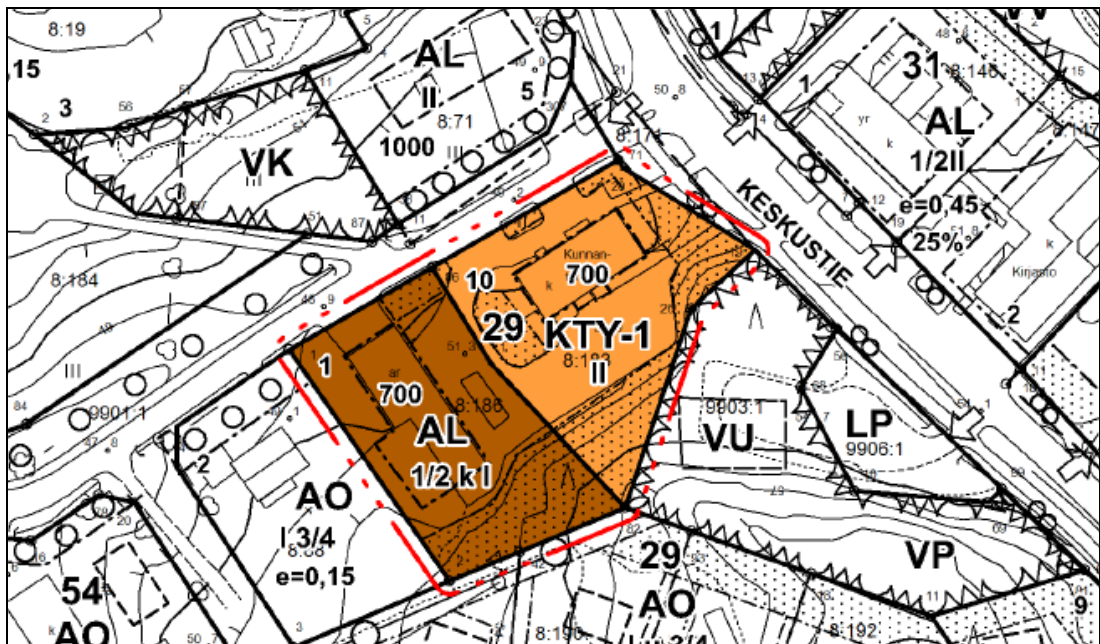


PUKKILA

ENTISEN KUNNANTALON ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS



Päiväys 25.7.2025.

Täydennetty 6.11.2025

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Ylipalontie 16a, 00670 Helsinki

p. 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

KH päätti 3.6.2024 kaavamuutoksen vireille tulosta.

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 1.8.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto nähtävänä 1.8.-31.8.2024.

Ehdotus nähtävänä 16.4.-15.5.2025

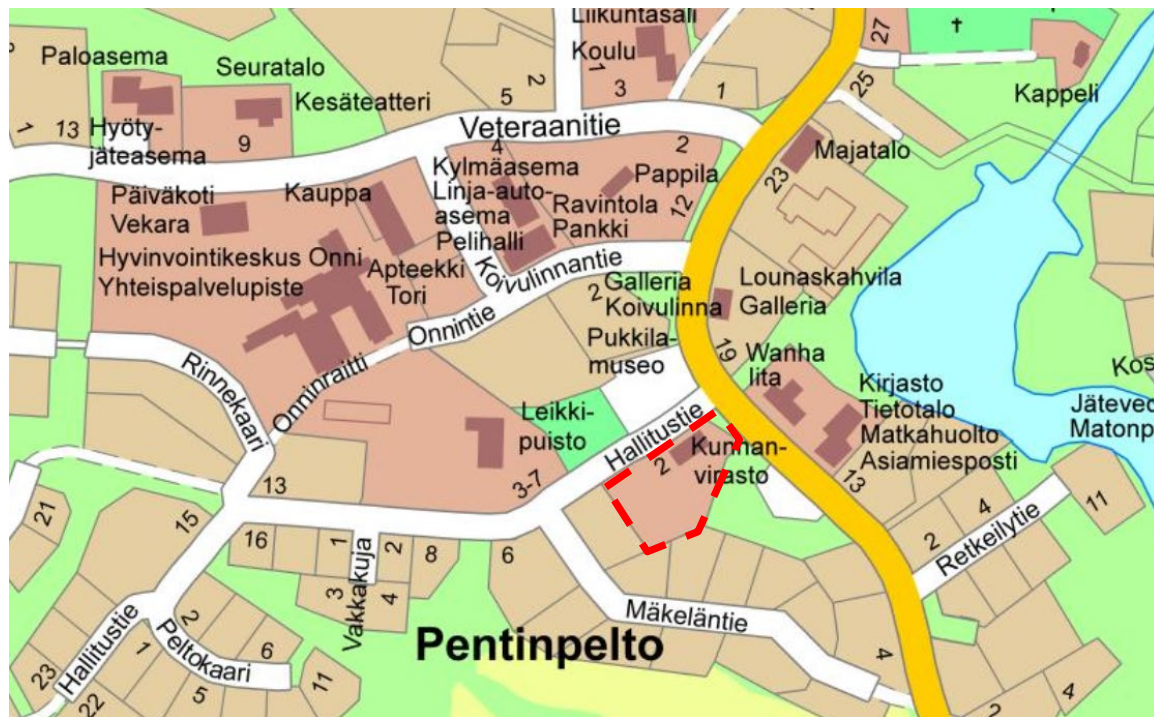
Ehdotus uudelleen nähtävänä 2.10-31.10.2025

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

Lainvoinainen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Keskustien ja Hallitustien risteysalueella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Entisen kunnantalon alue.

Kaavan tarkoitus

Asemakaava muutos koskee entisen kunnantalon ja entisen terveystalon aluetta, jotka ovat siirtyneet kiinteistökaupalla kunnalta yksityiseen omistukseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueen käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut eikä yleisten rakennusten käyttötarvetta enää ole nähtävissä. Alueen käyttötarkoitus on siten tarpeen muuttava, jotta rakennusten säilymisen voidaan turvata.

Työn käynnistysvaiheessa laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) hankkeelle asetettiin seuraava tavoite: ”Suunnittelun/muutoksen tavoitteena on edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, ylläpitoa ja kehittämistä. Muutos yhdenmukaistaa käyttötarkoituksen kahden rajanaapurin kanssa. Lisärakennuksia ei ole suunnitelmissa.”

1.3 Kaavan laatija

KH:n päätös 3.6.2024: Asemakaavan valmistelusta vastaa J.P.Salonen Oy/Juha Salonen, rakennusmestari ja suunnitelmien laadinnasta Doventus Oy/Tero Seppänen, arkkitehti SAFA.

Kaavan laatija vaihtui sen jälkeen, kun kaavaehdotus oli ollut ensimmäisen kerran nähtävänä. KH:n päätös 26.5.2025: KH hyväksyy uudeksi kaavan laatijaksi DI Pertti Hartikaisen Karttaako Oy:stä.

KARTTAAKO OY c/o Pertti Hartikainen
Ylipalontie 16a, 00670 Helsinki
Pertti Hartikainen, dipl. ins.
p. 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi
www.karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Kaavan laatija	1
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.21	Korttelialue.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö, pohjavesi.....	6
3.13	Rakennettu ympäristö	6
3.131	Väestö, työpaikat, palvelut.....	6
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	6
3.133	Muinaisjäännökset	9
3.134	Tekninen huolto	9
3.135	Liikenne ja ympäristön häiriötekijät	9
3.14	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.21	Maakuntakaava	9
3.22	Yleiskaava	11
3.23	Asemakaava	11
3.24	Rakennusjärjestys.....	12
3.25	Pohjakartta	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.31	Osalliset.....	12
4.32	Vireilletulo	12
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.41	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet	15
4.42	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	15
4.43	Kaavoituksen käynnistysvaiheen tavoitteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan mitoitus.....	16

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.31	Korttelialueet.....	16
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.41	Suhde maakuntakaavaan	17
5.42	Liikenteelliset vaikutukset	18
5.43	Palvelujen saavutettavuus	18
5.44	Vaikutus luonnonympäristöön	18
5.45	Vaikutus maisemakuvaan ja kulttuuriympäristöön.....	18
5.46	Sosiaaliset vaikutukset	19
5.47	Vaikutus pohjaveteen, hulevesiin ja Porvoonjokeen	19
5.48	Taloudelliset vaikutukset	19
5.49	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonotto.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1	Havainnekuva.....	21

2 THIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus käynnistettiin alueen maanomistajan aloitteesta.
KH päätti 3.6.2024 kaavamuutoksen vireille tulosta.
Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 1.8.2024.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 1.8.-31.8.2024.
Ensimmäinen kaavaehdotus oli nähtävänä 16.4.-15.5.2025.
Uudelleen laadittu kaavaehdotus pidettiin nähtävänä 2.10-31.10.2025

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialue

Entisen kunnantalon alue (KTY-1)

Entisen kunnantalon alue (kiinteistö 8-183) on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).

Kaavamuutos mahdollistaa kunnantalokäytöstä poistetun rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön myös tulevaisuudessa.

Alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toiseen kerrokseen asuntoja enintään 150 kerrosala-m².

Kerrosluku on nykytilanteen mukaisesti kaksi.

Rakennusala ja rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) ovat nykytilanteen mukaiset.

Kaavamääräys: Rakennuksen katon ja julkisivun muoto tulee säilyttää nykyisellään.

Kaavamääräys: Rakennuksen toisen kerroksen ikkunajaotus tulee säilyttää nykyisellään.

Rakennuspaikan puustoiset osat on osoitettu merkinnällä: Istutettava alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena, järeää puustoa vaalien.

Rakennuspaikan pysäköinti voidaan hoitaa perinteisen käytön ja nykytilanteen mukaisesti havainnekuvan osoittamalla tavalla (kohta 6.1).

Liikenne rakennuspaikalle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti Hallitustien kautta. Voimassa olevan asemakaavan Keskustien liikennealuevaraus (LT) ei mahdollista suoraa tonttiliittymää Keskustieltä. Ajoyhteys rakennuspaikalle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti osin vireisen rakennuspaikan (AL) kautta olemassa olevan rekisteröidyn tierasitteen mukaisesti.

Rakennuspaikan ylä- ja alapihalle on suora kevyen liikenteen yhteys Keskustien olemassa olevalta kevyen liikenteen väylältä.

Entisen terveystalon alue (AL)

Entisen terveystalon alue (kiinteistö 8-185) on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle ei saa sijoittaa sellaista liiketoimintaa, joka aiheuttaa haittaa asumiselle.

Kaavamuutos mahdollistaa entisen terveysaseman tarkoituksenmukaisen käytön myös tulevaisuudessa.

Rakennusala ja rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) ovat pääosin nykytilanteen mukaiset, siten että talon yksikerroksisen osan takapihalle (talon länsipuolelle) voi kuitenkin toteuttaa vähäisen laajennuksen/talourakennuksia.

Kerrosluku (1/2 k I) mahdollistaa nykytilanteen mukaisesti yksikerrosratkaisun ja alarinteen puolella kaksikerrosratkaisun.

Rakennuspaikan puustoiset osat on osoitettu merkinnällä: Istutettava alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena, järeää puustoa vaalien.

Liikenne hoidetaan nykytilanteen mukaisesti Hallitustien kautta. Ajoyhteys yläpihalle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti viereisen rakennuspaikan (KTY-1) kulman kautta olemassa olevan rekisteröidyn tierasitteen mukaisesti. Alapihalle on suora tieyhteys Hallitustieltä.

Rakennuspaikan pysäköinti voidaan hoitaa perinteisen käytön ja nykytilanteen mukaisesti havainnekuvan osoittamalla tavalla (kohta 6.1).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Peruskartta ja ilmakuva hahmottavat rakentamistilannetta ja alueen maankäyttöä.



Peruskartta 2025 (alueen rajaus sinisellä)

C maanmittauslaitos



Ilmakuva 2018, kiinteistöt 2025 (alueen rajaus sinisellä)

C maanmittauslaitos

3.12 Luonnonympäristö, pohjavesi

Alue on rakennettua aluetta.



Pihapiiri on puustoinen ajoväylien ja pysöintialueiden ulkopuolella.

Koko kaava-alue on vedenhankintaan soveltuvaa 2 luokan pohjavesialuetta.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat, palvelut

Kaavamuutosalueen rakennukset eivät ole käytössä, koska käynnissä on rakennusten peruskorjaus. Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja. Taajaman palvelut sijaitsevat välittömässä läheisyydessä. Palveluihin johtaa kevyen liikenteen väylä Keskustien vieressä.

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee entinen kunnantalo ja entinen terveystalo.

[Entisen kunnantalon kulttuurihistoriallinen arvo/ Porvoon museon lausunto](#)

Porvoon museo–Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on antanut rakennusvalvonnalle kunnantalon kulttuurihistoriallinen arvoa koskevan lausunnon 22.10.2024. Lausunnon mukaan Porvoon museo–Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut lupahakemuksen materiaaliin ja toteaa lausunnossaan seuraavaa:

- Pukkilan kunnantalo on rakennettu 1965.
- Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Olavi Murto Maaseudun keskusrakennustoimistosta.
- Punatiilinen rakennus on tyypillinen 1960-luvun monitoimikunnantalo. Se edustaa 1960-luvun arkkitehtuuria selkeine linjoinen ja nauhaikkunoineen.
- Kunnantalossa on ollut pohjakerroksessa kirjasto, paloasema kuivaustorneineen, kunnanarkisto ja lisäksi siellä on ollut myymälätilaa. Yläkerrassa oli kunnanvirasto ja asunto, johon kuului 2 huonetta ja keittiö.
- Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Pukkilan keskustassa. Rakennus on tärkeä osa keskustan julkista rakennuskantaa.

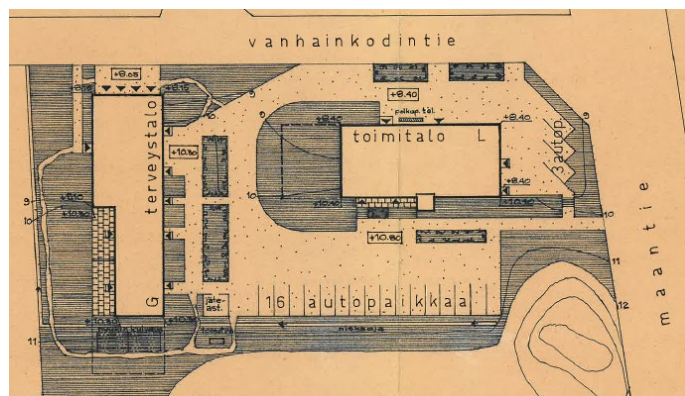
- Entisen kunnantalon tontti rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson viljely-
maisemaan.
- Asemakaavassa kunnantalon kortteli on merkitty käyttötarkoituksella YH hallinto- ja
virastorakennusten korttelialue, joka on tarkoitus muuttaa [omistajan ilmoituksen mukaan] AL
asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
- Kunnantalo ei ole suojeltu kaavassa.
- Lähikunnissa Pornaisissa ja Askolassa on myös Maaseudunkeskusrakennustoimikunnan suunnitte-
lemat kunnantalot. Pornaisten kunnantalo on rakennettu 1959. Vaatimaton jälleenrakennusaika-
kauden monitoimikunnantalo on suojeltu kaavassa. Askolan kunnantalo on rakennettu 1964 ja on
niin ikään kaavassa suojeltu.
- Pukkilassa ei ole ajantasaista inventointia keskusta-alueella.

Lupaa haetaan entisen kunnantalon muuttamiselle toimisto, varasto, asuntovaunujen kausisäilytysti-
laksi sekä liiketilaksi. Suunnitelmissa on asentaa alakertaan neljä nosto-ovea ja neljä käyntiovea.
Julkisivut on suunniteltu rapattaviksi tiilipinnat värillä T001 (valkoinen) ja katto ja alaosa/sokkelin
osuus RR32 (musta).

Rakennustyöt on aloitettu kohteessa ilman rakennuslupaa. Rakennuksessa on tehty muutoksia, jotka
ovat olennaisesti turmelleet rakennuksen arkkitehtuuria. Ikkunoita on muurattu umpeen ja alimmai-
seen kerrokseen on tehty suuret nosto-ovet. Rakennustyöt on tällä hetkellä keskeytetty.

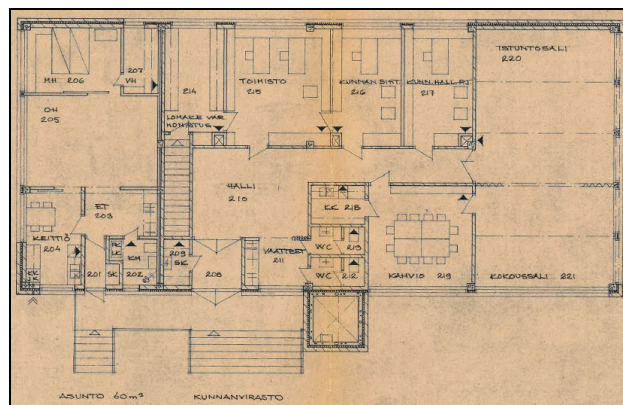
Porvoon museo katsoo, että Pukkilan keskustaa ja historiaa tärkeässä osassa edustava rakennus tulee
julkisivuiltaan säilyttää alkuperäisenä nauhaikkunoihin ja alkuperäisine sisäänkäynteineen. Punatii-
linen rakennus sulautuu hyvin keskustien rakennuskantaan ja edustaa oman aikansa arkkitehtuuria
eikä sitä tule muuttaa rappaamalla. Tiilinen julkisivu tulee kunnostaa. Julkisivujen ikkunat tulee
säilyttää eikä julkisivuun tule rakentaa nosto-ovia. Rakennukseen on suunniteltu toimisto, varasto,
asuntovaunujen kausisäilytystä ja liiketilaa. Porvoon museo katsoo, että varastotilan rakentaminen
rakennukseen on korttelialueelle suunnitellun kaavan vastainen.

Alkuperäiset kunnantalon rakennuspiirustukset 1964

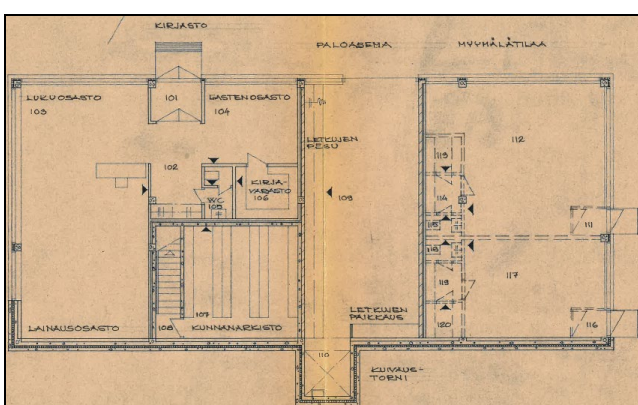


TOIMITALO-TERVEYSTALO	
PUKKILA	PAAPIIRUSTUS 1/500
3447 G L	ASEMAPIIRROS 2
35	
HKI 3.8.1964	Rautavaara

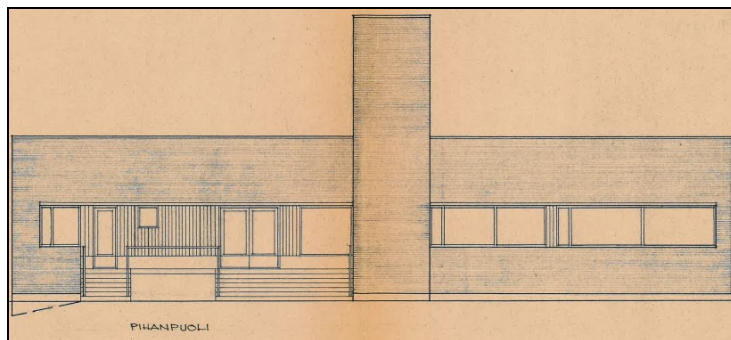
Asemapiirros 3.8.1964



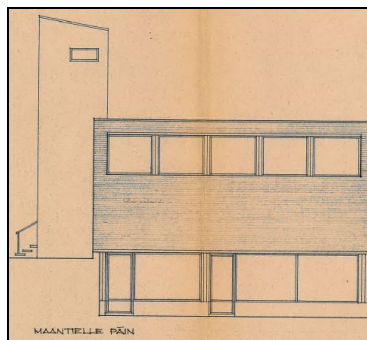
Kunnantalon pohjapiirros, 2 kerros, 20.5.1964



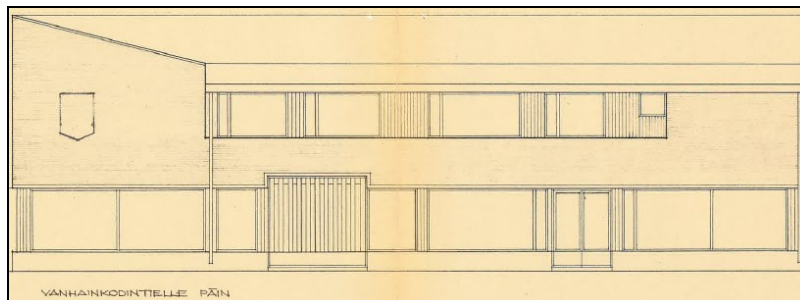
Kunnantalon pohjapiirros, 1 kerros, 20.5.1964



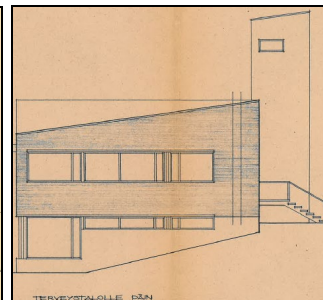
Yläpuolen puoli



Keskustien puoli



Hallitustien puoli



Entisen terveystalon puoli

Jukisivu ennen ja jälkeen ensimmäisen kerroksen julkisivun muutostöitä



Kunnantalon ulkoasu ennen v. 2024 suoritettua ensimmäisen kerroksen julkisivun muutosta C: Google Maps



Kunnantalon ulkoasu ensimmäisen kerroksen julkisivun muutostyön ajalta v. 2025



Julkisivun muutostyöt eivät ole kohdistuneet toiseen kerrokseen, kuva 2025



Entinen terveystalon punatiilinen julkisivu on rapattu vaaleaksi ja kellarikerros tummaksi. Kuva v. 2025

3.133 Muinaisjäännökset

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.134 Tekninen huolto

Alue on vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

3.135 Liikenne ja ympäristön häiriötekijät

Keskustien nykyinen liikennemäärä on n. 1520 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus kaavamuutosalueen kohdalla on 40 km/t. Tien häiriö ei ulotu korttelialueelle.

3.14 Maanomistus

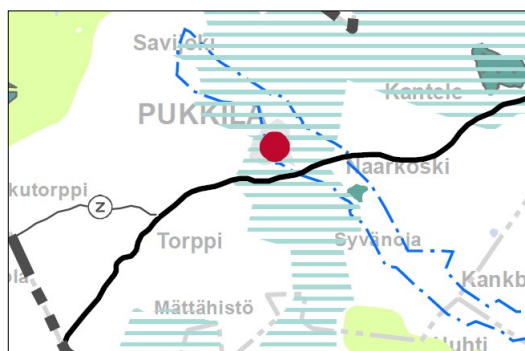
Alue on yksityisessä omistuksessa:

- Tila 616-403-8-183, Kiinteistöosakeyhtiö Hallitustie 2 A, 3467029-9
- Tila 616-403-8-185, Asunto Oy Pukkilan Hallitustie 2 B, 2199638-8

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden. Kaava on saanut lainvoiman 13.3.2023.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta

Pukkilan kuntakeskus on osoitettu symbolimerkinnällä (punainen pallo): Keskustatoimintojen alue, pieni keskus. Kohdemerkinnällä osoitetaan pienet keskukset, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä.

Kohdemerkintää koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

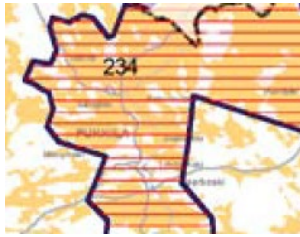
- Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

- Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla.
- Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.
- Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta ja pohjavesialuetta

Merkintä	Kuvaus	Suunnittelumääräys
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue 	Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).	Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.
Pohjavesialue 	Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista. Pohjavesialueiden rajaukset perustuvat ympäristöhallinnon tekemiin selvityksiin.	Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta.

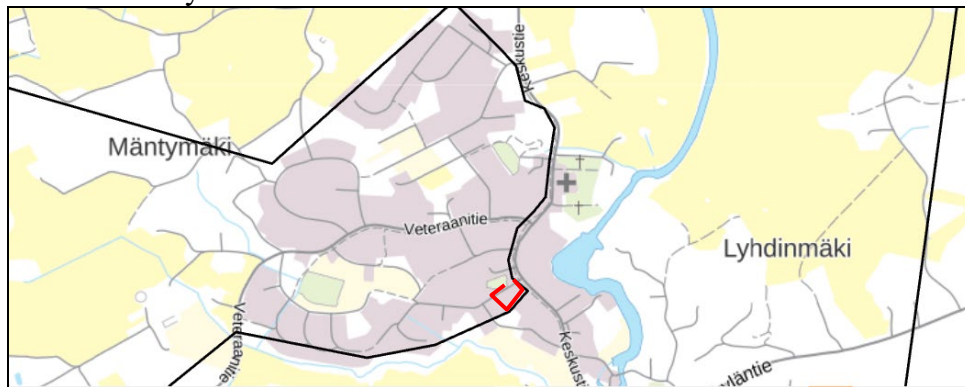
Ote maakuntakaavaan merkintöjen selityksessä (Kuvaus) viitatus julkaisusta, *Missä maat on mainiommat:*
Pukkila, Askola, Porvoo
234 Porvoonjokilaakson maisema-alue



Pukkilan kulttuuripiirteet ovat Porvoonjokilaakson nuorimpia, tosin Naarkosken, Kanteleen ja Savijoen kylät on tunnettu jo 1560-luvulla, jolloin niissä on ollut yhteensä kolmisenkymmentä tilaa. Muusta seudusta poiketen Pukkilan alueella ei ole ollut yhtään kartanoita eikä niiden seurannaisina torppia. Rakennuskannan kohokohtina ovat Pukkilan kirkon ympäristö 1800-luvun alkupuolelta ja Naarkosken vanha voimalaitos ja 1900-luvun alussa rakennettu kivilta.

Valtakunnallisesti arvokas Porvoonjokilaakson maisema-alue

Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Porvoonjokilaakson maisema-alueen vieressä, mutta ei sisälly siihen.



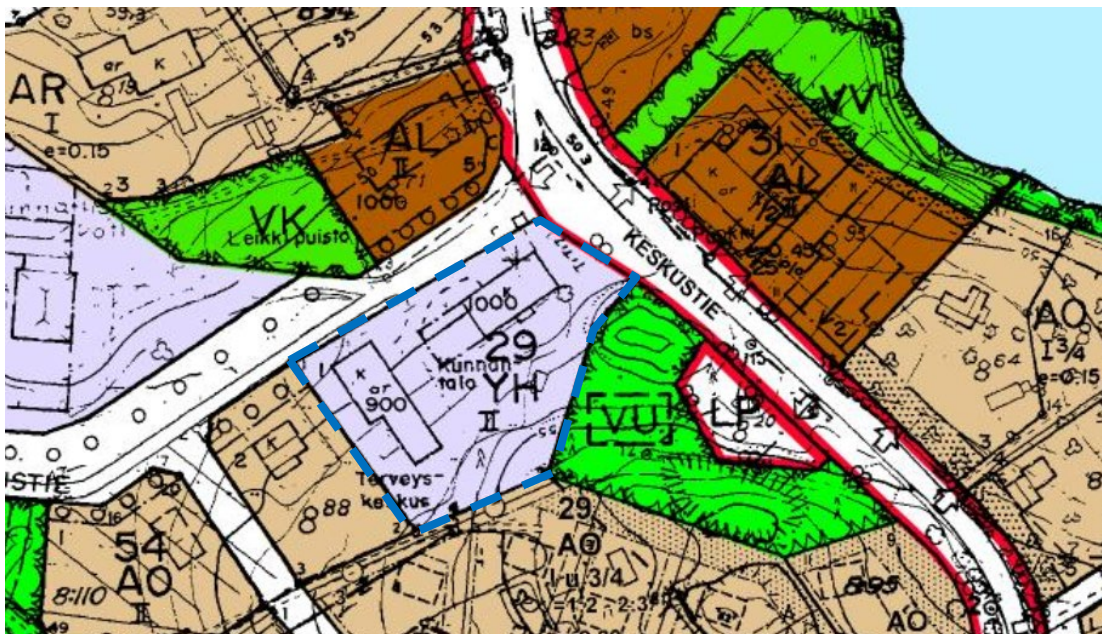
Valtakunnallisesti arvokas Porvoonjokilaakson maisema-alue (musta raja). Kaavamuutosalue punaisella.

3.22 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.23 Asemakaava

Alueen asemakaava (YH-alue) on vahvistettu 16.9.1983. Viereisen Keskustien asemakaava (LT-varaus) on hyväksytty 28.4.2008.

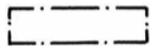


Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen raja on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Kaavamerkintöjä:



Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.



Rakennusala.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Uudisrakennusten samoin kuin korjattavien ja muutettavien rakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, räystäiden, julkisivun materiaalien ja värin sekä katon värin puolesta ympäristöön.

3.24 Rakennusjärjestys

Pukkilan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 15.3.2013.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 21.6.2010. Pohjakartta on ajan tasalla asemakaavoitettavalla alueella ja oleellisilta osin myös lähiympäristön osalta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava muutos koskee entisen kunnantalon ja entisen terveystalon aluetta, jotka ovat siirtyneet kiinteistökaupalla kunnalta yksityiseen omistukseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueen käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut eikä yleisten rakennusten käyttötarvetta enää ole nähtävissä. Alueen käyttötarkoitus on siten tarpeen muuttaa, jotta rakennusten säilymien voidaan turvata.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

KH päätti 3.6.2024 asemakaavamuutoksen vireille tulosta.

KH:n päätös 3.6.2024: Asemakaavan valmistelusta vastaa J.P.Salonen Oy/Juha Salonen, rakennusmestari ja suunnitelmien laadinnasta Doventus Oy/Tero Seppänen, arkkitehti SAFA.

Kaavan laatija vaihtui sen jälkeen, kun kaavaehdotus oli ollut ensimmäisen kerran nähtävänä.

KH:n päätös 26.5.2025: KH hyväksyy uudeksi kaavan laatijaksi DI Pertti Hartikaisen Karttaako Oy:stä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat 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 §).

4.32 Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 kiinteistön omistajan aloitteesta.

1. laittaa vireille kiinteistöjen 616-403-8-183 ja 616-403-8-185 osalta asemakaavoituksen muutoksen,
2. kiinteistöjen omistajat vastaavat kaavoituskustannuksista,
3. perii asemakaavan muutoksen käsittelystä, todelliset kustannukset kunnalle, minimissään 1000 euroa ja maksimissaan 3000 euroa.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

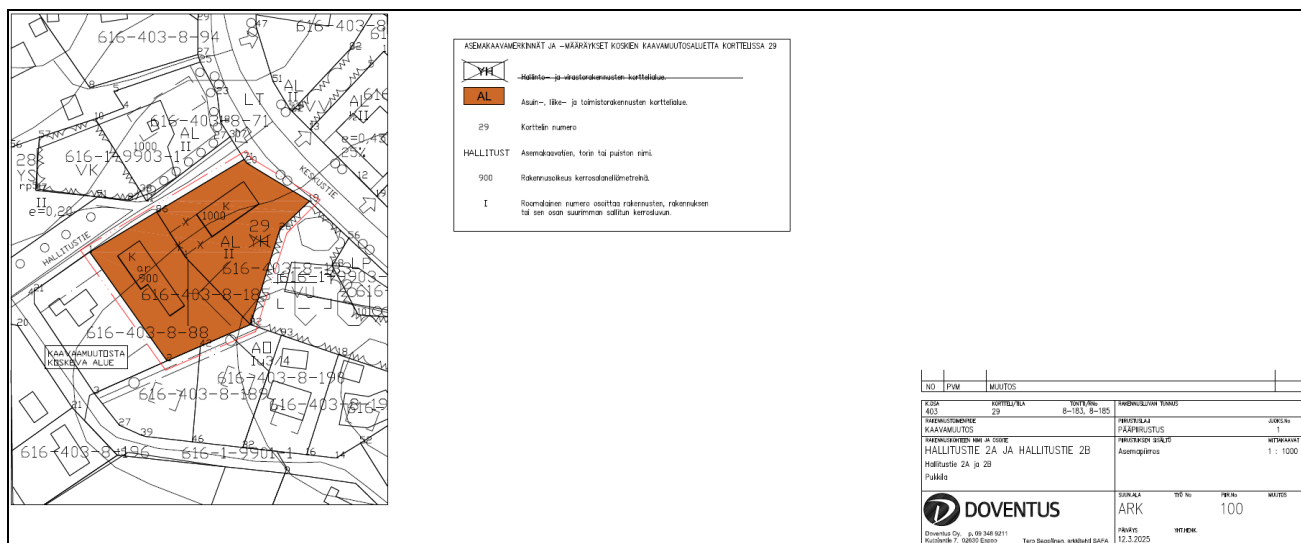
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.6.2024) oli nähtävänä 1.8.-31.8.2024.

Lausuntoja ei pyydetty.

Aineistoon ei ole jätetty mielipiteitä tai lausuntoja.

Kaavaehdotus (12.3.2025) oli nähtävänä 16.4.-15.5.2025.

Nähtävänä oli seuraava kartta, mutta kaavaselostus puuttui.



Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liito, Porvoon Museo, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Askolan kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto, Nivos Vesi Oy ja Kymenlaakson Sähkö Oy.

Yhtään muistutusta ei jätetty.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa.

KSOY ilmoitti, että kartan perusteella ei ole lausuttavaa.

Lausunnon antoivat:

- Uudenmaan ELY-keskus.
- Askolan kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto.

Porvoon museo ei antanut lausuntoa, mutta se on antanut rakennusvalvonnalle kunnantalon kulttuurihistoriallinen arvoa koskevan lausunnon 22.10.2024. Asiallisesti lausunto koskee kaavamuutos-hanketta (kohta 3.132).

Lausuntojen pelkistetty sisältö

Uudenmaan ELY-keskus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on suppea.
- Kaava-asiakirjoista puuttuu muun muassa asemakaavaselostus (alueidenkäyttölaki 55 a §).
- Suhdetta yleiskaavaan ei ole arvioitu, siten kuin alueidenkäyttölain 42 §:ssä säädetään.
- Kaavakartta on puutteellinen. Muun muassa rakennusten rakennusalat on esitetty tonttirajoin, tonttien numerot puuttuvat, eikä kaava-alueen rajausta ole määräyksissä.
- Kaavakartasta puuttuu kaavoitusmittauksen valvojan hyväksyntä (alueidenkäyttölaki 54 c §).
- Seurantalomake puuttuu.
- Tällaisenaan asemakaavaehdotus ei täytä alueidenkäyttölain asemakaavan vaatimuksia.
- Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan 2-luokan pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Kaavakartalla tulee näkyä alueen sijoittuminen pohjavesialueella /pv-merkinnällä. Lisäksi /pv-merkinnälle tulee antaa määräys, jossa otetaan kantaa lämmitysjärjestelmiin ja mahdollisiin rakennus- ja muutostöihin. Määräys voi kuulua: *”Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.”*
- Asemakaava-alue rajoittuu Keskustiehen (maantie1635). ELY-keskus edellyttää, että kulku kiinteistölle tapahtuu nykyisen liittymän kautta. Lisäksi hulevedet tulee ohjata maantiestä pois päin.

Rakennus- ja ympäristöjaosto

- 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 asuinrakennusten korttelialueeksi kaavassa tulee huomioida istutus- ja oleskelualueet sekä autopaikoille varattavat alueet. Asuinrakennuksilla on erilaiset tarpeet verrattuna liikerakennuksiin.
- Asumista ja liiketilaa varten varattavan kerrosalan keskinäisestä suhteesta on yleensä tarpeen määrätä kaavamääräyksellä tai merkinnällä, joka osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueelle tai rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta on varattava tai saadaan varata asuntoja, liiketilaa tai toimistotilaa varten.
- Esitetylle alueelle ei ole määritetty rakentamisalueen rajoja tai istutusalueita, tilojen jäsentämiseksi sekä erilaisten toimintojen yhteensovittamiseksi.
- Muutoksen tulisi yhdenmukaistaa alueen käyttötarkoitus rajanaapureiden kanssa sekä säilyttää ja kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa, erityisesti vanhan kunnantalon ja sen ympäristön osalta.
- Asemakaavan pohjakartta ei ole maastotietojen osalta ajantasainen. Se ei täytä lain edellyttämää vaatimusta siitä, että asemakaavan tulee perustua riittävän yksityiskohtaiseen ja tarkkaan pohjakarttaan [AKL 54 a §].

Rakennus- ja ympäristö jaoston päätöksen 5.9.2024 mukaan kiinteistöllä 616-403-8-183 tehdään rakennuksen merkittäviä muutos- ja korjaustöitä, joilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain MRL 125 §:n edellyttämää lupaa.

Rakennustarkastaja on 13.8.2024 lähettänyt kiinteistön omistajalle määräyksen, jolla kiinteistöllä tehtävät rakennustyöt on keskeytetty.

Rakennus- ja ympäristö jaosto päätti 5.9.2024 pysyttää rakennustyön keskeyttämisen voimassa, kunnes rakennustöille on myönnetty tarvittavat luvat.

Kaavaehdotuksen uudelleen valmistelu

Kaavan laatija vaihtui sen jälkeen, kun kaavaehdotus oli ollut ensimmäisen kerran nähtävänä. KH:n päätös 26.5.2025: KH hyväksyy uudeksi kaavan laatijaksi DI Pertti Hartikaisen Karttaako Oy:stä.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä (AKL 65 §, MRA 27 §) 2.10-31.10.2025 ja siitä pyydetään lausunnot (MRA 28 §). Yhtään muistutusta ei jätetty. Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine lausuntoihin on esitetty liitteessä 1. Lausuntojen perusteella kaavaan ei tehty muutoksia, mutta kaavaselostusta täydennettiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta.

Maakuntakaavan asettamat tavoitteet ilmenevät kohdasta 3.21.

4.42 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- 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 raken- taminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshait- toja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvo- jen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyk- sien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

4.43 Kaavoituksen käynnistysvaiheen tavoitteet

Asemakaava muutos koskee entisen kunnantalon ja entisen terveystalon aluetta, jotka ovat siirtyneet kiinteistökaupalla kunnalta yksityiseen omistukseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueen käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut eikä yleisten rakennusten käyttötarvetta enää ole nähtävissä. Alueen käyttötarkoitus on siten tarpeen muuttaa, jotta rakennusten säilymien voidaan turvata.

Työn käynnistysvaiheessa laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) hankkeelle asetettiin seuraava tavoite: ”Suunnittelun/muutoksen tavoitteena on edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, ylläpitoa ja kehittämistä. Muutos yhdenmukaistaa käyttötarkoituksen kahden raja-naapurin kanssa. Lisärakennuksia ei ole suunnitelmissa.”

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mitoitus

Entisen kunnantalon rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) on olemassa olevan tilanteen mukainen. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus supistuu 300 kerrosala-m².

Entisen terveystalon rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) on pääosin nykytilanteen mukainen, siten että talon yksikerroksisen osan takapihalle (talon länsipuolelle) voi kuitenkin toteuttaa vähäisen laajennuksen/talusrakennuksia. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus supistuu 200 kerrosala-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue on voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelialuetta. Olemassa olevan rakentamistilanteen ja luonnonolojen osalta kaavalla ei suunnitella muutoksia. Kaava nojautuu olemassa olevan rakentamistilanteen mukaiseen rakennusoikeuteen ja rakentamisaloihin. Kulkuväylät ja rakennetut piha-alueet säilyvät pääpiirteissään nykytilanteen mukaisena. Puustoiset korttelialueen osat säilyvät nykytilanteen mukaisena.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Entisen kunnantalon alue (KTY-1)

Entisen kunnantalon alue (kiint. 8-183) on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).

Kaavamuuotos mahdollistaa kunnantalokäytöstä poistetun rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön myös tulevaisuudessa.

Alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia, ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toiseen kerrokseen asuntoja enintään 150 kerrosala-m².

Kerrosluku on nykytilanteen mukaisesti kaksi.

Rakennusala ja rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) ovat nykytilanteen mukaiset.

Rakennuksen katon ja julkisivun muoto tulee säilyttää nykyisellään.

Rakennuksen toisen kerroksen ikkunajaotus tulee säilyttää nykyisellään.

Rakennuspaikan puustoiset osat on osoitettu merkinnällä: Istutettava alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena, järeää puustoa vaalien.

Rakennuspaikan pysäköinti voidaan hoitaa perinteisen käytön ja nykytilanteen mukaisesti havainnekuvan osoittamalla tavalla (kohta 6.1).

Liikenne rakennuspaikalle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti Hallitustien kautta. Voimassa olevan asemakaavan Keskustien liikennealuevaraus (LT) ei mahdollista suoraa tonttiliittymää Keskustieltä. Ajoyhteys rakennuspaikalle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti osin vireisen rakennuspaikan (AL) kautta olemassa olevan rekisteröidyn tierasitteen mukaisesti.

Rakennuspaikan ylä- ja alapihalle on suora kevyen liikenteen yhteys Keskustien olemassa olevalta kevyen liikenteen väylältä.

Entisen terveystalon alue (AL)

Entisen terveystalon alue (kiinteistö 8-185) on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL). Alueelle ei saa sijoittaa sellaista liiketoimintaa, joka aiheuttaa haittaa asumiselle.

Kaavamuuotos mahdollistaa entisen terveystalon tarkoituksenmukaisen käytön myös tulevaisuudessa.

Rakennusala ja rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) ovat pääosin nykytilanteen mukaiset, siten että talon yksikerroksisen osan takapihalle (talon länsipuolelle) voi kuitenkin toteuttaa vähäisen laajennuksen/talousrakennuksia.

Kerrosluku (1/2 k I) mahdollistaa nykytilanteen mukaisesti yksikerrosratkaisun ja alarinteen puolella kaksikerrosratkaisun.

Rakennuspaikan puustoiset osat on osoitettu merkinnällä: Istutettava alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena, järeää puustoa vaalien.

Liikenne hoidetaan nykytilanteen mukaisesti Hallitustien kautta. Ajoyhteys yläpihalle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti vireisen rakennuspaikan (KTY-1) kulman kautta olemassa olevan rekisteröidyn tierasitteen mukaisesti. Alapihalle on suora tieyhteys Hallitustieltä.

Rakennuspaikan pysäköinti voidaan hoitaa perinteisen käytön ja nykytilanteen mukaisesti havainnekuvan osoittamalla tavalla (kohta 6.1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan sisältö selvitetty kohdassa 3.21. Kuntakeskus on osoitettu symbolimerkinnällä (punainen pallo): Keskustatoimintojen alue, pieni keskus. Kohdamerkinnällä osoitetaan pienet keskukset, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Asemakaava on sopusoinnussa kohdamerkintää koskevien maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

Kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta, jota koskevat suunnittelumääräykset ilmenevät kohdasta 3.21. Entisen kunnantalon alueen käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa aluetta koskevien suunnittelumääräysten kanssa.

Kaava-alue on pohjavesialuetta. Käyttötarkoituksen muutos ei vaaranna pohjavesialuetta koskevaa suunnittelumääräyksen tarkoitusta (kohta 3.21). Asemakaavaa koskevat tiukat pohjaveden suojelua koskevat määräykset.

5.42 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenne rakennuspaikoille hoidetaan nykytilanteen mukaisesti Hallitustien kautta. Voimassa olevan asemakaavan Keskustien liikennealuevaraus (LT) ei mahdollista suoraa tonttiliittymää Keskustieltä.

Keskustien viereisen rakennuspaikan ylä- ja alapihalle on suora kevyen liikenteen yhteys Keskustien olemassa olevalta kevyen liikenteen väylältä.

5.43 Palvelujen saavutettavuus

Taajaman palvelut sijaitsevat välittömässä läheisyydessä. Palveluihin johtaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys Keskustien viereistä kevyen liikenteen väylää pitkin.

5.44 Vaikutus luonnonympäristöön

Kaavalla ei suunnitella uutta rakentamista. Kaavalla suunnitellulla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Korttelin puustoiset alueet on osoitettu merkinnällä ”Istutettava alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena, järeää puustoa vaalien”. Kaava turvaa siten luonnonympäristön ominaispiirteiden säilymisen.

5.45 Vaikutus maisemakuvaan ja kulttuuriympäristöön

Porvoon museo–Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on antanut rakennusvalvonnalle kunnantalon kulttuurihistoriallinen arvoa koskevan lausunnon 22.10.2024 (kohta 3.132). Lausunnossa on todettu mm. seuraavaa:

- Punatiilinen rakennus on tyypillinen 1960-luvun monitoimikunnantalo. Se edustaa 1960-luvun arkkitehtuuria selkeine linjoinen ja nauhaikkunoineen.
- Rakennustyöt on aloitettu kohteessa ilman rakennuslupaa. Rakennuksessa on tehty muutoksia, jotka ovat olennaisesti turmelleet rakennuksen arkkitehtuuria. Ikkunoita on muurattu umpeen ja alimpaan kerrokseen on tehty suuret nosto-ovet.
- Porvoon museo katsoo, että Pukkilan keskustaa ja historiaa tärkeässä osassa edustava rakennus tulee julkisivuiltaan säilyttää alkuperäisenä nauhaikkunoineen ja alkuperäisine sisäänkäynteineen.
- Punatiilinen rakennus sulautuu hyvin keskustien rakennuskantaan ja edustaa oman aikansa arkkitehtuuria eikä sitä tule muuttaa rappaamalla. Tiilinen julkisivu tulee kunnostaa.
- Julkisivujen ikkunat tulee säilyttää eikä julkisivuun tule rakentaa nosto-ovia.

Kaavaratkaisu vaalii entisen kunnantalon merkitystä taajamakuvaan ja kulttuuriperinnön osalta seuraavista näkökulmista:

- Rakennusten koko, sijainti ja mittasuhteet säilyvät nykytilanteen mukaisina.
- Kaavamääräys: Rakennuksen katon ja julkisivun muoto tulee säilyttää nykyisellään.
- Kaavamääräys: Rakennuksen toisen kerroksen ikkunajaotus tulee säilyttää nykyisellään.
- Rakennuspaikan luonne säilyy perinteisen käytön mukaisena: Kulkuväylät ja rakennetut piha-alueet säilyvät pääpiirteissään nykytilanteen mukaisina. Puustoiset korttelialueen osat säilyvät nykytilanteen mukaisena.

Kaava ei kaikilta osin turvaa entisen kunnantalon julkisivukuvaa:

- Kaava ei edellytä ensimmäisen kerroksen perinteisen ikkuna- ja oviaukotuksen ennallistamista.
- Kaava ei edellytä punatiiliverhouksen säilyttämistä.

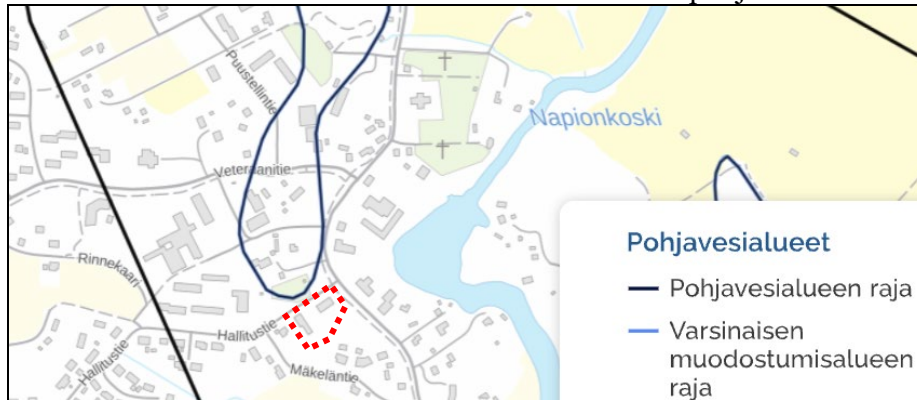
5.46 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla suunnitellulla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.47 Vaikutus pohjaveteen, hulevesiin ja Porvoonjokeen

Vaikutus pohjaveteen

Kaava-alue on vedenhankintaan soveltuvaa 2 luokan pohjavesialuetta.



Pohjavesialue on otettu huomioon seuraavilla tiukoilla kaavamääräyksillä:

- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.
- Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.
- Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.
- Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.
- Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Vaikutus hulevesiin ja Porvoonjokeen

Alueen tuleva käyttö nojautuu olemassa olevan rakennuskannan hyväksikäyttöön. Rakennusoikeuden määrä säilyy olemassa olevan tilanteen mukaisena.

Kaavamääräyksen mukaan puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavalla suunnitellulla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole nähtävissä erityistä vaikutusta hulevesien määrään ja laatuun.

Käytettävissä olevan tiedon perusteella hulevesien merkitys vesistöjen (Porvoonjoki) kuormituslähteenä on vähäinen sillä alueen hulevedet ovat puhtaita sade- ja sulamisvesiä. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia hulevesien määrään ja laatuun. Kun lisäksi otetaan huomioon, että alue on keskitetyn viemäriverkon piirissä, kaavamuutos ei voi vaarantaa Porvoonjoen tilaa.

5.48 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla suunnitellulla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia kuntatalouteen. Kaavamuutos ei edellytä kunnalta investointeja. Kuntatalouden kannalta oleellista on rakennusten tarkoituksenmukaisen käytön jatkuminen.

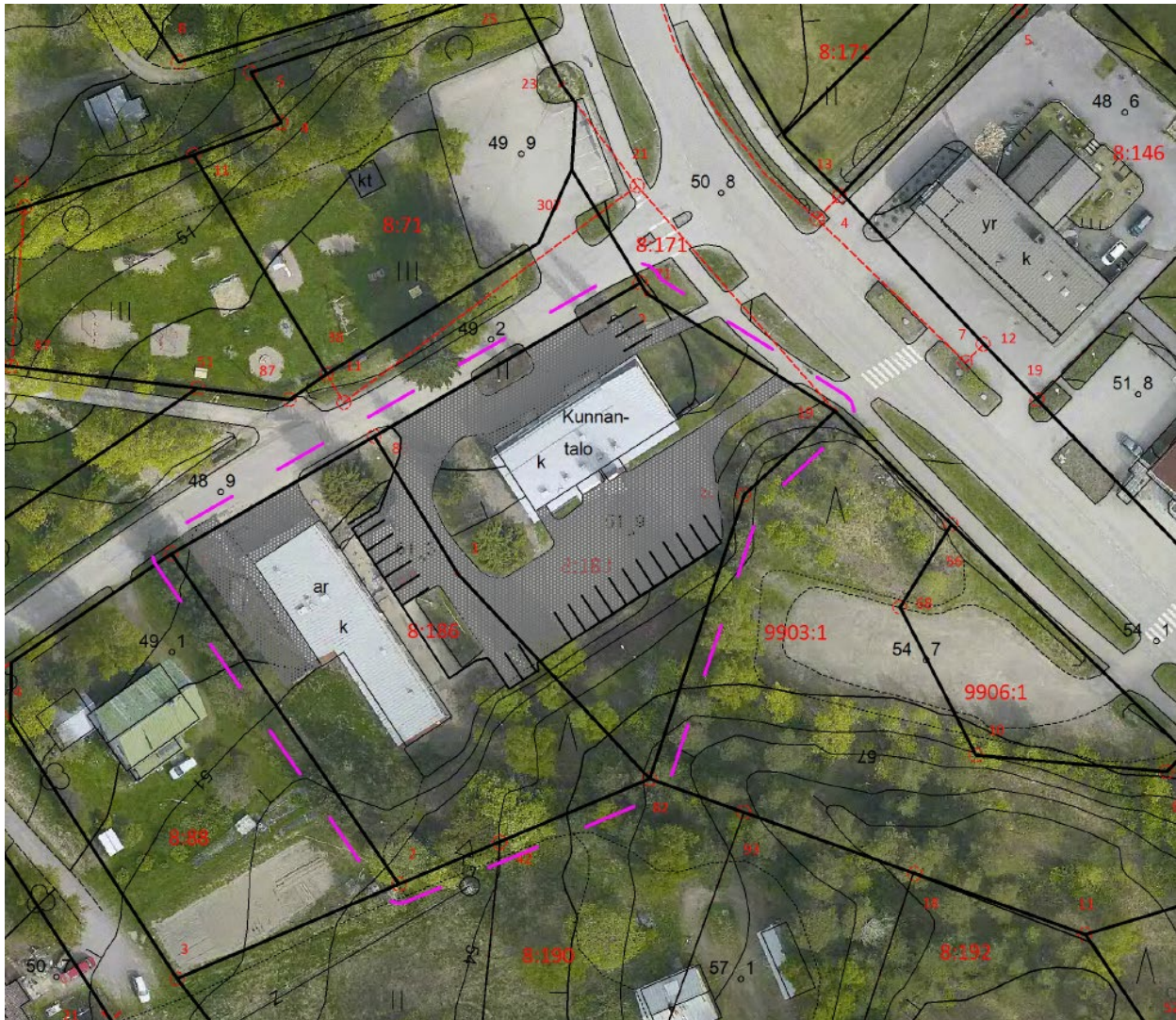
Alueella ei ole yleiskaavaa, joten asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §, AKL 39 §). Huomioonotto on selvitetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa AKL 39 §:n 2 mom. numerointiin. *Huomioonotto on kuvattu kursivilla.*

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
Alue sijaitsee keskeisellä taajama-alueella olemassa olevien palveluiden tuntumassa ja olemassa olevan infrastruktuurin piirissä. Palveluihin johtaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kes-kustien viereistä kevyen liikenteen väylää pitkin.
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Kohdan 1 mukaisesti.
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
Kohdan 1 mukaisesti.
- 4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
Kohdan 1 mukaisesti.
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
*Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä.
Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutuympäristössä.*
- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan hyväksikäytön elinkeinoelämää tukevalla tavalla.
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset. Alue on viemäriverkon piirissä.
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Kaavaratkaisu vaalii entisen kunnantalon ja entisen terveystalon merkitystä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta seuraavasti:
 - Kaavalla ei suunnitella uutta rakentamista
 - Rakennusten koko, sijainti ja mittasuhteet säilyvät nykytilanteen mukaisina.
 - Entinen kunnantalo: Rakennuksen katon ja julkisivun muoto tulee säilyttää nykyisellään.
 - Entinen kunnantalo: Rakennuksen toisen kerroksen ikkunajaotus tulee säilyttää nykyisellään.
 - Rakennuspaikan luonne säilyy perinteisen käytön mukaisena: Kulkuväylät ja rakennetut pihajätealueet säilyvät pääpiirteissään nykytilanteen mukaisina. Puustoiset korttelialueen osat säilyvät nykytilanteen mukaisena.*Kaava ei kaikilta osin turvaa entisen kunnantalon julkisivukuvaa:*
 - Kaava ei edellytä ensimmäisen kerroksen perinteisen ikkuna- ja oviaukotuksen ennallistamista.
 - Kaava ei edellytä punatiiliverhouksen säilyttämistä.
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Kaavamuutos ei kavenna voimassa olevan asemakaavan laajoja lähiympäristön virkistysalueita eikä aiheuta tarvetta uusiin virkistysalueisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnekuva



Kaavan havainnekuva

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1 Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksen palautteeseen

Erilliset asiakirjat

- Seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PUKKILA

ENTISEN KUNNANTALON ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVAN LAATIJAN VASTINE KAAVAEHDOTUKSEN PALAUTTEESEEN

Asemakaavan muuttamista koskeva ehdotus oli AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 2.10-31.10.2025.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa. Annettujen lausuntojen lisäksi lausunto on pyydetty Porvoon museolta. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoihin esitän kaavan laatijana seuraavaa. Lausuntojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

- ELY-keskus kiinnitti edellisestä asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa huomiota kaava-asiakirjojen ja kaavakartan puutteisiin ja katsoi, ettei asemakaavaehdotus täyttänyt alueidenkäyttölain mukaisia asemakaavan vaatimuksia.
- Uusi kaavaehdotus on laadittu asiantuntevasti. Kaavakartta ja sitä täydentävä kaavaselostus täyttävät alueidenkäyttölain vaatimukset. Tältä osin asemakaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.
- ELY-keskuksen lausunto pohjavesien osalta on huomioitu hyvin. Kaavakartalle on syytä lisätä /pv-merkintä ja päivittää kaavaselostusta pohjavesialueen tietojen osalta.
- Asemakaava-alue rajautuu Keskustiehen (maantie1635). On hyvä, että kaavaehdotuksessa kulku kiinteistölle on esitetty nykyistä liittymää käyttäen Hallitustien kautta. Asemakaava-alueen hulevedet tulee ohjata maantiestä pois päin.

Vastine

- Kaavamääräyksistä ilmenee, että kaava-alue on vedenhankintaan soveltuvaa 2 luokan pohjavesialuetta, jota koskevat pohjaveden suojelua koskevat määräykset. Kaavakartan maankäyttömerkintöihin ei siten ole tarpeen lisätä lausunnossa esitettyä /pv-merkintää. Vastaavaa merkintää ei ole käytetty muuallakaan Pukkilan laajoilla pohjavesialueilla. Jos kuhunkin maankäyttömerkintään lisättäisiin /pv-merkintä (esim. KTY-1/pv), se olisi omiaan harhauttamaan kaavakokouksien (ajantasakaava) sisältöä, koska esitetty /pv-merkintä puuttuu myös ympäristön maankäyttömerkinnöistä.
- Hulevedet johtuvat luonnostaan pois päin maantiestä (Keskustie).

Päätösehdotus

- Ei muutostarvetta kaavaan.
- Kaavaselostuksen kohtaa 5.47 täydennetään pohjavesialuetta koskevalla vaikutusten arvioinnilla ja pohjavesialueen rajausta osoittavalla kartalla.

1.2 Rakennus- ja ympäristöjaosto

Lausunto

Kaavan tavoitteena tulisi ohjata uudisrakentamisen sijoittumista ja mittakaavaa entisen terveystalon ja kunnantalon alueella, lopun rakennusoikeuden käyttämisestä. Rakennusoikeuden tarkempi kohdentaminen eri rakennusaloille olisi perusteltua, jotta voidaan hallita rakennusten korkeutta ja sijoittumista, suojella pihan avaruutta ja estää liiallinen massoituminen yhteen kohtaan. Nämä eivät estä alueen kehittämistä, mutta ohjaa muutoksia siten, että alueen luonne ja että alueen kyläympäristön luonne ja rakennusten arvokas ilme säilyvät.

Vastine

Lausunto perustuu siihen virheelliseen käsitykseen, että kaava mahdollistaisi lisärakentamisen. Kuitenkin kaavaselostuksen kohdissa 5.1 ja 2.21 ilmenee mm. seuraavaa:

- Entisen kunnantalon rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) on olemassa olevan tilanteen mukainen. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus supistuu 300 kerrosala-m². Rakennuksen katon ja julkisivun muoto tulee säilyttää nykyisellään.
- Entisen terveystalon rakennusoikeus (700 kerrosala-m²) on pääosin nykytilanteen mukainen, siten että talon yksikerroksisen osan takapihalle (talon länsipuolelle) voi kuitenkin toteuttaa vähäisen laajennuksen/talousrakennuksia. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus supistuu 200 kerrosala-m². Kerrosluku (1/2 k I) mahdollistaa nykytilanteen mukaisesti yksikerrosratkaisun ja alarinteen puolella kaksikerrosratkaisun.

Päätösehdotus

Ei muutostarvetta.

1.3 Ympäristöterveysjaosto

Lausunto

- Asemakaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä on otettu huomioon pohjaveden pilaamiskieltoon liittyen mm. energiakaivojen rakentamiskielto, lämmitysöljysäiliöiden turvallinen sijoittaminen, vaarallisten kemikaalien varastointikielto sekä hulevesien johtaminen. Yleisiin määräyksiin on myös lisätty määräys radonturvallisesta rakentamisesta.
- Ei huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsinki 6.11.2025

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen