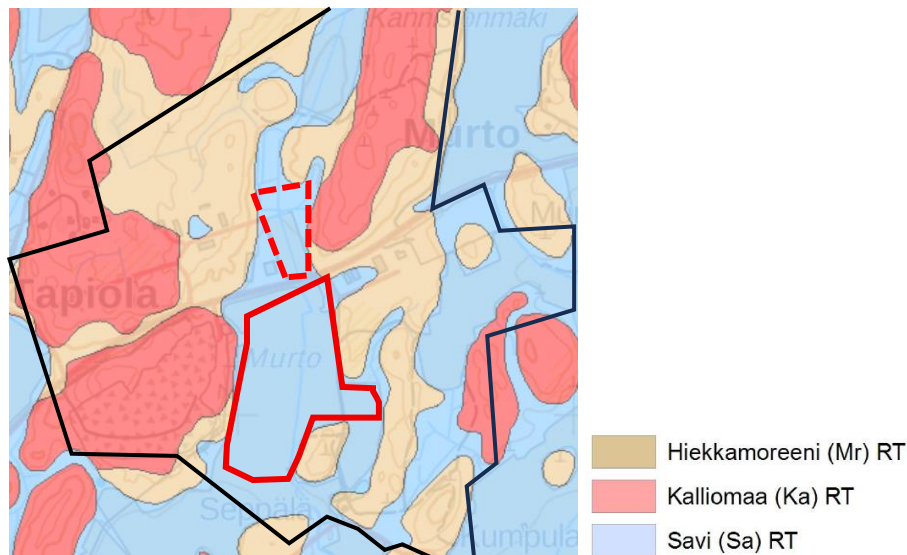
Maantien eteläpuolinen kuivatusoja.

Pohjavedet

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

3.23 Maaperä

Alueen maaperä vaihtelee maaston korkeusasemaa myötäillen. Peltoalueet ja osa alemman korkeustason metsäalueista on pääosin savea ja muut alueet hiekkamoreenia ja kalliota.



Maa-peräolosuhteet (lähde: geologinen tutkimuskeskus GTK).

Savialueiden perustamisolosuhteista on tutkimustietoa Järvenpääntien pohjoispuoliselta asema-kaava-alueelta (punainen katkoviivarajaus oheisessa kartassa), jossa pintamaan alla on pehmeä savikerros 1-7 metrin syvyyteen. Savikerros paksunee etelää kohti.

Järvenpääntien eteläpuolisella alueella tehtiin pohjatutkimus keväällä 2025 (punainen rajaus). Savikerros ulottuu 4-14 metrin syvyyteen ja on paksuimmillaan alueen läpi johtavan kuivatus-ojan tutumassa.

3.3 Kulttuuriympäristö, rakennuskanta ja maisema

3.31 Kulttuuriympäristö ja maisema

Olemassa olevat selvitykset:

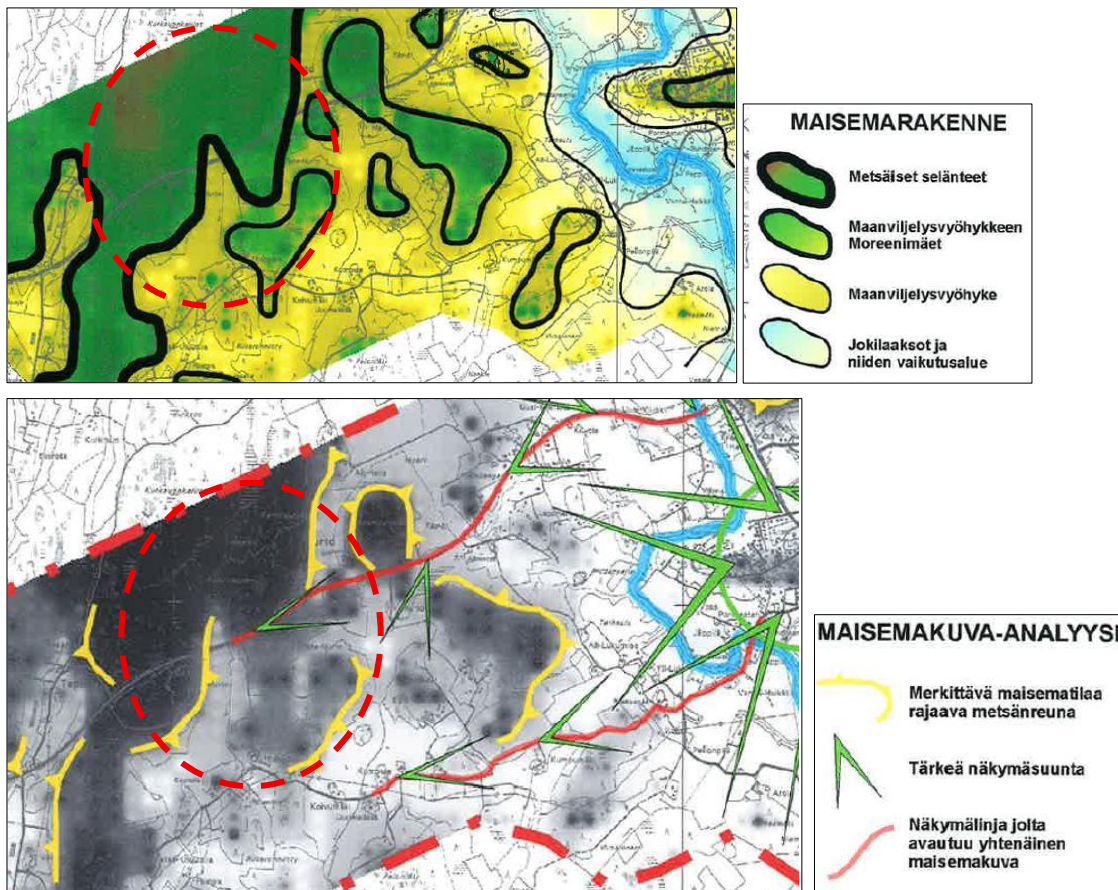
- Pornaisten kunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi, Arkkitehti-toimisto Anne Malve, 2002.
- Pornaisten arkeologinen inventointi, Petro Pesonen, 1998–1999.
- Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114–2012.
- Yleiskaavan maisemasuunnitelma, Suunnittelukeskus 30.1.2004.
- Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys (2002). Ympäristötutkimus Oy Metsätähti.
- Uudenmaan perinnemaisemat Pykälä, J. & Bonn, T. 2000, Suomen ympäristökeskus, Uudenmaan ympäristökeskus, Alueelliset ympäristöjulkaisut 178. Helsinki.

Kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvät arvot

Alueeseen ei liity erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja: Pornaisten kunnan kulttuuri-historiallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi, Arkkitehtitoimisto Anne Malve, 2002.

Olemassa olevien aiempien selvitysten perusteella alueeseen ei liity erityisiä maisemallisia arvoja.

Voimassa oleva yleiskaava nojautuu luonnonmaiseman osalta selvitykseen: Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys (2002).



Ote Pornaisten kirkonkylän osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksestä (2002).

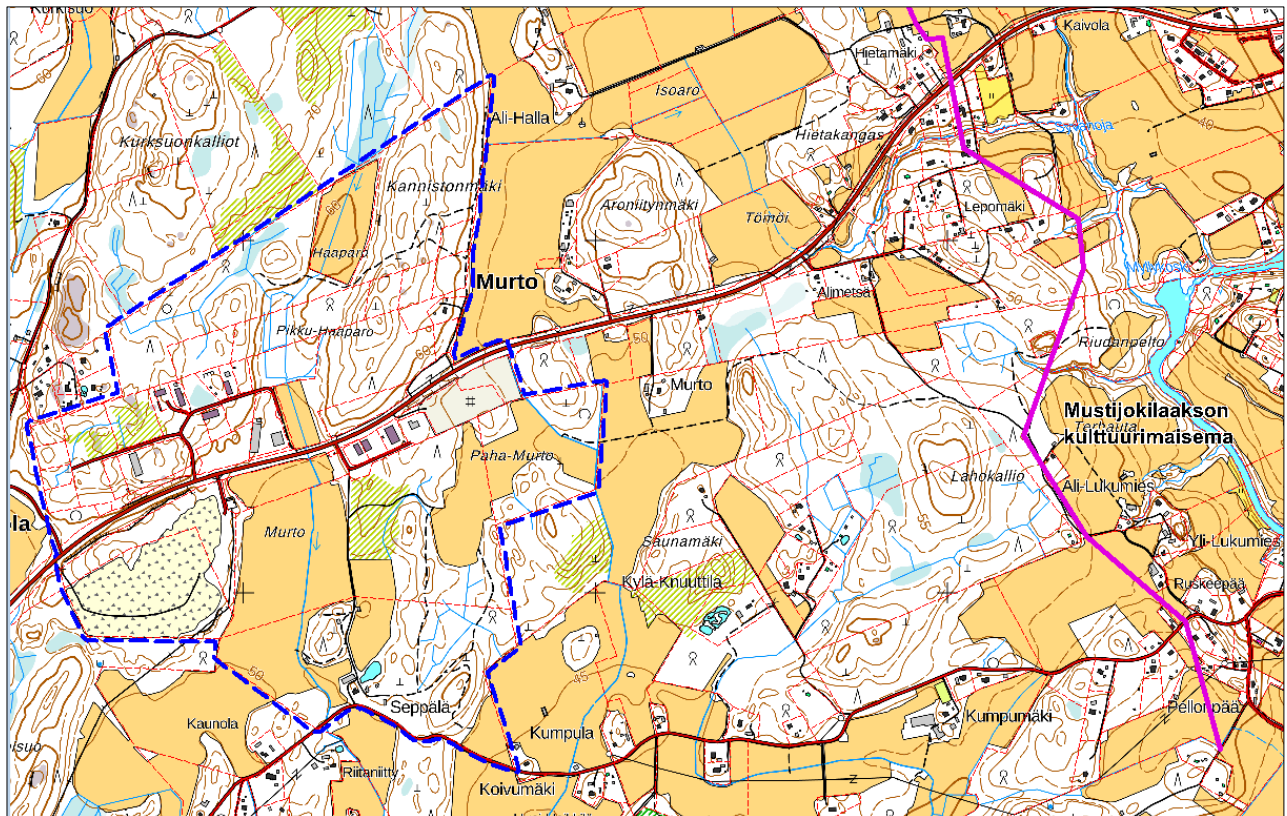
Alueen maisemaolosuhteet on kuvattu osana luontoselvitystä ja rakennetun ympäristön kuvausta. Erillistä maisemaselvitystä ei ole laadittu.

Maisemakuvan kannalta pääosa alueesta on melko piilossa eikä alueeseen liity erityisiä maisema-arvoja. Maisemakuva kannalta arin paikka on Järvenpääntien eteläpuoleinen peltoalue, johon aukeaa näkymä Järvenpääntieltä. Pelto sijaitsee metsäalueiden välissä.



Järvenpääntieltä aukeaa näkymä tien eteläpuoliselle pellolle

Maakunnallisesti merkittävä Mustijokilaakson kulttuurimaisema sijaitsee selvästi käsillä olevan yleiskaavan muutosalueen ulkopuolella.



Maakunnallisesti merkittävä Mustijokilaakson kulttuurimaisema sijaitsee selvästi alueen ulkopuolella.

3.32 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Yritystoiminnan alue on rakennettu 2000-luvulla voimassa olevan asemakaavan perusteella. Lisäksi alueella on entinen maatalan tilakeskus (Seppälä) ja yksi uudehko omakotitalo Kannistonmäen itäreunassa.



Järvenpääntien pohjoispuolen rakennuskantaa mäen päällä Uurastajantiellä.



Järvenpääntien varren rakennuskantaa tien pohjois- ja eteläpuolella.



Alueella on 110 kV:n muuntoasema.



Seppälän tilakeskus alueen eteläosassa.

3.33 Muinaisjäännökset

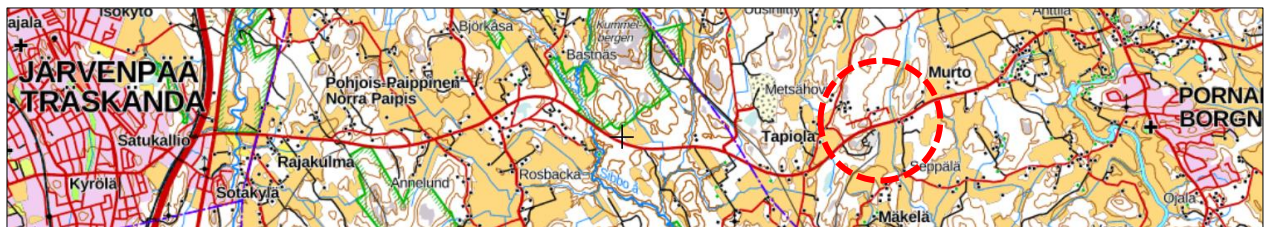
Muinaisjäännökset on selvitetty voimassa olevan yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Pornaisten arkeologinen inventointi /Petro Pesonen, 1998–1999. Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.41 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja asutus

Pornaisten väkiluku on n. 5100 asukasta.

Yleiskaavan muutosalue sijaitsee Pornaisista Järvenpäähän johtavan seututieluokan maantien (Järvenpääntie) varressa. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat n. 4 km:n etäisyydellä. Etäisyys Järvenpään palveluihin on n. 11 km.



Alue sijaitsee seututieluokan maantien varressa.

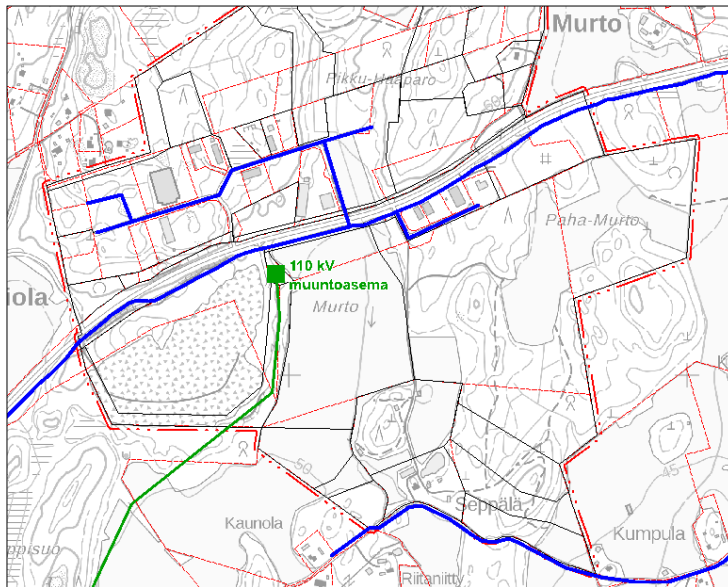
Yhdyskuntarakenteellisesti alue sijaitsee taajamarakenteen ulkopuolella. Alue kuitenkin tukeutuu olemassa olevaan yritystoiminnan alueeseen, joka on toteutettu yleiskaavan ja asemakaavan mukaisesti. Alueen tuntumassa on kylämaista asutusta sen länsipuolella. Myös alueen eteläreunan tuntumassa Kirveskoskentien varressa on väljää kylätyyppistä asutusta, joka on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

Kevyen liikenteen yhteyttä kuntakeskukseen ei Järvenpääntien varressa ole, mutta Kirveskoskentien kautta alueelle on saman mittainen (n. 4 km) vähäliikenteinen tieyhteys, joka toimii myös turvallisena kevyen liikenteen yhteytenä.

3.42 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavoitettu alue sekä Kirveskoskentien varsi alueen eteläosassa on keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä. Järvenpääntien varressa on siirtolinja.



Nykyiset vesijohto- ja viemäriinjat sinisellä

Vesihuolto sekä 110 kV:n voimalinja ja muuntoasema

Sähkönjakelu

Alueella on 110 kV muuntoasema, jonne johtaa Porvoon Sähköverkko Oy:n 110 kV voimalinja. Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimalinja sijaitsee kunnan rajalla n. 1 km:n etäisyydellä (kohta 4.1).

3.43 Liikenne, kevyt liikenne ja liikennemelu

Alueen läpi johtava Järvenpääntie on seututieliuokan maantie. Liikennemäärä (KVL) on n. 2990 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on n. 4%.

Järvenpääntien melualue on selvitetty Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavoituksen yhteydessä. Selvityksen perusteella voidaan arvioida, että 55 dB:n päivämeluvaikutus ulottuu n. 40 m:n etäisyydelle Järvenpääntien ajoradan reunasta.

Kevyen liikenteen yhteyttä kuntakeskukseen ei Järvenpääntien varressa ole, mutta Kirveskoskientien kautta alueelle on saman mittainen (n. 4 km) vähäliikenteinen tieyhteys, joka toimii myös turvallisena kevyen liikenteen yhteytenä.

3.5 Ympäristöhäiriöt

3.51 Pilaantuneet maa-alueet

Alueella on Hevonselän entinen kaatopaikka. Muita pilaantuneita maa-alueita ei ole tiedossa.

Hevonselän entinen kaatopaikka

Järvenpääntien vieressä on entinen Hevonselän kaatopaikka. Kaatopaikalle on tuotu yhdyskuntajätteitä ja ylijäämämaita. Jätteiden tuonti kaatopaikalle on lopetettu vuonna 1994. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 6.5.2022 päättänyt kaatopaikan sulkemista koskevasta ympäristöluvasta. Vaasan hallinto-oikeus on 6.3.2024 ratkaissut päätöstä koskevan valituksen. Kaatopaikan pintarakenteet on toteutettava viiden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Kaatopaikan käytöstä poistamisessa on kyse kaatopaikkatoiminnan lopettamisesta ja sulkemisesta, jota koskeviin toimenpiteisiin kuuluu muun ohella kaatopaikan lopullisen pintarakenteen rakentaminen. Lupaehtojen mukaan tiivistyskerroksen päälle on rakennettava kuivatuskerros, jonka paksuuden on oltava vähintään 0,5 m. Täytön lakikorkeus on n. 4 m maantietä ylempänä.

Alueen pintavedet päätyvät alueen itäpuolella kohti etelää kulkevaan ojaan. Havaintopisteiden virtaamat ovat olleet hyvin pieniä ja arvioitu vaikutus alapuolisesta ojapisteestä eteenpäin on vähäinen (lähde: Vaasan hallinto-oikeuden päätös 6.3.2024).

3.52 Yritystoiminnan häiriö asutukselle

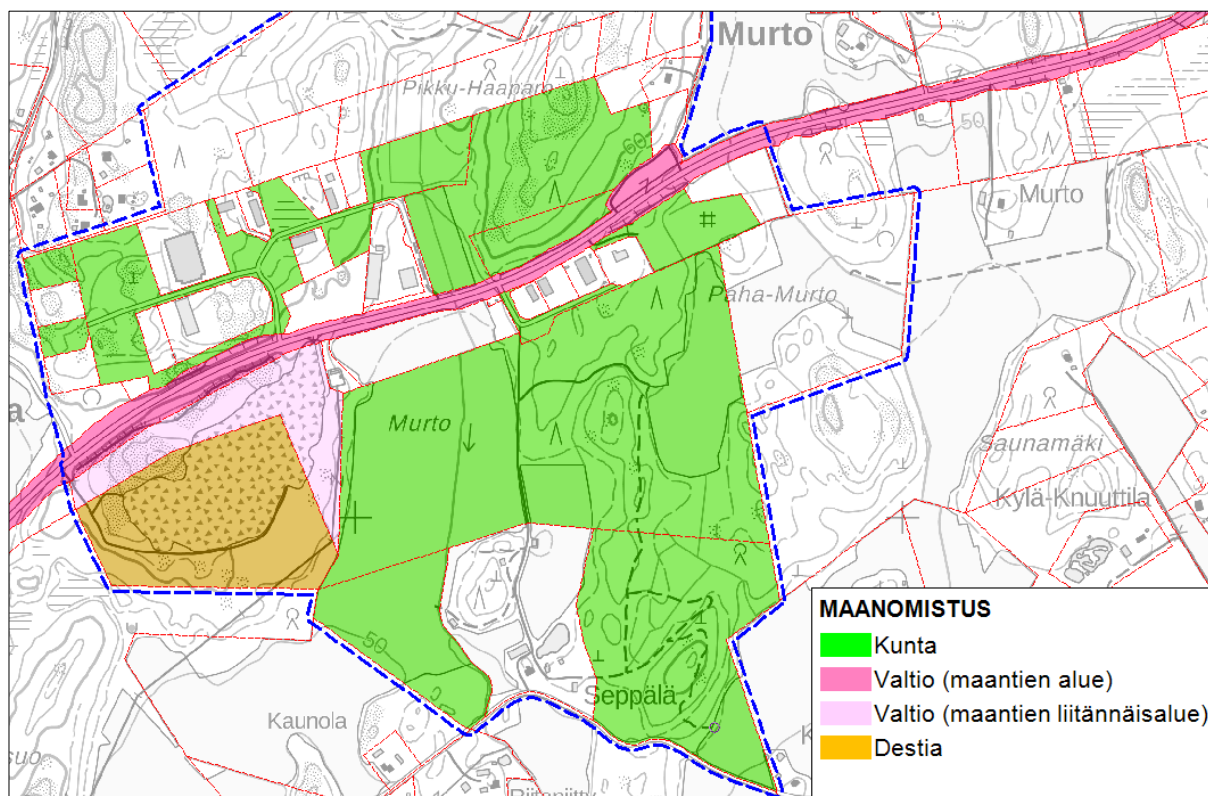
Uurastajantien pohjoispuolisen yritystoiminnan alueen (asemakaavassa KTY, KTY-1) vieressä on uudehkoa omakotitaloasutusta, joka on toteutettu hieman ennen asemakaavan laatimista. Asemakaavan KTY- ja KTY-1-merkinät mahdollistavat mm. ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuus- ja varistorakennukset (kohta 4.3). Lisäksi KTY-1 alueella saa rakennuspaikalle sijoittaa yhden asunnon rakennuspaikan as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle.

Olemassa olevat teollisuusrakennukset on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus). Sen sijaan rakennusvaiheen aikana suoritut kallio- maan räjäytykset ja tasaukset ovat aiheuttaneet asutukselle merkittävää tärinä- ja meluhaittaa.

Järvenpääntien eteläpuolisella maa-aineksen ottoalueella on tehty asutusta häiritsevää kiviaineksen louhintaa ja murskausta. Oton loppuvaiheen lupa myönnettiin 5 vuoden ajaksi v. 2023. Lupa-aikaa voidaan tietyin edellytyksin jatkaa niin, että kokonaisajaksi tulee enintään kymmenen vuotta.

3.6 Maanomistus

Merkittävä osa suunnittelualueesta on kunnan omistuksessa.

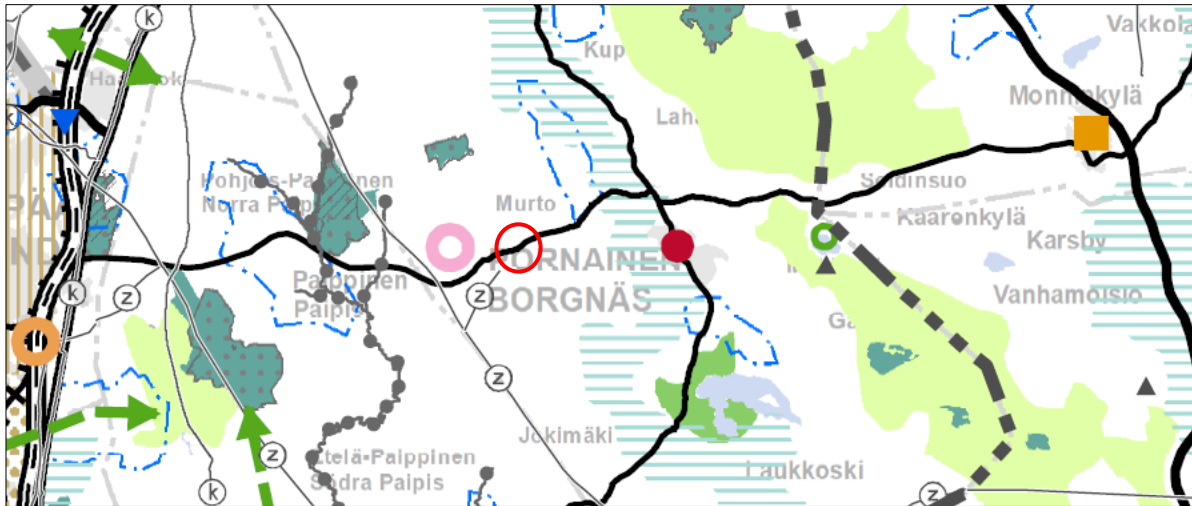


Maanomistuksia.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden. Kaava tuli voimaan 13.3.2023. Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan aluumerkintöjä.



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

— Järvenpääntie on seudullisesti merkittävä tie.

Suunnittelumääräys: Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.

— (Z) — Voimajohto

Kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan nykyiset 110 kV:n ja 400 kV:n voimajohdot.

Suunnittelumääräys: Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavan viivamerkintöjen lisäksi maakuntakaavaan liittyy yleisiä suunnittelumääräyksiä, jotka koskevat koko kaava-aluetta. Käsillä olevaa Kirkonkylän osayleiskaavan muutokseen voidaan katsoa kohdistuvan seuraavat yleiset suunnittelumääräykset. Tarkemmin

<https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa-kaava-2050/>

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.

Kauppa ja elinkeinot

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.
- Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Energia ja tekninen huolto

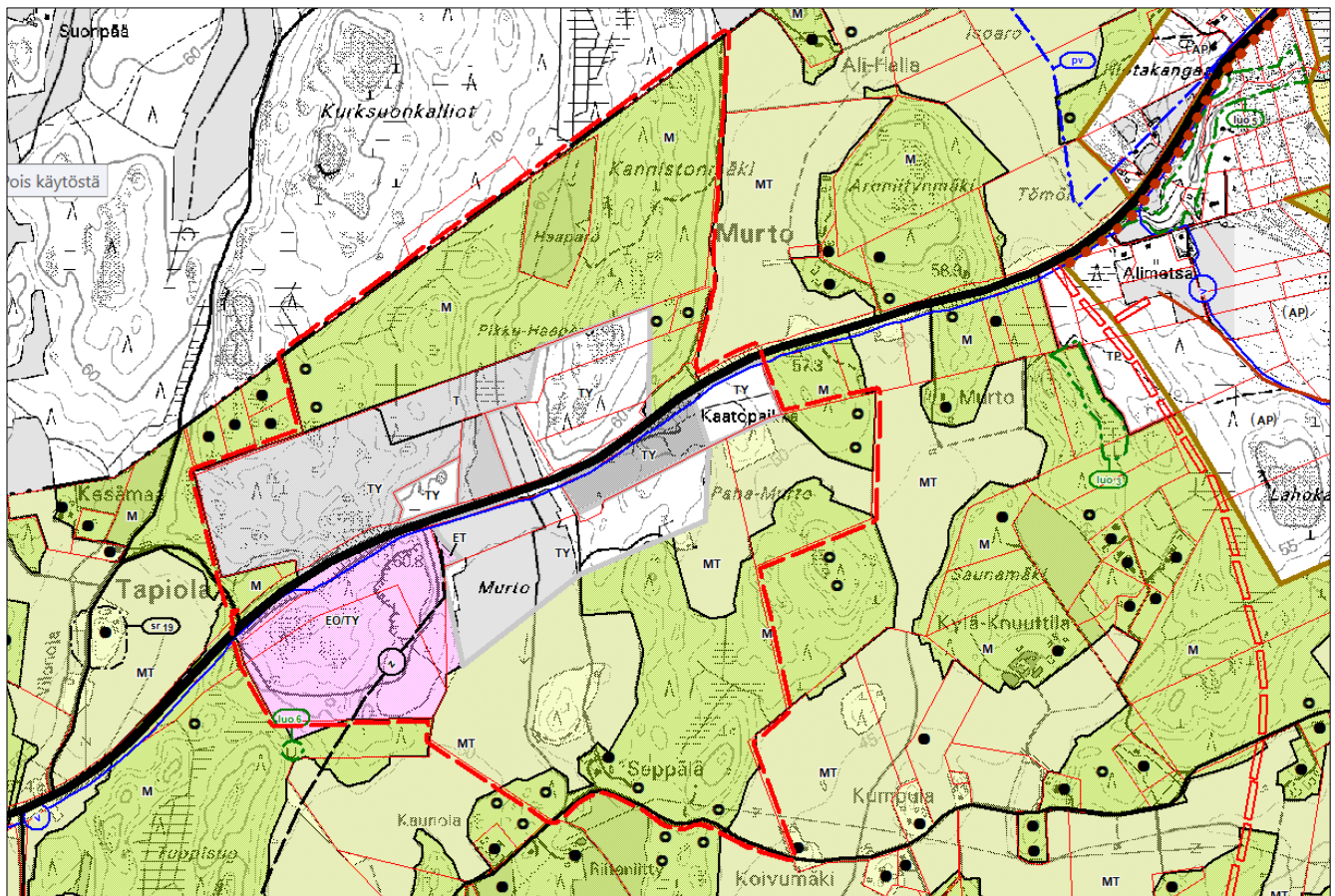
- Ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.
- Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot.
- Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja varastot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava näitä koskeva ajantasainen tieto turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta ja pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

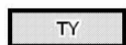
4.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän osayleiskaava (lainvoimainen 26.11.2010). Yleiskaavassa suunnittelualueen keskeinen alue on osoitettu teollisuusalueeksi (T, TY) ja ympäristöalue pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), maatalousalueeksi (MT) sekä maa-ainesten ottoalueeksi/jälkikäyttönä teollisuus (EO/TY). Alueen läpi johtaa seututie ja sitä noudatteleva siirtovesihuoltolinja. M-alueelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja.



Ote voimassa olevasta Kirkonkylän osayleiskaavasta.

Yleiskaavamerkitöjä:



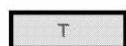
Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Merkinällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.



Uusi ja oleellisesti muuttuva teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Teollisuusalue.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.

Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.



Kyläalue

Alue on tarkoitettu kylämaisen rakentamisen alueeksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen 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 vesihuoltoverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m².

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä (k-m²) määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovittava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja -värityksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.



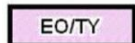
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta varten. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavassa erikseen rakentamisoikeutena (avoin pallo) osoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen. Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 10 000 m², mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Uudisrakentaminen tulee ohjata maisemallisesti edullisille paikoille. Rakennuspaikka tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan muun olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen, tien varsille ja puuston suojaan.



Maatalousalue.

Maatalouden harjoittamista varten varattu alue, jolla sallitaan vain maataloutta palveleva rakentaminen. Muu uudisrakentaminen sallitaan alueella vain, mikäli alueelle osoitettua kaavan mitoituksen mukaista uutta rakennuspaikkaa ei voida tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää maanomistajan muilla alueilla. Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 10 000 m², mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Uudisrakentaminen tulee ohjata maisemallisesti edullisille paikoille. Rakennuspaikka tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan muun olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen, tien varsille ja puuston suojaan.



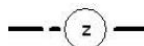
Maa-ainesten ottoalue/ Uusi ja oleellisesti muuttuva teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Merkinnällä osoitetaan soran, turpeen tai muiden maankamaran aineiden ottoon varattavat alueet.

Maa-ainesten oton päätyttyä, alue on varattu alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi teollisuusalueeksi.



Siirtovesihuoltolinja



Ohjeellinen 110 kV voimalinja.



Olemassa olevan rakennuspaikan symboli

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.

Yleisiä määräyksiä:

Mitoituksen mukainen uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärä on osoitettu kaavassa symbolilla (●).

Mitoitusperusteet sekä kunkin tilan rakennuspaikkojen määrä on esitetty kaavaselostuksessa. Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi asuin- tai lomarakennus talousrakennuksineen.

MA- ja MT-alueiden asuin-, loma- ja liikerakentamista koskeva rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty saman maanomistajan muille alueille.

4.3 Asemakaava

Osalla aluetta on vuosina 2007-2021 laadittu asemakaava, jossa alue on osoitettu pääosin yritys-toimintaan toimitilarakennuksia ja teollisuusrakennuksia varten (T, TY, KTY).



Voimassa oleva asemakaava uudella pohjakartalla 2023.

KAAVAMERKINTÖJÄ

- KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.
- KTY-1** Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueen as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle saa sijoittaa yhden asunnon ja asumiseen liittyviä talousrakennuksia yhteensä enintään 300 kerrosala-m². Rakennusta varten tulee osoittaa suojattu piha-alue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.
- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25 % toteutettavasta kerrosalasta.
- T** Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista.
Toteutettavasta tuotantotilojen kerrosalasta enintään 25 % saa käyttää pääkäyt-tötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Merkintöjen selitys ja kaavamääräykset selviävät tarkemmin kunnan karttapalvelusta linkistä
<https://kartta-pornainen.sitowise.com/?link=HgTm#>

4.4 Rakennusjärjestys

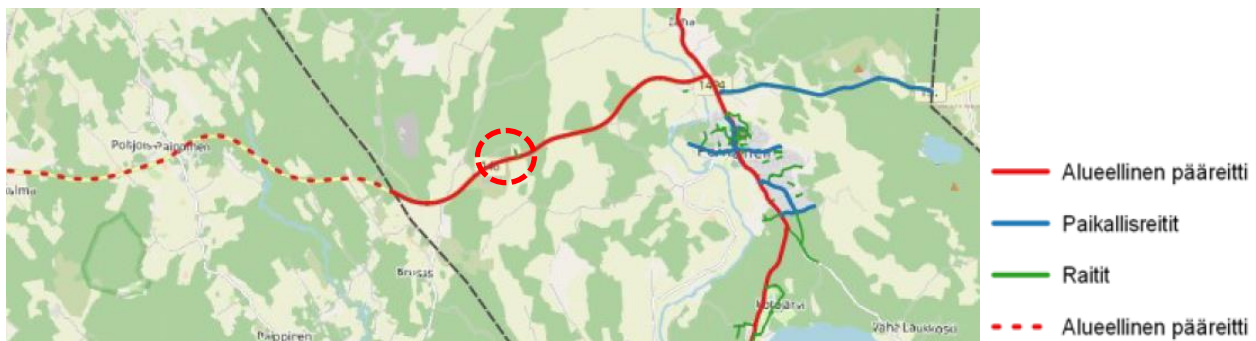
Kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

4.5 Pohjakartta

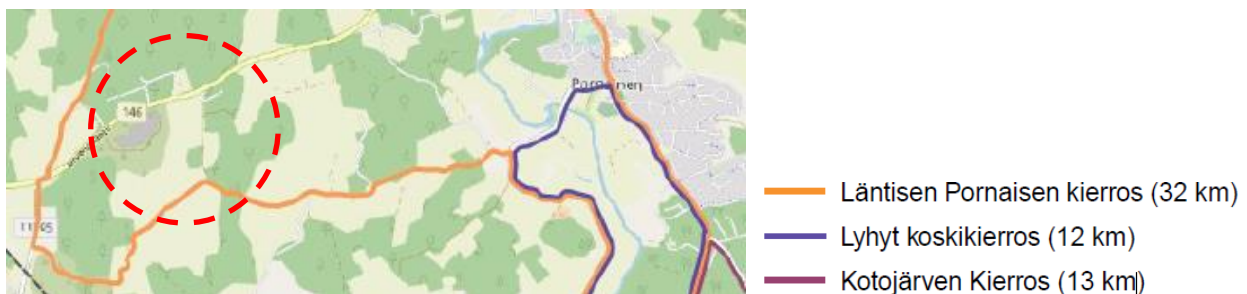
Pohjakarttana on käytetty ajantasaista peruskarttaa (2024) ja kiinteistötietojen osalta maanmittauslaitoksen ajantasaista numeerista kiinteistöraja-aineistoa.

4.6 Jalankulun ja pyöräilyväylästäön kehittämissuunnitelma

Kuntaan laadittiin v. 2023 jalankulun ja pyöräilyväylästäön kehittämissuunnitelma. (Sweco Finland Oy). Suunnitelmassa osoitettiin jalankulun ja pyöräilyn hierarkkinen tavoiteverkko.



Jalankulun ja pyöräilyn hierarkkinen tavoiteverkko. Alueellinen pääreitti johtaa suunnittelualueen läpi.



Alueelle Johtava Kirveskoskentie on osa pyöräilymatkailun tavoiteverkkoa.

4.7 Maa-aineksen ottosuunnitelma

Askolan rakennus- ja ympäristöjaosto myönsi 14.12.2023 Destia Oy:lle maa-ainekslain mukaisen luvan kiinteistölle 611-403-4-37. Lupapäätös mahdollistaa toiminnan jatkamisen 110 000 m³ kokonaisottomäärällä. Louhinta-alueen kokonaispinta-ala on 3,47 ha. Lupa on voimassa 5 vuotta. Lupa-aikaa voidaan tietyin edellytyksin jatkaa niin, että kokonaisajaksi tulee enintään kymmenen vuotta.

4.8 Muita suunnitelmia ja selvityksiä

Uusiutuva energia

– Uusiutuvan energian kuntakatselmus, Benet Solutions Oy 2023.

Pienjäteasema

Pienjäteaseman (Läpimurrontie 4) toiminnalle on ympäristölupa 17.2.2011 ja 6.2.2025.

Kuvaus

- Jäteasema on tarkoitettu jätteen pientuoille ja sinne voi tuoda hyötyjätettä, vaarallista jätettä ja sekajätteitä henkilöautolla tai muulla kevyellä kuljetusvälineellä.
- Jätteet välivarastoidaan ja toimitetaan eteenpäin. Risujätteitä myös murskataan alueella.

5 YLEISKAAVAN TAVOITTEET

5.1 Yleiskaavan muutoksen tarve

Voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuusaluevaraus, joka kattaa nykyisen asemakaavan alueen sekä vähäisessä määrin laajennusaluetta lähiympäristöön. Voimassa oleva yleiskaava ei kuitenkaan luo riittäviä edellytyksiä yritystoiminnan laajentamiselle eikä se riittävästi ohjaa tulevaa asemakaavoitusta.

Hanketta varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tunnistettu mm. seuraavia voimassa olevaa osayleiskaavaa koskevia puutteita ja kehittämistarpeita:

- Teollisuusaluevarusten (T, TY) suppeus rajoittaa alueen tarkoituksenmukaista laajentamista. Alustavasti arvioiden teollisuuden/yritystoiminnan laajentamisen edellytyksiä on tarpeen selvittää erityisesti nykyisten aluevarusten pohjois- ja eteläpuolella.
- Voimassa oleva yleiskaava ei luo riittäviä edellytyksiä paljon tilaa vaativan teollisuus- ja varastotoiminnan sijoittumiselle.
- Voimassa olevan yleiskaavan uudet asumisen rakennuspaikat ja teollisuusaluevaraukset sijaitsevat osin niin lähellä toisiaan, että yritystoiminta voi häiritä asumista ja siten rajoittaa kaavan toteuttamista. Uusien asumisen rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaisuus ja sijainti sekä tarpeelliset asutuksen ja yritystoiminnan väliset suoja-alueet on tarpeen selvittää.
- Osalla aluetta on merkittäviä korkeuseroja. Sen johdosta on tarve kiinnittää erityistä huomiota siihen, että tiestöä ja korttelialueita voidaan toteuttaa joustavasti ja vaihteittain.

5.2 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
 - Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

5.3 Prosessin aikana syntyneitä tavoitteita

Täydennetään tarpeen mukaan.

6 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 21.3.2022 yleiskaavan vireille tulosta.

Vireille tulosta kuulutettiin 31.10.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.10.2022) oli nähtävänä 31.10- 31.11.2022.

Alueen yleiskaavoitus sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen.

6.2 Osalliset

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

6.3 Kaavaluonnoksen laadintaa edeltänyt osallisten kuuleminen

6.31 Tiedote/kysely

Kunta toimitti alueen maanomistajille 13.10.2022 päivätyn kirjelmän, jossa tuotiin esille mm. seuraavaa:

- Tiedote/kysely on suunnattu kaavan tarkastelualueen maanomistajille ja muille toimijoille.
- Tavoitteena on selvittää maanomistajien tarpeet ja toiveet sekä saada näkemyksiä suunnittelussa huomioon otettavista seikoista sekä mahdollisista yritystoiminnan laajennusalueista.
- Vapaamuotoiset mielipiteet/toiveet voi esittää kirjallisesti, sähköpostilla, puhelimitse tai sopimalla erikseen henkilökohtaisesta tapaamisesta kunnanjohtajan tai muun kunnan edustajan taikka kaavan laatijan kanssa.
- Yleiskaavan keskeinen merkitys on olla pitkän tähtäimen ohjeena alueen kehittämiseksi ja ennen muuta tulevalle asemakaavoitukselle.

- Rakentaminen edellytyksenä on pääsääntöisesti asemakaavan laatiminen. Asemakaava laaditaan vaiheittain osa-alue kerrallaan, kunnan kustakin kaavahankkeesta erikseen tekemän päätöksen jälkeen. Asemakaava laaditaan pääsääntöisesti kunnan omistamalle alueelle. Asemakaava voidaan laatia myös yksityiselle maalle, jolloin kaavoitus perustuu yleensä kunnan ja maanomistajan väliseen kaavoitussopimukseen.

6.32 Palaute

Palautteen määrä oli vähäinen ja se on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon yleiskaavaluonnoksen valmistelussa.

Kuulemiseen liittyen kunta osti laajan yhtenäisen alueen Järvenpääntien ja Kirveskoskentien väliseltä alueelta. Maanhankinnan perusteella yleiskaavoittavaa aluetta laajennettiin etelään Kirveskoskentille asti.

Itä- ja pohjoisreunassa alustavaa kaavarajausta supistettiin ja täsmennettiin noudattamaan kiinteistörajoja.

Destia esitti, että louhinta-alueen (EO/TY) lähialueelle ei tulisi louhinnan elinkaaren aikana kaavoittaa uusia rakennuspaikkoja tai sallia muutakaan asuin- tai lomarakentamista. Louhinnasta ja murskauksesta aiheutuu lähiympäristöön melua ja hetkittäin myös louhintatärinää. Uurastajantien päässä sijaitsevat kiinteistöt tulisi kaavoittaa työpaikka-, toimitila-, teollisuus- tai vastaaviksi alueiksi. Nyt voimassa olevassa asemakaavassa alueen kaavamerkintä KTY-1 sallii kullekin rakennuspaikalle yksiasuntoisen erillispientalon (as).

6.4 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 5.3. – 4.4.2025 ja siitä pyydetään lausunnot.

Lausuntoja ja mielipiteitä koskeva yhteenveto sekä kaavan laatijan vastine 3.6.2025 valmisteluvaiheen palautteeseen on esitetty liitteessä 4.

6.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Yleiskaavaehdotus pidetään MRA 19 §:n mukaisesti nähtävänä ...-... ja siitä pyydetään MRA 28 §:n tarkoittamat lausunnot.

7 YLEISKAAVAN KUVAUS

7.1 Mitoitus

Yleiskaava-alueen pinta-ala on 170,4 ha, mikä jakaantuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

ALUEVARAUS	Pinta-ala ha
AO Erillispientalon alue, nykyinen	0,60
AT Kyläalue, täydennysrakentaminen	6,12
E-1 Käytöstä poistettu kaatopaikka-alue	3,44
EJ Jätteenkäsittelyalue	0,47
EO/T Maa-ainesten ottoalue, jälkikäyttönä uusi teollisuusalue	13,05
ET Yhdyskuntateknisen huollon alue, olemassa oleva 110 kV:n muuntoasema	0,28
EV, EV-1 Suojaviheralue	9,92
LT Maantieliikenteen alue, Järvenpääntie	5,88
M Maa- ja metsätalousvaltainen alue	14,11
MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja	5,31
T Teollisuus- ja varastoalue, nykyinen	16,25
T Teollisuus- ja varastoalue, uusi	57,95
TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	6,21
TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, uusi	5,59
T/EN/au Teollisuus- ja varastoalue tai vaihtoehtoisesti aurinkovoimatuotannon alue, uusi	13,24
EN/au Aurinkovoimatuotannon alue, uusi	2,52
T/res Teollisuuden ja varastoinnin reservialue, uusi	9,46
Yhteensä	170,40

Yritystoiminnan alueet moninkertaistuvat nykytilanteeseen nähdessä:

- Nyiset (asemakaavoitetut) yritystoiminnan alueet (T, TY) yhteensä **22,5 ha**. Osa on vielä toeutumatta.
- **Uudet** yritystoimiin alueet (T, TY, T/EN/au, EN/au, EO/T) yhteensä **92,35 ha**.
- **Reservialue** (T/res), **9,46 ha**.

7.2 Aluevaraukset

7.2.1 Teollisuus- ja varastoalueet

Alue on suunniteltu yleiskaavan tavoitteiden tarkoittamalla tavalla pääosin teollisuustyyppistä yritystoimintaa varten.

Olemassa olevat asemakaavoitetut alueet on osoitettu koko alueen kattavalla värillä. Uusilla alueille väri kattaa vain alueen reuna-alueen.

Teollisuus- ja varastoalueiden tieverkko, rakennusoikeus ja muu tarkempi maankäyttö ratkaistaan erikseen laadittavilla asemakaavoilla.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

T Teollisuus- ja varastoalue.

- Alue on asemakaavoitettu.
- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja.
- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja, mutta ei keskustahakuista kauppaa tai päivittäistavarakaupan yksiköitä.

T Uusi teollisuus- ja varastoalue.

- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja, mutta ei keskustahakuista kauppaa tai päivittäistavarakaupan yksiköitä.

TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

- Alue on asemakaavoitettu.
- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja, mutta ei keskustahakuista kauppaa tai päivittäistavarakaupan yksiköitä.

TY Uusi teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja, mutta ei keskustahakuista kauppaa tai päivittäistavarakaupan yksiköitä.

Alueelle ei saa muodostua useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka olisi vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

7.22 Teollisuuden- ja varastoinnin reservialue

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Kannistonmäen korkea ja jyrkkärinteinen harjanne on yritystoiminnan kannalta muita alueita epäedullisempi mm. vaikean rakennettavuuden, merkittäviä investointeja vaativan pitkän tieyhteyden ja epäedullisen kunnallistekniikan seurauksena.

Kaavamerkintä ja -määräykset

T/res Teollisuuden ja varastoinnin reservialue.

- Alueen asemakaavoitukseen varaudutaan.

7.23 Vaihtoehtoisen maankäytön alue teollisuus/aurinkoenergiatuotanto

Järvenpääntien eteläpuolisella peltoalueella varaudutaan tavanomaiseen teollisuus- ja varastoalueeseen (T) tai vaihtoehtoisesti pelkästään aurinkovoima- ja maalämpötuotantoon tarkoitettuun energihuollon alueeseen (EN/au).

Kaavamerkintä

T/EN/au Uusi teollisuus- ja varastoalue tai vaihtoehtoisesti uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue.

Jos alue toteutetaan teollisuus- ja varastoalueena, aluetta koskevat T-alueen määräykset ja siten asemakaavoituksen tarve.

Jos alue toteutus on uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue (EN/au), aluetta koskevat EN/au-alueen määräykset. Tällöin alueeseen ei kohdistu asemakaavoituksen tarvetta koskeva määräys ja alueen toteutus voidaan päättää suunnittelutarveratkaisun edellytyksin.

Perusteena vaihtoehtoiselle käytölle ovat savipellon heikot perustamisolosuhteet, jotka rajoittavat osin alavan alueen täyttöö ja nostavat rakentamisen perustamiskustannuksia. Alueelle on tehty perustamisolosuhteita koskeva pohjatutkimus keväällä 2025.

7.24 Aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue

Järvenpääntien eteläpuolisella peltoalueella varaudutaan tavanomaiseen teollisuus- ja varastoalueeseen (T) tai vaihtoehtoisesti pelkästään aurinkovoima- ja maalämpötuotantoon tarkoitettuun energihuollon alueeseen (EN/au).

Jos alue toteutus on uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue (EN/au), aluetta koskevat EN/au-alueen määräykset. Tällöin alueeseen ei kohdistu asemakaavoituksen tarvetta koskeva määräys ja alueen toteutus voidaan päättää suunnittelutarveratkaisun edellytyksin.

Peltoalueen eteläisin osa, joka sijaitsee olemassa oleva asutuksen tuntumassa, on varattu pelkästään EN/au-alueeksi.

Kaavamerkintä ja -määräykset

EN/au Uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energihuollon alue.

- Alue varataan aurinkovoimalaa, maalämpökaivoja sekä niiden huoltoon liittyvien energihuollon rakennuksia ja rakenteita varten.
- Mahdollisia haitta-aineita sisältävät laitteet tulee sijoittaa kiinteäpohjaisiin rakennuksiin tai rakennelmiin.
- Toiminta ei saa aiheuttaa asutukselle melu-, haju- tai muuta ympäristöhaittaa. Aurinkopaneelien pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

7.25 Maa-ainesten ottoalue, jälkikäyttönä teollisuus- ja varastoalue

Kaavamerkintä ja -määräykset

EO/T Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varastoalueeksi

- Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueella on kiviaineksen louhinta-alue, jonka jälkikäyttönä on varauduttu alueen teollisuus- ja varastoalueeseen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Kiinteistöllä 611-403-4-37 on 14.12.2023 myönnetty maa-aineslain mukaisen lupa. Lupapäätös mahdollistaa toiminnan jatkamisen 110 000 m³ kokonaisottomäärällä. Lupa on voimassa 5 vuotta. Lupa-aikaa voidaan tietyin edellytyksin jatkaa niin, että kokonaisajaksi tulee enintään kymmenen vuotta.

Lupa ei kohdistu Järvenpääntien viereiseen reuna-alueeseen (kiinteistö 611-896-6-1), joka on 1990-luvun alussa hankittu valtiolle (tiehallinto) maantien (Järvenpääntie) rakentamisen liitännäisalueeksi.

7.26 Asuminen

Kyläalue (AT)

Alueen eteläreunaan Kirveskoskentien varteen on osoitettu kyläalue (AT). Alueella on maatilan tilakeskus useine talousrakennuksineen, minkä lisäksi alueelle ja sen lähiympäristöön on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen lisäksi useita uusia rakennuspaikkoja (kohta 4.2).

AT-alueen kaavamääräys myötäilee voimassa olevan Kirkonkylän osayleiskaavan AT-merkinnän selitystä. Lisäksi AT-alueelle voidaan siirtää yleiskaavan M-alueelle osoitettua rakennusoikeutta, jos siirrolla edistetään käsillä olevan yleiskaavan toteutusta.

AT Kyläalue

- Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen 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 vesihuoltoverkkoon, 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 mittakaavan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja -väriyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.
- Avoimet ympyrät osoittavat uusien rakennuspaikkojen lukumäärän. Lukumäärä on yleiskaavamuutoksen voimaantulohetkellä kyseiselle alueelle kumoutuvassa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukainen. Tämän lisäksi AT-alueelle voidaan siirtää yleiskaavan M-alueelle osoitettua rakennusoikeutta, jos siirrolla edistetään käsillä olevan yleiskaavan toteutusta.

Muu asumien

- Olemassa oleva erillispientalon rakennuspaikka on osoitettu tähän tarkoitukseen (AO).
- Voimassa olevan yleiskaavan M-alueelle osoitetut uudet asuinrakennusten rakennuspaikat on poistettu, koska ne ovat ristiriidassa teollisuusaluevarusten kanssa. Kyseiset rakennuspaikkoja sisältäneet M-alueet on pääsääntöisesti osoitettu teollisuuskäyttöön (T, TY).

7.27 Erityisalueet

Kaavamerkinnot ja -määräykset:

Käytöstä poistettu entinen Hevonselän kaatopaikka (kohta 3.51)

E-1 käytöstä poistetun kaatopaikan alue.

- Alue täytetään ja kunnostetaan voimassa olevan ympäristöluvan lupaehtojen mukaisesti.
- Alue ei ole tarkoitettu rakentamiseen.

Olemassa olevan jäteaseman alue (kohta 4.8)

EJ Jätteenkäsittelyalue.

- Alue on asemakaavoitettu.
- Alue on tarkoitettu jätteiden vastaanottoon.

Olemassa oleva 110 kV:n muuntoasema

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.

7.28 Viheralueet

Suojaviheralueet

EV Suojaviheralue

EV-1 Suojaviheralue, joka on tarkoitettu melu- ja näkösuojaksi

EV-1-alue on osoitettu länsireunan vieressä oleva omakotiasutuksen ja TY-alueen välille.

Maa- ja metsätalousalueet

Tavanomaiset metsät ja pellot, joihin ei liity laaja-alaisia erityisiä ympäristöarvoja:

Kaavamerkintä

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Metsäalueet, joihin liittyy laaja-alaisesti erityisiä ympäristöarvoja:

Kaavamerkintä ja -määräys

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

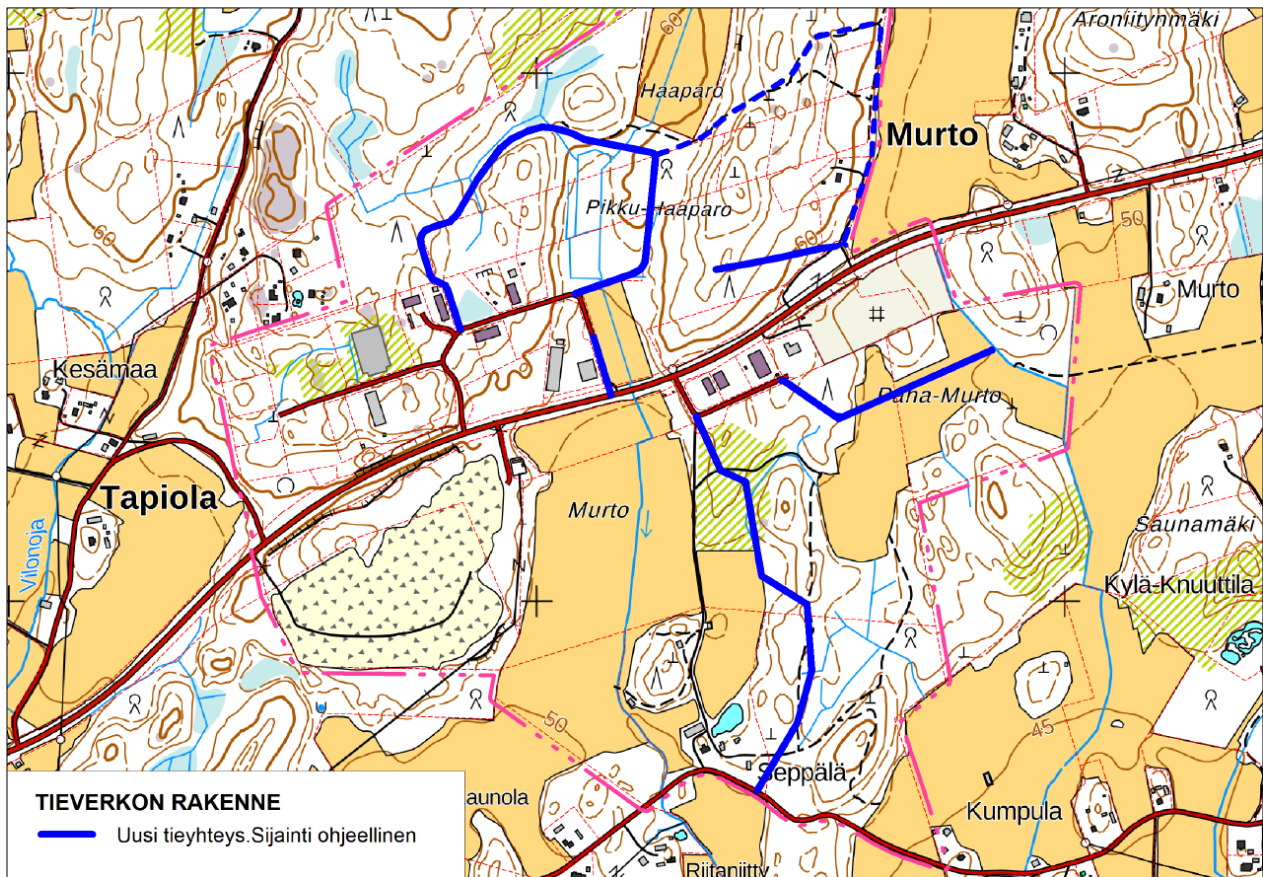
- Alueen käytön suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen luonto- ja ympäristöarvoihin.

7.3 Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Tieyhteydet

Yleiskaava osoittaa uusien tieyhteyksien tarpeen alueen eri osiin. Yhteyksien sijainti on ohjeellinen. Sijainti ratkaistaan vaiheittain laadittavalla asemakaavalla. Tieverkon rakenteella varaudutaan eri osa-alueiden vaiheittaiseen toteutukseen. Tavoitteena on ollut luoda edellytykset ras-
kaan liikenteen kanalta edullisiin läpiajettaviin tieratkaisuihin.

Yritysalueen maankäyttö tukeutuu alueen läpi johtavaan maantiehen (Järvenpääntie), jonka toiminnallinen luokka on seututie. Yhteys maantielle hoidetaan eteläpuolella kahden nykyisen liittymän ja pohjoispuolella kahden nykyisen sekä yhden uuden tieliittymän kautta.



Uusien tieyhteyksien tarve nykytilannetta osoittavalla peruskartalla.

C Maanmittauslaitos

Ainoa uusi liittymä Järvenpääntielle on Ahertajantien kohta. Liittymä on maasto-olosuhteiden ja näkyvyyden kannalta turvallinen. Liittymä parantaa pohjoispuolisen alueen tieverkon toimivuutta, koska se luo vaihtoehdon nykyiselle Uurastajantien verrattain jyrkälle tieyhteydelle ja mahdollistaa pistotieyhteyden kehittämisen raskaan liikenteen kannalta edulliseksi läpiajettavaksi tieksi.

Järvenpääntien ja Kirveskoskentien välille varaudutaan kehittämään tieyhteys, mikä parantaa Kirveskoskentien varren asutuksen liikenteellistä asemaa. Samalla muodostuu kuntakeskuksen ja yritystoiminnan alueen välille turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kirveskoskentien kautta.

Kevyen liikenteen yhteydet

Järvenpääntie varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteyden tarve, joka nojautuu Poraisten jalankulun ja pyöräilyväylästäön kehittämissuunnitelmaan 2023 (kohta 4.6). Yhteyden toteuttaminen on pitkän aikavälin tavoite, mutta Kirveskoskentien kautta alueelle on saman mittainen (n. 4 km) vähäliikenteinen tieyhteys, joka toimii myös turvallisena kevyen liikenteen yhteytenä.

7.4 Luontoarvot

Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka merkittävästi rajoittaisivat alueen suunnittelua. Alueella on kuitenkin useita uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä ja uhanalaista pesimälinnustoa sekä liito-oravan elinpiirin ydinalue alueen pohjoisreunalla.

Alueet, joihin liittyy erityisiä luontoarvoja, on osoitettu yleiskaavassa luo-merkinnällä. Kohteet sijoittuvat yleiskaavan MY- tai M-alueille.

7.5 Vesihuolto ja hulevedet

Vesihuolto

Asemakaavoitettu alue sekä alueen eteläosan AT-alue ovat keskitetyn vedenjakelu- ja viemäri-verkon piirissä (kohta 3.42).

Uudet yritystoiminnan alueet ovat liitettävissä alueella sijaitsevaan olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

Hulevedet

Alueen läpi johtaa yläpuolisten alueiden kuivatusverkoston pääojat (kohta 3.22), jotka toimivat alueen hulevesien pääumana. Verkosto on osoitettu yleiskaavakartassa merkinnällä ”olemassa oleva hulevesiyhteys”. Reitin varteen on osoitettu kaksi hulevesien hallintaan tarkoitettua aluetta (hule).

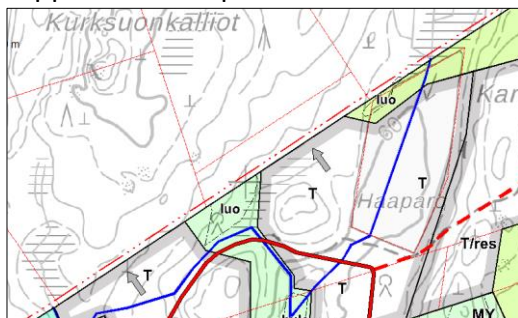
Yleiskaava-alueeseen kohdistu vähäinen ulkopuolisen alueen virtauskuormitus, sillä valuma-alueen pinta-ala on suppea. Järvenpääntien yläpuolisen valuma-alueen pinta-ala on n. 80 ha ja se muodostuu pääosin metsäisistä alueista, joista osa on ojitettuja soita. Järvenpääntien eteläpuolisen alueen vedet jakaantuvat Palonojan kahden haaran kesken.

7.6 Varautuminen yhdyskuntarakenteen laajentumiseen

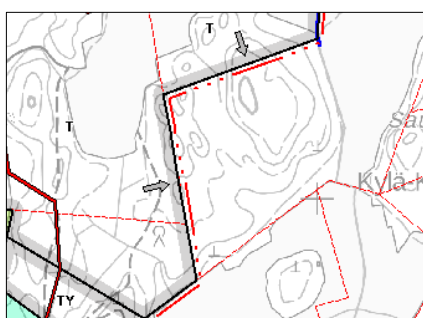
Kaavassa on osoitettu nuolimerkinnällä varautuminen teollisuusalueiden laajentamiseen sijainniltaan ja olosuhteiltaan soveltuville alueille.

➡ YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENEMISSUUNTA

Merkinnät kohdistuvat pohjoiseen Kurksuonkallioiden metsäalueen suuntaan sekä kaakkoon Seppään tilan itäpuoliselle metsäalueelle



Kurksuonkallioiden suunta



Seppään tilan viereinen metsäalue

Varautuminen merkitsee mm. tie- ja viheryhteyksiin varautumista asemakaavoituksen yhteydessä.

8 KAAVAN VAIKUTUKSET

8.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan **aluemerkintöjä** (kohta 4.1).

Maakuntakaavan viivamerkinnot

Järvenpääntie on seudullisesti merkittävä tie. Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.

- Järvenpääntien liittymätiheys (3,5 liittymää/km) on Tiehallinnon Tasoliittymät- ohjeen mukainen (enintään 4 liittymää/km).
- Liittymät sijaitsevat turvallisessa paikassa.
- Yleiskaavalla osoitettu ympäristön maankäyttö ja yleiskaavan tieliittymät eivät vaikeuta joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.
- Tien varteen on varauduttu toteuttamaan kevyen liikenteen väylä (EV). Yleiskaava toteuttaa maakuntakaavan seututievarauksen tarkoituksen.

Voimajohto (110 kV). Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

- Yleiskaavan sähkövoimalinjan varaus, suojaviheralue sekä muuntoaseman varaus (ET) toteuttavat maakuntavan voimajohtolinjavarauksen tarkoituksen.

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.

Ilmastonmuutoksen hillintä

- Kaavalla edistetään aurinkovoiman käyttöä.
- Tieliikenteen osuus Suomen hiilidioksidipäästöistä on noin 20 %. Käsillä olevalla yleiskaava-hankeella pyritään parantamaan edellytyksiä kunnan työpaikkaomavaraisuuden (44 %) kasvattamiselle ja siten hiilidioksidipäästöjen pienentämiselle.

Tukeutuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen

- Alue sijaitsee liikenteellisesti edullisella alueella seututieluokan maantien varressa.
- Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yritystoiminnan alueeseen.
- Alue on keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä.
- Alueella on 110 kV:n muuntoasema, jonne johtaa 110 kV:n voimalinja.

Palveluiden saatavuus

- Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä (4 km).
- Järvenpääntietä on seudullinen linja-autoyhteys kuntakeskuksen ja Järvenpään välillä.
- Suunnittelualueen eteläosan ja kuntakeskuksen välillä on Kirveskoskentien yksityistie, joka toimii myös kevyen liikenteen yhteytenä kuntakeskuksen ja alueen välillä.

Kauppa ja elinkeinot

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

- Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaava sisältää seuraavan määräyksen, joka toteuttaa maakuntakaavan tarkoituksen:

- Alueelle ei saa muodostua useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka olisi vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Energia ja tekninen huolto

- Ilmaston kannalta kestäväään energijärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestäväää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestäväää maa-aineshuoltoa.
- Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot.
- Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- Kaavalla edistetään aurinkovoiman käyttöä (EN/au, T/EN/au).
- Kaavan rakentamisalueiden varaukset eivät rajoita aurinkoenergian käyttöä.
- Alueella on 110 kV:n muuntoasema, jonne johtaa 110 kV:n voimalinja.

Ympäristöhäiriöt

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja varastot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava näitä koskeva ajantasainen tieto turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta ja pyydettyä pelastusviranomaisen lausunto.
- Kaava-alueella sijaitsee AT-Tuote Oy:n (Uurastajantie). Laitoksessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Tukesin kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan vaaraa aiheuttavien onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu osayleiskaavan laajennuksen alueelle. Kaavamutoksen toteuttaminen on onnettomuusvaikutustenkin osalta suotuisa, sillä muutoksella ei pyritä sijoittamaan herkkiä kohteita, kuten asutusta tai muita kohteita lähemmäs tuotantolaitosta.

8.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

- Yleiskaavan aluevarausten suhde voimassa olevaan Kirkonkylän osayleiskaavaan on osoitettu liitteessä 1.
- Yleiskaavan suhde voimassa olevan yleiskaavan uusiin toteutumattomiin rakennuspaikkoihin on osoitettu liitteessä 2.

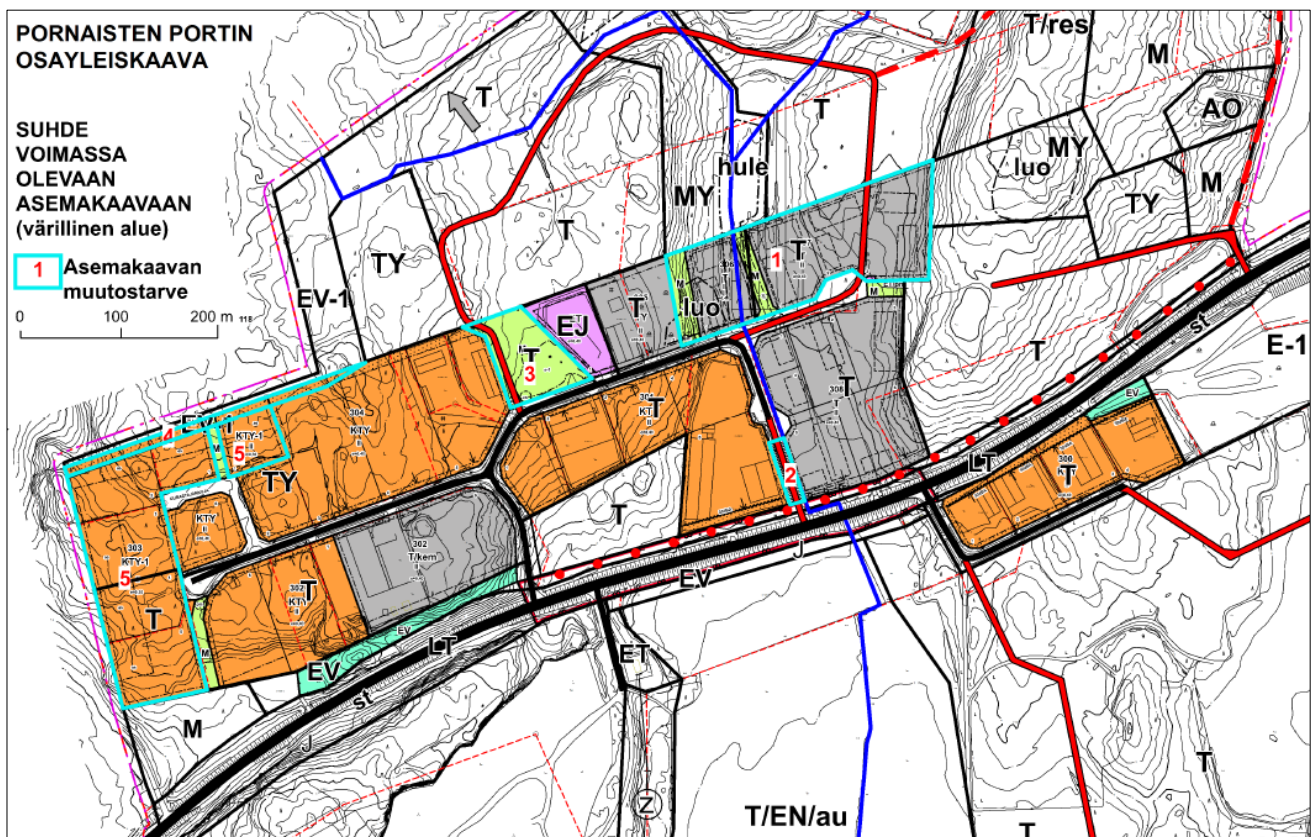
Liitekuvat osoittavat mm. seuraavia muutoksia voimassa olevaan yleiskaavaan nähden:

- Teollisuusalueita on laajennettu merkittävästi. Laajennukset sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan M- ja MT-alueille.
- Kaavaan on lisätty nykyiset merkittävät tieyhteydet, liittymät Järvenpääntielle ja uusien tieyhteyksien tarve (sijainti ohjeellinen).
- Osa TY-alueista on muutettu T-alueiksi.

- Osa yleiskaavan TY- varauksesta Kannistonmäen lakialueella on muutettu MY-alueeksi (luo).
- Entisen kaatopaikan TY-varaus on muutettu E-1-alueeksi, mikä ei mahdollista rakentamista.
- Maa-aineksen ottoalueen (EO/T) reuna-alueita on muutettu suojaviheralueeksi (EV).
- Olemassa olevien asuinrakennusten ja teollisuusaluevarausten väliin on lisätty suojaviheralueet (EV, EV-1).
- M-alueelle osoitetut uudet asuinrakennusten rakennuspaikat on poistettu, lukuun ottamatta AT-alueeksi muutettua aluetta. Kyseiset rakennuspaikkoja sisältäneet M-alueet on pääsääntöisesti osoitettu teollisuuskäyttöön (T, TY). Yksi uusi rakennuspaikka on muutettu EV-alueeksi.
- Osa M-alueista on muutettu MY-alueiksi ja kaavaan on lisätty ympäristön vaalittavia luontoarvoja sisältäviä alueita (luo).
- Kaavaan on lisätty hulevesiverkosto.

8.3 Suhde asemakaavaan ja maanomistussyksiköihin

Suhde voimassa olevaan asemakaavaan



Yleiskaavan suhde voimassa olevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutostarve.

Voimassa olevaan asemakaavaan kohdistuvat muutostarpeet:

1. Varautuminen uuteen katuyhteyteen, M- ja T-alueen osittainen muutos MY-alueeksi ja varautuminen hulevesien hallinta-alueeseen (hule), M-alueen osittainen muutos T-alueeksi.
2. Uusia katuyhteys maantiehen mm. muuttamalla kevyen liikenteen varaus kaduksi.
3. M-alueen muutos T-alueeksi. Varautumien uuteen katuyhteyteen.
4. Suojaviheralueen varaus KTY-1-alueelle ja viereiselle asemakaavan ulkopuoliselle toteuttamattoman n. 5 m leveän tieyhteyksivarausten (Halla 2-42) alueelle.
5. Asunnon rakentamismahdollisuuden poistaminen muuttamalla KTY-1-alue KTY-alueeksi viereisten alueiden mukaisesti.

Maanomistusyksiköiden huomioon otto

Maanomistusyksiköt on otettu huomioon kaavan rakenteessa ja tieyhteyksissä siten, että toteutus ja sen edellyttämä asemakaavoitus voidaan hoitaa vaiheittain, maanomistusyksiköihin sekä kunnan ja maanomistajan välisiin maankäytösopimuksiin nojautuen.

Kunnan laaja ja yhtenäinen maanomistus helpottaa asekaavan vaiheittain laatimista. Yleiskaavan suhde kunnan maanomistukseen on osoitettu liitteessä 3.

8.4 Yhdyskuntarakenne, palveluiden saatavuus

Tukeutuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen

- Alue sijaitsee liikenteellisesti edullisella alueella seututieliuokan maantien (Järvenpääntie) varressa.
- Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yritystoiminnan alueeseen, jonka maankäytöstä on päätetty yleiskaavalla ja asemakaavalla vajaa 20 v. sitten.
- Alue on keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä.
- Alueella on 110 kV:n muuntoasema, jonne johtaa 110 kV:n voimalinja.

Palveluiden saatavuus

- Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat yritystoiminnan ja asumisen kannalta kohtuullisella etäisyydellä (4 km).
- Järvenpääntietä myöten on seudullinen linja-autoyhteys kuntakeskuksen ja Järvenpään välillä.
- Suunnittelualueen eteläosan ja kuntakeskuksen välillä on Kirveskoskentien yksityistie, joka toimii myös kevyen liikenteen yhteytenä kuntakeskuksen ja alueen välillä.

8.5 Vaikutus luontoarvoihin, kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Vaikutus luontoarvoihin

Alueen metsiä on hoidettu talousmetsänä. Suunnittelualueen eteläosassa Seppälän tilan alueella on suoritettu voimakkaita avo- ja harvennushakkuita.

Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka merkittävästi rajoittaisivat alueen suunnittelua. Alueella on kuitenkin useita uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä ja uhanalaista pesimälinnustoa sekä liito-oravan elinpiirin ydinalue alueen pohjoisreunalla.

Alueet, joihin liittyy erityisiä luontoarvoja, on osoitettu yleiskaavassa luo-merkinnällä. Kohteet sijoittuvat yleiskaavan MY- tai M-alueille. MY-alue muodosta yhtenäisen, alueen ulkopuolelle johtavan vihervyöhykkeen. Yleiskaava ei vaaranna alueen erityisiä luontoarvoja.

Teollisuuskäyttöön varatut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten alueiden käyttöönotto sekä alueiden rakennusoikeus, sisäinen tieverkko, sisäiset viheralueet ja muut yksityiskohdat ratkaistaan vasta asemakaavalla.

Alueiden toteutumiseen vaikuttaa mm. rakennusmaan kysyntä sekä maanomistajien valmius kunnan ja maanomistaja välisen maankäytösopimuksen laatimiseen. On ilmeistä, että kaikkia teollisuuskäyttöön varattuja alueita ei tulla ottamaan käyttöön. Reservialueeksi (T/res) varattu

alue on yritystoiminnan kannalta muita alueita oleellisesti epäedullisempi, minkä vuoksi sen toteutuminen on kovin epävarmaa.

Metsien osoittaminen asemakaavassa katu- tai teollisuusalueeksi merkitsee käytännössä alueen metsäisen luonteen muutosta. Metsäinen luonne voi säilyä niillä rakennuspaikan osilla, joihin kohdistuu asemakaavassa luonnonolojen säilyttämistä koskevia määräyksiä.

Vaikutus kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Alueeseen ei liity erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja (kohta 3.31).

Maisemakuvan kannalta alue on melko piilossa eikä alueeseen ei liity erityisiä maisema-arvoja (kohta 3.31).

8.6 Tulvavaara ja hulevedet

Alueeseen ei kohdistu erityistä tulvavaaraa, sillä valuma-alueen pinta-ala on suppea (kohta 3.22) ja se muodostuu pääosin metsäisistä ja melko tasaisista alueista, jotka luonnostaan tasaavat rankkasateiden aiheuttamaa virtauskuormitusta.

Alueen läpi johtaa yläpuolisten alueiden kuivatusverkoston pääojat (kohta 3.22), jotka toimivat alueen hulevesien pääuomana. Reitin varteen on osoitettu kaksi hulevesien hallintaan tarkoitettua aluetta (hule), joiden avulla voidaan tarvittaessa tasata alueeseen ja sen alapuoliseen Palonojaan kohdistuvaa rankkasateiden aiheuttamaa virtauskuormitusta.

Palonoja laskee Matinojan kautta n. 4 km etäisyydellä sijaitsevaan Mustijokeen. Kaava-alueen alapuolisella osuudella Palonoja on paikoitelleen voimakkaasti mutkitteleva ja se tasaa luonnostaan alueen hulevesien virtauskuormitusta Muistijokeen

8.7 Ilmastovaikutukset

Yritysalueen sijainnin merkitys hiilidioksidipäästöihin

Tieliikenteen osuus Suomen hiilidioksidipäästöistä on noin 20 prosenttia.

Pornaisten työpaikkaomavaraisuus on vain n. 44 %, mikä merkitsee keskiarvoa paljon suurempaa kunnan ulkopuolelle suuntautuvaa työmatkaliikennettä omalla autolla. Työmatkaliikenteen merkitys Pornaisten hiilidioksidikuormituksen kannalta on siten tavanomaista suurempi.

Käsillä olevalla yleiskaavahankkeella pyritään parantamaan edellytyksiä kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvattamiselle ja siten hiilidioksidipäästöjen pienentämiselle.

Metsien rakentamisen merkitys hiilijalanjäljen kannalta

Yleiskaavassa metsäalueelle osoitettujen uusien teollisuusalueiden (T, TY) yhteenlaskettu pinta-ala on n. 55 ha. Hehtaari suomalaista metsää sitoo keskimäärin noin 4 700 kiloa hiilidioksidia vuodessa.

Kaikki puustoiselle alueelle sijoittuva teollisuusrakentaminen supistaa väistämättä hiilinielua. Alueella suoritettujen merkittävät hakkuiden johdosta hiilinielu supistuminen lienee tavanomaista pienempi ainakin lyhyellä aikavälillä.

Ilmastovaikutuksiin liittyvät epävarmuustekijät

Hiilivarastojen menetyksen ilmastovaikutusten arviointi jää yleiskaavassa kovin hataraksi, koska

- On todennäköistä, että kaikkia rakentamiskäyttöön osoitettuja alueita ei tulla ottamaan rakentamiskäyttöön vaan ne säilyvät nykyisen kaltaisina alueina (kaavaselostuksen kohdat 8.5 ja 9).
- Teollisuuskäyttöön varatut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten alueiden käyttöönotto sekä alueiden sisäiset viheralueet, maanpinnan korkeuserojen tasaustarve ja muut puuston ja kasvillisuuden säilymiseen ja siten hiilivarastojen menetykseen oleellisesti vaikuttavat tekijät ratkaistaan vasta asemakaavalla.

8.8 Sosiaaliset vaikutukset

Yritystoiminnan häiriö asutukselle

Kohdasta 3.52 ilmenee, että Uurastajantien pohjoispuolisen yritystoiminnan alueen (asemakaavassa KTY, KTY-1) rakennusvaiheen aikana suoritut kalliomaan räjäytykset ja tasaukset ovat aiheuttaneet asutukselle merkittävää tärinä- ja meluhaittaa.

Olemassa olevat teollisuusrakennukset on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus). Rakennusaikainen haitta ei ole pysyvä haitta.

Teollisuuden haitan vähentämiseksi olemassa olevan asutukset ja teollisuuden (TY) välille on osoitettu suojaviheralue, joka on tarkoitettu melu- ja näkösuojaksi (EV-1).

Järvenpääntien eteläpuolisella maa-aineksen ottoalueella on tehty asutusta häiritsevää kiviaineksen louhintaa ja murskausta. Häiriö on poistumassa, sillä oton loppuvaiheen lupa myönnettiin v. 2023 enää 5 vuoden ajaksi (kohta 4.7). Lupa-aikaa voidaan tietysti edellytyksin jatkaa niin, että kokonaisajaksi tulee enintään kymmenen vuotta.

Virkistysalueiden riittävyys

Yritystoiminnan alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä eikä erityisiin virkistysaluevarauksiin ole nähtävissä tarvetta. MY-, M- ja EV-alueet palvelevat myös virkistyskäyttöä.

8.9 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutus kuntatalouteen

- Yritystoiminnan kehittyemisellä ja kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvulla on positiivinen vaikutus kunnan talouteen.
- Kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämisen kannalta alue on edullinen, koska
 - alueelle on olemassa olevan hyvän tieyhteys,
 - alue on valmiin kunnallistekniikan piirissä,
 - alue on seudullisen bussiliikenteen piirissä,
 - alueelle on turvallinen kevyen liikenteen yhteys kuntakeskuksesta,
 - yritystoiminnan palveluiden hoitaminen ei edellytä kunnalta erityisiä toimenpiteitä,
 - Alueella on 110 kV:n muuntoasema, jonne johtaa 110 kV:n voimalinja,

- Uuden asutuksen määrä supistuu voimassa olevaan asemakaavaan ja yleiskaavaan nähden. Asutuksen julkiset palvelut voidaan hoitaa kohtuullisen kustannuksin melko edullisen liikenteellisen aseman vuoksi.

9 TOTEUTTAMINEN

Rakentaminen edellytyksenä on pääsääntöisesti asemakaavan laatiminen. Asemakaava laaditaan vaiheittain osa-alue kerrallaan, kunnan kustakin kaavahankkeesta erikseen tekemän päätöksen jälkeen.

Asemakaava laaditaan pääsääntöisesti kunnan omistamalle alueelle. Asemakaava voidaan laatia myös yksityiselle maalle, jolloin kaavoitus yleensä perustuu kunnan ja maanomistajan väliseen kaavoitussopimukseen.

Teollisuuskäyttöön varatut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten alueiden käyttöönotto sekä alueiden rakennusoikeus, sisäinen tieverkko, sisäiset viheralueet ja muut yksityiskohdat ratkaistaan vasta asemakaavalla.

Alueiden toteutumiseen vaikuttaa mm. rakennusmaan kysyntä sekä maanomistajien valmius kunnan ja maanomistaja välisen maankäyttösopimuksen laatimiseen. On ilmeistä, että kaikkia teollisuuskäyttöön varattuja alueita ei tulla ottamaan käyttöön. Reservialueeksi (T/res) varattu alue on yritystoiminnan kannalta muita alueita oleellisesti epäedullisempi (kohta 3.22), minkä vuoksi sen toteutuminen on kovin epävarmaa.

Liitteet

- Liite 1 Yleiskaavan aluevarausten suhde voimassa olevaan Kirkonkylän osayleiskaavaan.
- Liite 2 Yleiskaavan suhde voimassa olevan yleiskaavan uusiin rakennuspakkoihin.
- Liite 3 Yleiskaavan suhde kunnan maanomistustilanteeseen.
- Liite 4 Yhteenveto ja kaavan laatijan vastine 3.6.2025 valmisteluvaiheen palautteeseen.

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Pornaisten portin osayleiskaavan muutos, Luonto- ja maisemaselvitys 2023, Karttaago Oy/Mikko Siitonen 15.9.2023.