

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