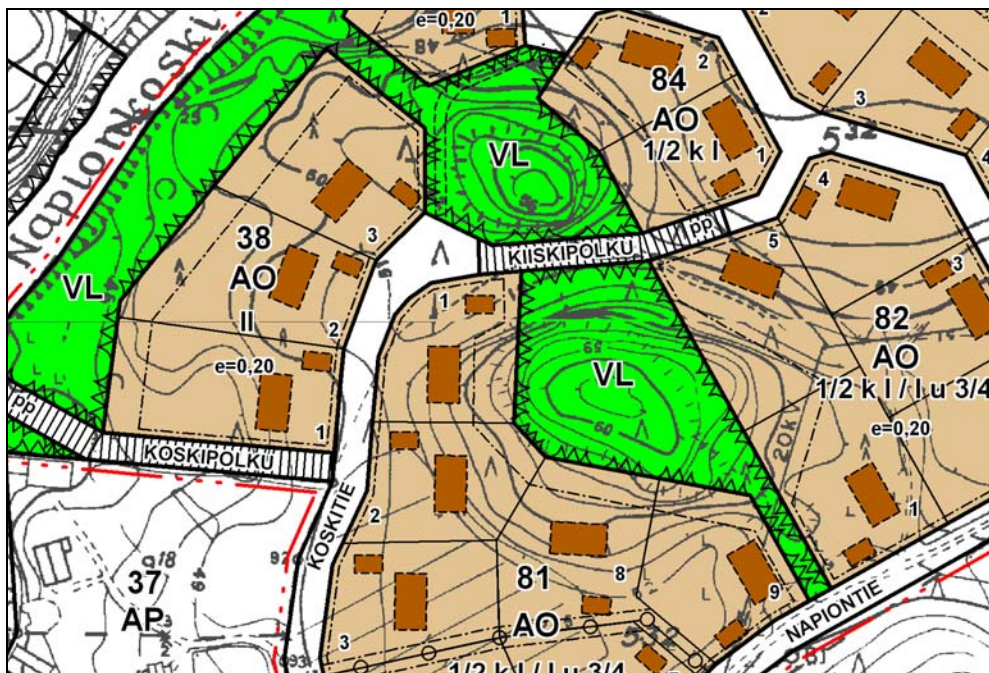


PUKKILA

NAPIONKOSKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS



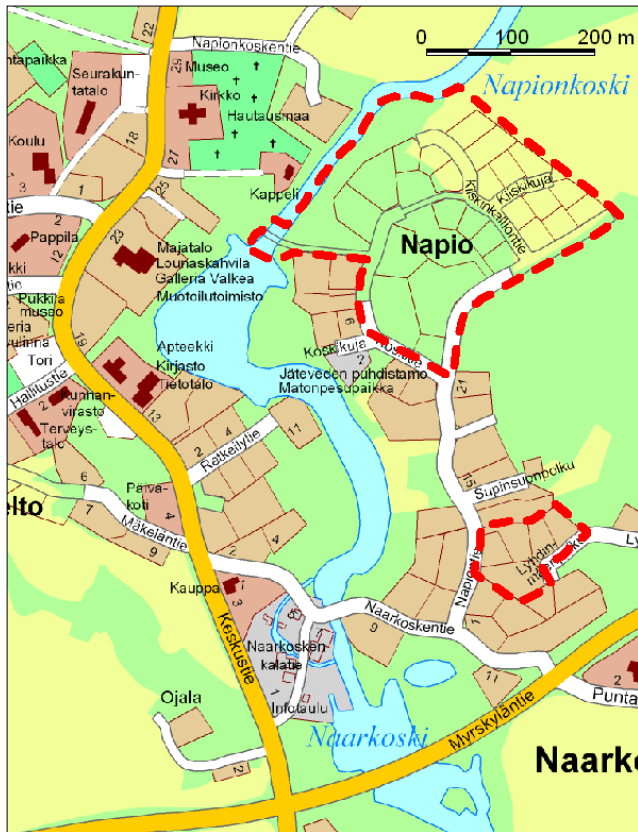
Päiväys 27.9.2006.



Pertti Hartikainen
Kellosilta 10, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: Kaavoituskatsaus 2006 ja KH:n päätös 20.6.2006.
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 7.8-8.9.2006.
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 13.10-13.11.2006
Hyväksytty KV:ssa 17.1.2007, §38
Saanut lain voiman 17.1.2007

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos muodostuu kahdesta toisistaan erillään olevasta alueesta.

Napionkosken alue sijaitsee linnuntietä mitattuna alle 0,5 etäisyydellä taajaman keskustasta. Alueiden väliltä puuttuu toistaiseksi Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen silta.

Lyhdimmäentien osa kaavamuutosalueesta sijaitsee hieman erillään Napionkosken alueesta.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi
Napionkosken alue.

Napionkosken alue suunnitellaan väljää omakotitaloasumista varten. Tavoitteena on suureen tonttikokoon perustuva korkeatasoinen

asuinympäristö, joka tukeutuu Porvoonjoen läheisyyden ja Porvoonjokilaaksoon kulttuuri-
maiseman tarjoamiin vetovoimatekijöihin.

Erillisellä Lyhdimmäentien alueella muutetaan ohjeellista tonttijakoa siten, että se vastaa omis-
tusoloja. Voimassa olevan kaavan toteuttaminen edellyttää tilusjärjestelyjä.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.11	Alueen yleiskuvas	4
3.12	Luonnonolot, kulttuuriympäristö ja maisema	4
3.121	Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema.....	4
3.122	Luonnonolot	5
3.123	Pohjavedet.....	6
3.124	Porvoonjoen tulvakorkeus.....	6
3.13	Rakennettu ympäristö	6
3.131	Väestö ja palvelut.....	6

	3.132	Rakennuskanta	6
	3.133	Muinaismuistot.....	7
	3.134	Tekninen huolto	7
	3.14	Maanomistus	7
3.2		Suunnittelutilanne.....	7
	3.21	Seutukaava/maakuntakaava	7
	3.22	Yleiskaava.....	8
	3.23	Asemakaava	8
	3.24	Rakennusjärjestys.....	9
	3.25	Pohjakartta	9
4		ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
	4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
	4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
	4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
	4.31	Osalliset.....	9
	4.32	Vireilletulo	9
	4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
	4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
	4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	10
	4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	10
5		ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
	5.1	Kaavan rakenne	11
	5.11	Mitoitus	11
	5.12	Palvelut.....	11
	5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
	5.3	Aluevaraukset.....	11
	5.31	Korttelialueet.....	11
	5.311	Erillispientalojen alueet.....	11
	5.32	Muut alueet	12
	5.321	Virkistysalueet ja venevalkama	12
	5.322	Katualueet ja kulkuyhteydet.....	12
	5.4	Kaavan vaikutukset.....	12
	5.41	Suhde maakuntakaavaan.....	12
	5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	13
	5.421	Yhdyskuntarakenne.....	13
	5.422	Vesihuolto	13
	5.424	Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	14
	5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	14
	5.44	Taloudelliset vaikutukset	14
	5.45	Sosiaaliset vaikutukset	14
6		ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Napionkosken asemakaavan muutos on kunnan kaavoitusohjelman mukainen työ ja mukana kaavoituskatsauksessa 2006. Lyhdinmäentien alueen muutos perustuu maanomistajien esitykseen.
- Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.8-8.9.2006 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Asukkaille järjestettiin yleinen esittely- ja keskustelutilaisuus 21.8.2006.
- Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 13.10-13.11.2006

2.2 Asemakaava

Napionkosken alueella kaavassa on osoitettu 27 erillispientalon (AO) tonttia, joista 26 sijaitsee kunnan maalla. Keskimääräinen tontin koko on 1690 m². Suurin tontti on 2070 m² ja pienin 1310 m². Asuinrakennuksessa voi olla yksi tai kaksi asuntoa. Rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta (e=0,20), mikä merkitsee keskimäärin noin 340 m²:n tonttikohdaista rakennusoikeutta.

Lyhdinmäentien alueella kaavamutoksella muutetaan ohjeellista tonttijakoa siten, että se vastaa omistusoloja. Ohjeellisia tontteja on kolme, joista yksi on rakentamaton. Voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellisia tontteja on viisi ja kaavan tonttijaon toteuttaminen edellyttäisi tilusjärjestelyjä.

Liikenne alueelle johdetaan Myrskyläntieltä Napiontietä pitkin ja taajaman keskustasta Naarkoskentien-Napiontien kautta. Kaava-alueen kohdalle on osoitettu Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen väylä ja silta likimain voimassa olevan asemakaavan osoittamaan kohtaan. Ennen sillan rakentamista kevyt liikenne keskustaan kiertää Naarkoskentien kautta.

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten kannalta alue on verrattain epäedullinen. Kustannustasoa nostavat kaksi tarvittavaa jäteveden pumppaamo, Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen silta, sähkölinjojen siirtotarve, Napiontien parantamistarve kaava-alueen ulopuolella sekä kunnallistekniikan osin vajaaksi jäävä hyväksikäyttö. Silta tosin palvelee kaikkea Porvoonjoen itäpuolen asutusta ja se lisää koko Kirkonkylän viihtyisyyttä ja Porvoonjoen ympäristön hyväksikäyttöä taajaman ulkoilualueena. Napiontien kaakkoispuolisen yksityisen omistaman reuna-alueen käyttöön saanti parantaisi huomattavasti kunnallistekniikan hyväksikäyttöä. Toinen jäteveden pumppaamo palvelee myös muuta asutusta.

Alueen tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet on suunniteltu siten, että Porvoonjoen ylittävälle kevyen liikenteen reitille ja sillalle on suora ja luonteva yhteys eri puolilta kaava-aluetta.

Porvoonjoen rannat sekä alueen keskellä olevat mäet on osoitettu virkistysalueeksi voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti. Alueelle on osoitettu venevalkama voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan.

Uusia asukkaita alueelle sijoittuu noin 100.

Alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää sen jälkeen kun kaava on tullut voimaan. On ilmeistä, että alue rakennetaan muutamassa vuodessa. Kaavan havainnepiirros on esitetty liitteessä 1.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee linnuntietä mitattuna alle 0,5 etäisyydellä taajaman keskustasta, jossa sijaitsevat kunnantalo, koulu sekä taajaman keskeiset kaupalliset ja julkiset palvelut. Alueiden väliltä puuttuu toistaiseksi Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen silta (kohta 1.1).

Alue rajautuu Porvoonjokeen ja sen tuntumassa on harvahkoa kylämäistä omakotiasutusta.

Pääosa alueesta on nuorta talousmetsää. Itäosa on peltoa, joka liittyy laajempaan viljelysaukeaan (kohta 3.12).

3.12 Luonnonolot, kulttuuriympäristö ja maisema

3.121 Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Alue sisältyy Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön, joka ulottuu Porvoosta Orimattilaan (Museovirasto ja Ymp.ministeriö 1993: Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt). Pukkilan osalta alueen perusteluissa todetaan seuraavaa:

Pukkilan kunnassa Porvoonjokilaakso on avaraa ja tasaista lukuunottamatta kunnan eteläosaa, jossa joki virtaa kapeassa laaksossa. Pukkilan kirkonkylä on monilta osin uusiutunut. Pukkilan puukirkko on rakennettu 1814 (M.Åkergren). Muodoltaan se on erivartinen, sisäviisteinen ristikirkko, jonka pääsisäänkäynnin yläpuolella kohoaa tapulimainen kellotorni. Kirkon läheisyydessä on kaksi vanhaa pitäjänmakasiinia, joista toisessa, 1837 rakennettussa, on kotiseutumuseo. Pukkilan pappila on rungoltaan 1780-luvulta. Nykyiseen asuunsa se muutettiin 1842. Naarkosken vanha voimalaitos ja 1905 rakennettu kivisilta muodostavat kiinnostavan kokonaisuuden.



Kaava-alue liittyy rakennettavan kevyen liikenteen sillan välityksellä Kirkonkylän taajaman keskeiseen alueeseen, kuten yllä olevasta ilmakuvasta voi havaita (lentokuva Vallas 1997).

Alueen itäosa on peltoa, joka liittyy laajempaan viljelyalueeseen. Muu osa on metsää.



3.122 Luonnonolot

Asemakaavoitusta varten laadittiin luonnonoloja koskeva selvitys (liite 2), jonka maastotyöt tehtiin 2.6.2006. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, Esa Lammi).

Alue on luonnonolojen perusteella jaettavissa peltoalueeseen, metsäalueeseen ja Napionkosken ranta-alueeseen.

Pääosa asemakaava-alueesta on nuorta, noin 25 vuoden ikäistä istutusmännikköä. Mäntyjen pituus on 6–8 metriä. Sekapuina kasvaa koivuja ja alispuustona tuomia, pihlajia ja raitoja. Varttuineita, hakkuita edeltäneitä ylispuita on jäljellä vain alueen eteläosassa, jossa kasvaa muutamia ylispuumäntyjä ja -koivuja. Kenttäkerroksen kasvillisuus on tavanomaista mustikkatyypin lajistoa. Hieman vaateliaammasta lajistosta tavataan harvakseltaan metsäruusua ja lehtokuusamaa. Huomiotäherättävin piirre on isotuomipihlajan runsaus. Kaava-alueen keskiosan kaksi kallio-kumpareta ja lounaisosan metsitetty pelto poikkeavat alueen metsäisestä yleiskuvasta.



Porvoonjoen ranta poikkeaa selkeästi muusta kaava-alueesta. Napionkoski on kauan sitten perattu ja uomasta poistetut lohकारeet on kasattu jokiuoman itärannan kalliolle. Kallioinen ja lohkarainen rantavyöhyke on 10–20 metrin levyinen. Kallioinen ranta viettää jyrkästi Porvoonjokeen. Rantajyrkäne on enimmillään usean metrin korkuinen. Vanhalle läjitysalueelle on kehittynyt

monipuolinen kalliokasvillisuus. Ranta-alueen aukkoinen puusto on nuorta sekapuustoa, lähinnä matalia koivuja, kuusia ja pihlajia.



Kaava-alueen pellon ja jokirannan välissä on metsittyvä niitty, jossa kasvaa alle kymmenenmetrisiä mäntyjä, haapoja ja tuomia.

3.123 Pohjavedet

Koko kaava-alue on vedenhankinalle tärkeää pohjavesialuetta.

3.124 Porvoonjoen tulvakorkeus

Uudenmaan ympäristökeskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa käsitellyt Porvoonjoen tulvimista ja on antanut siinä seuraavan suosituksen:

Suosittelava alin rakentamiskorkeus Napionkosken niskalla ja välittömästi sen yläpuolella on $N_{60} +46,00$ m.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Alueella asuu muutama asukas. Taajaman palvelut sijaitsevat alle 0,5 km:n etäisyydellä.

3.132 Rakennuskanta

Korttelissa 40 on kaksi omakotitaloa. Ympäristössä on harvaa kylämäistä omakotiasutusta (kohdan 3.121 kuva).



3.133 Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

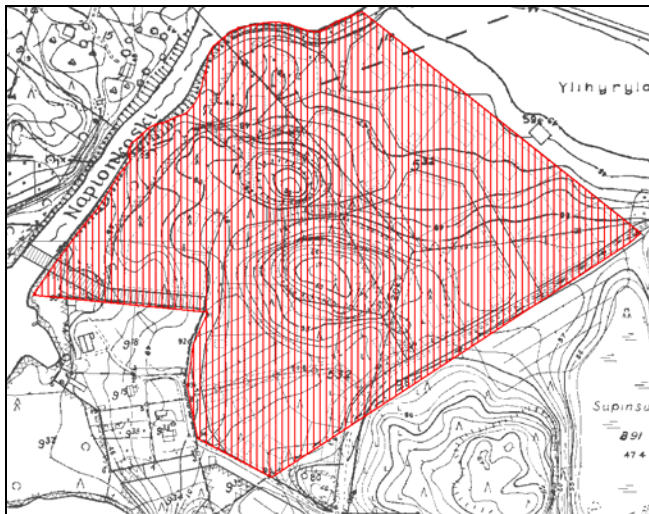
3.134 Tekninen huolto

Alue on osin keskitetyn vedenjakelun, mutta se ei ole keskitetyn viemäroinnin piirissä. Alueen läheisyydessä on jäteveden puhdistamo (kohta 5.422).

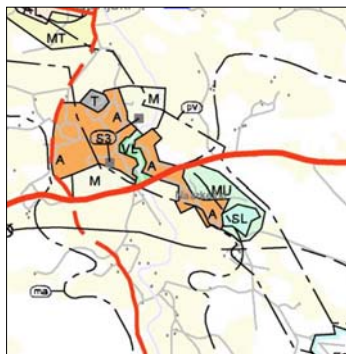
Alueen läpi kulkee 20 kV:n sähkölinja, joka haaraantuu korttelin 82 kohdalla. Linja näkyy kaavan pohjakartassa.

3.14 Maanomistus

Pääosa kaava-alueesta on kunnan omistuksessa (punainen pystyviivoitus).



3.2 Suunnittelutilanne



3.21 Seutukaava/maakuntakaava

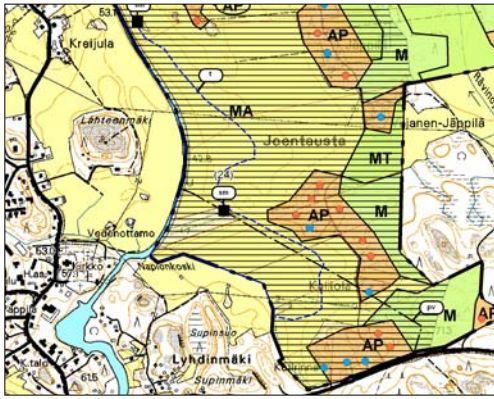
Pukkila kuuluu Itä-Uudenmaan liittoon.

Seutukaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueeksi. Alue sisältyy seutukaavan pohjavesialueeseen (pv) ja maisema-alueen (ma).

- Ensimmäisen vaiheen seutukaava käsittää virkistys-, suojelu- sekä eräitä maa- ja metsätalousalueita. Kaava on vahvistettu 8.10.1981.
- Toisen vaiheen seutukaava käsittää taajamien, liikenteen ja teknisen huollon alueita ja ensimmäisen seutukaavan muutoksia. Kaava on vahvistettu 21.2.1986.
- Kolmannen vaiheen seutukaava käsittää kylä- ja harjualueet sekä muutoksia ja täydennyksiä aikaisempiin seutukaavoihin. Kaava on vahvistettu 17.4.1997, 19.3.1999.
- Neljännen vaiheen seutukaava käsittää muutoksia ja täydennyksiä aikaisempiin seutukaavoihin. Kaava on vahvistettu 14.11.2000.
- Viidennen vaiheen kaava, maakuntakaava 2000, käsittää erilaisia seutukaavaa tarkistavia ja täydentäviä aluevarauksia. Kaava on vahvistettu 5.4.2002.

Itä-Uudenmaan liitossa on vireillä seutukaavat korvaavan maakuntakaavan laadinta.

3.22 Yleiskaava

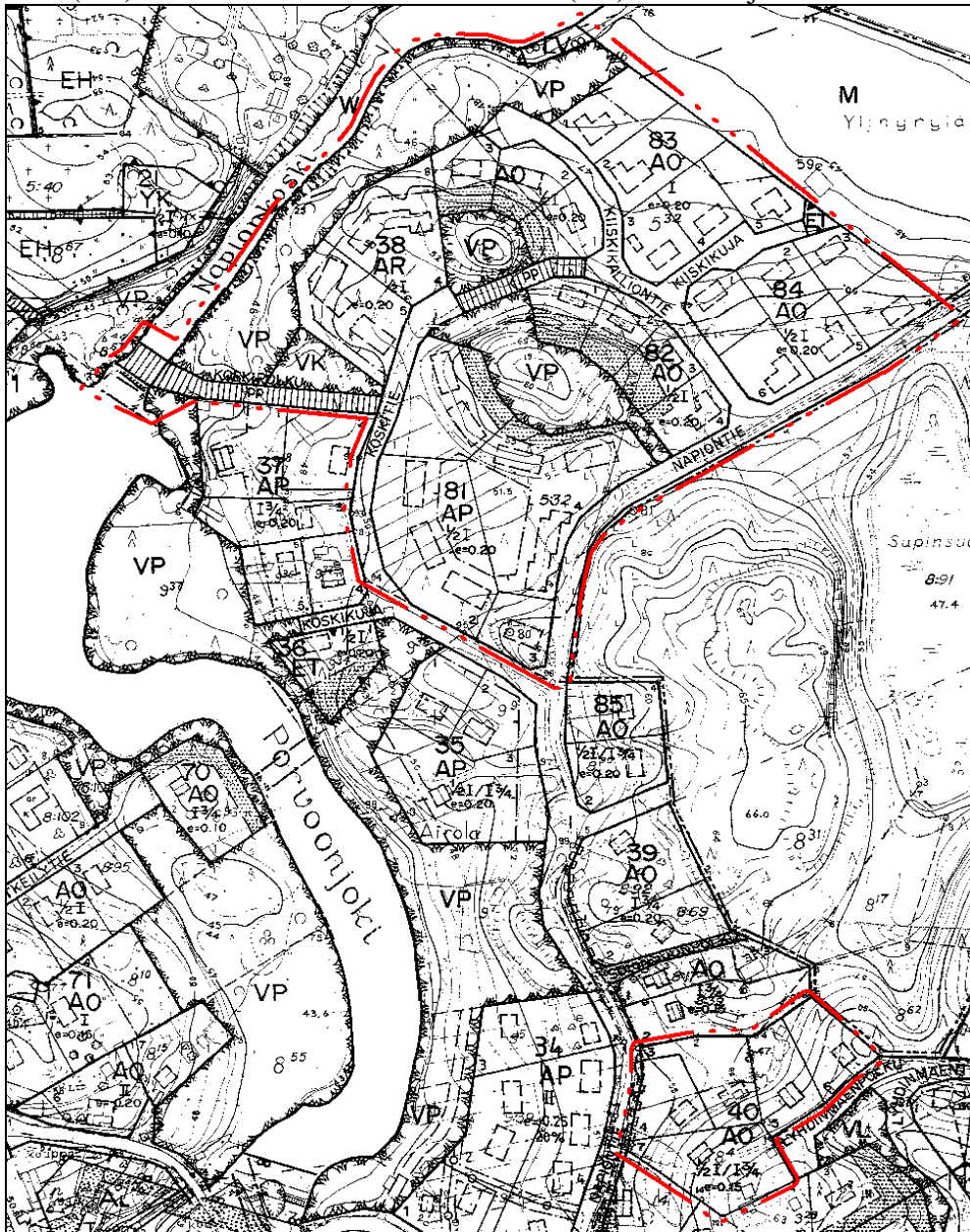


Kirkonkylä-Savijoen oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty 19.12.1988. Alue on osoitettu yleiskaavassa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Porvoonjokilaakson oikeusvaikutteinen osayleiskaava (hyväksytty kv:ssa 2.12.2002) sivuaa aluetta, mutta asemakaava-alue ei sisälly siihen (viereinen kuva). Yleiskaavassa asemakaavan viereinen alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), joka kuuluu myös valta-kunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (musta vaakaviivoitus).

3.23 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (seuraava kuva) alueelle on osoitettu omakoti- (AO), rivitalo- (AR) sekä omakoti- tai rivitaloasutusta (AP). Porvoonjoen ranta on varattu puistoksi (VP).



— · · · 3 m poistuvan kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

3.24 Rakennusjärjestys

Pukkilan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan v. 18.4.2002.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on täydennetty v.1981 ja hyväksytty 30.9.1982. Pohjakartta on oleellisilta osin ajan tasalla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Napionkosken alue suunnitellaan väljää omakotitaloasumista varten. Tavoitteena on suureen tonttikokoon perustuva korkeatasoinen asuinympäristö, joka tukeutuu Porvoonjoen läheisyyden ja Porvoonjokilaaksoon kulttuurimaiseman tarjoamiin vetovoimatekijöihin. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rivitaloalueet muutetaan omakotitalojen alueeksi ja omakotitonteilla suurennetaan tonttikokoa.

Erillisellä Lyhdinmäentien alueella muutetaan ohjeellista tonttijakoa siten, että se vastaa omistusojoja. Voimassa olevan kaavan toteuttaminen edellyttää tilusjärjestelyjä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on kunnan kaavoitusohjelman mukainen työ ja se on mukana kaavoitus- katsauksessa 2006. Lyhdinmäentien alueen muutos perustuu maanomistajien esitykseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat (liite 3) 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 (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 20.6.2006 käynnistää asemakaavan muutostyön ja hyväksyi kaavan laatijaksi DI Pertti Hartikaisen Karttaako Oy:stä.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn käynnistysvaiheessa laadittiin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 3).

Kunnanhallitus teki 20.6.2006 päätöksen asettaa kaavaluonnos nähtäville.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.8-8.9.2006 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Aasukkaille järjestettiin yleinen esittely- ja keskustelutilaisuus kunnantoimistolla 21.8.2006. Tilaisuudesta tiedotettiin kirjeellä alueen ja naapuritilojen omistajille.

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 13.10-13.11.2006 välisen ajan.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä Napiontien ympäristön asukkaat ilmaisivat laajasti huolestumista siitä, että kaavan toteuttamisen seurauksena Napiontien ympäristön rauhallisuus häviää ja Napiontien parantaminen johtaa haitallisiin ympäristömuutoksiin idyllisessä ja vaalimisen arvoisessa Napiontien ympäristössä. Huomautuksissa esitettiin uutta tieyhteyttä, jotta Napiontien nykyinen luonne voisi säilyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Ne tulee ottaa huomioon yleispiirteisessä kaavoituksessa, kuten maakunta- ja yleiskaavoissa. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuinalueita ei tule sijoittaa irralleen ole massa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.
- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Käsillä oleva kaava-alue sisältyy Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (kohta 3.121).

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Kunnanvaltuuston hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on osoitettu käsillä olevan kaavan mukaiseen käyttöön.

Luontoselvitys

Luontoselvitys (kohta 3.122) ei aseta erityisiä rajoituksia alueen kaavoitukselle.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot



Alustava kaavaluonnos on esitetty viereisessä kuvassa. Siitä luovuttiin sen johdosta, että kaava on tieverkon ja viemäroinnin osalta epätaloudellinen ja kortteli 82 sopeutuu huonosti maasto-olosuhteisiin.

Kaavan valmistelun yhteydessä Napiontien ympäristön asukkaat ovat esittäneet, että kaava-alueelle johdetaan uusi tieyhteys joko etelästä Myrskyläntieltä tai pohjoisesta Porvoonjoen yli Napionkosken pohjoispuolelta. Ehdotusta perustellaan sillä, että uuden tieyhteyden

seurauksena Napiontie säilyisi rauhallisena ja idyllisenä. Molemmat esitetyt vaihtoehdot ovat kohtuuttoman kalliita noin 30 asunnon liikennettä varten, sillä uusi tieyhteys Myrskyläntieltä olisi pituudeltaan noin 700 m (rakennuskustannus suuruusluokkana 100 000 €) ja Porvoonjoen ylittävä siltavaihtoehto ja uusi tieyhteys olisi vielä selvästi tätäkin kalliimpi. Lisäksi tulisivat uuden tien jatkuvat ylläpitokustannukset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu 30 erillispientalon (AO) tonttia, joista 28 on rakentamattomia. Rakentamattomista tonteista 26 sijaitsee kunnan maalla.

Uusia asukkaita alueelle sijoittuu noin 100.

5.12 Palvelut

Alue tukeutuu taajaman palveluihin. Alue sijaitsee linnuntietä mitattuna alle 0,5 etäisyydellä taajaman keskustasta, jossa sijaitsevat kunnantoimisto, koulu sekä taajaman keskeiset kaupalliset ja julkiset palvelut. Alueiden väliltä puuttuu toistaiseksi Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen silta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen lähtökohtana on suureen tonttikokoon perustuva väljä asuntoalue. Kaava toteuttaa tämän tavoitteen. Keskimääräinen tonttikoko on uusilla tonteilla noin 1700 m².

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

5.311 Erillispientalojen alueet

Napionkosken alueella kaavassa on osoitettu 27 erillispientalon (AO) tonttia, joista 26 sijaitsee kunnan maalla. Keskimääräinen tontin koko on 1690 m². Suurin tontti on 2070 m² ja pienin 1310 m².

Lyhdinmäentien alueella kaavamutoksella muutetaan ohjeellista tonttijakoa siten, että se vastaa omistusoaloja. Ohjeellisia tontteja on kolme, joista yksi on rakentamaton. Keskimääräinen tonttikoko on 2600 m². Julkisivun pääasiallinen materiaali on ympäristön rakennuskannan mukaisesti maalattu lauta.

Asuinrakennuksessa voi olla yksi tai kaksi asuntoa. Rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta (e=0,20), mikä merkitsee keskimäärin noin 340 m²:n tonttikohdaista rakennusoikeutta.

Yhtenäisen maisemakuvan aikaansaamiseksi rakennukset tulee sopivina ryhminä rakentaa julkisivun korkeuden, materiaalin ja värin sekä katon värin ja kaltevuuden suhteen yhtenäistä rakentamista noudattaen.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksesta huonetiloihin. Huonetilojen radonpitoisuuden enimmäisarvoa 200 Bq/m³ ei saa ylittää.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia ja rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista ja muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Lattian alin korkeustaso on +46 m.

5.32 Muut alueet

5.321 Virkistysalueet ja venevalkama

Porvoonjoen rannat sekä alueen keskellä olevat mäet on osoitettu virkistysalueeksi (VL) voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti.

Alueelle on osoitettu venevalkama (LV) voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan.

5.322 Katualueet ja kulkuyhteydet

Liikenne alueelle johdetaan Myrskyläntieltä Napiontietä pitkin ja taajaman keskustasta Naarkoskentien-Napiontien kautta.

Kaava-alueen kohdalle on osoitettu Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen väylä ja silta likimain voimassa olevan asemakaavan osoittamaan kohtaan. Ennen sillan rakentamista kevyt liikenne keskustaan kiertää Naarkoskentien kautta.

Alueen tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet on suunniteltu siten, että Porvoonjoen ylittävälle kevyen liikenteen reitille ja sillalle on suora ja luonteva yhteys eri puolilta kaava-aluetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan

Seutukaavassa (kohta 3.21) alue on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueeksi. Seutukaavan pohjavesialuetta koskeva merkintä (pv) on otettu huomioon pohjavesialuetta koskevalla kaavamääräyksillä.

Kaava on sopusoinnussa seutukaavan kanssa

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

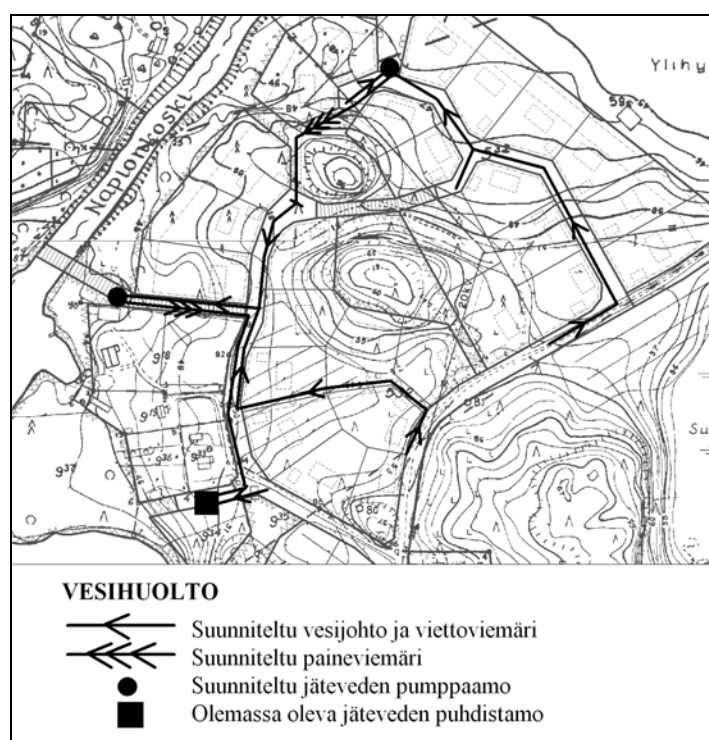
5.421 Yhdyskuntarakenne

Ale sijaitsee edullisesti turvallisella jalankulkuetäisyydellä taajaman palveluista sen jälkeen, kun joen ylittävä kevyen liikenteen silta on rakennettu. Ennen sillan rakentamista kevyt liikenne kiertää Naarkosken sillan kautta, jolloin etäisyys palveluihin on noin 1,2 km.

Ajoyhteyden kannalta sijainti on epäedullisempi, sillä autotieyhteys kiertää Napiontietä Naarkosken sillan kautta.

5.422 Vesihuolto

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon vieressä, mutta alueen liittäminen viemäriverkkoon edellyttää kahden pumppaamon rakentamista. Viemäröinnin periaateratkaisu on esitetty seuraavassa kuvassa.



5.423 Napiontien ympäristö

Alueelle johtava Napiontie on kapea hiekkatie, jota ei ole rakennettu kaduksi. Kaavan toteuttaminen lisää tarvetta Napiontien parantamiseen. Parantamistarvetta korostaa rakentamisaikainen raskas liikenne. Kaavan valmistelun yhteydessä Napiontien ympäristön asukkaat ilmaisivat laajasti huolestumista siitä, että kaavan toteuttamisen seurauksena Napiontien ympäristön rauhallisuus häviää ja Napiontien parantaminen johtaa haitallisiin ympäristömuutoksiin idyllisessä ja vaalimisen arvoisessa Napiontien ympäristössä.

Napiontien parantamisessa tulisi ottaa huomioon seuraavat seikat:

Napiontien ympäristö muodostaa vaalimisen arvoisen ympäristön, jonka arvo perustuu mm. verrattain yhtenäisesti rakennettuun pienipiirteiseen kyläympäristöön, sekä tienvarren monipuoliseen puustoon ja muuhun kasvillisuuteen. Napiontien parantamine tulee suunnitella siten, että ajorata on mahdollisimman kapea ja tie sovitetaan maastoon ympäristön arvoja vaalien.

5.424 Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alue sisältyy Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön, joka ulottuu Porvoosta Orimattilaan (kohta 3.121).

Pääosa kaava-alueesta on metsää eikä rakentaminen vaaranna niitä arvoja, jotka on esitetty kyseisen valtakunnallisen aluevarauksen perusteluissa. Alueen itäosa sijoittuu peltoalueelle, joka on osa laajempaa vaalimisen arvoista jokilaakson peltomaisemaa. Rakentaminen tukeutuu metsäiseen mäkeen eikä se ole kulkureiteiltä katsottuna maisemassa erityisen aralla alueella (kohdan 3.121 valokuvat).

Kaavaratkaisua arvioitaessa on tarpeen ottaa vielä huomioon, että peltoalue on varattu myös voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientalojen alueeksi käsillä olevaa kaavaratkaisua pienemmällä tonttikoolla. Suurempi tonttikoko parantaa alueen soveltuvuutta maisemaan.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Suuren tonttikoon ja virkistysalueiden seurauksena alueen metsäinen luonne säilyy. Luontoselvityksen mukaan korttelialueilla ei ole rakentamista rajoittavia erityisiä luonnonarvoja.

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten kannalta alue on verrattain epäedullinen. Kustannustasoa nostavat kaksi tarvittavaa jäteveden pumppaamaa, Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen silta, sähkölinjojen siirtotarve, Napiontien parantamistarve kaava-alueen ulkopuolella sekä kunnallistekniikan osin vajaaksi jäävä hyväksikäyttö. Silta tosin palvelee kaikkea Porvoonjoen itäpuolen asutusta ja se lisää koko Kirkonkylän viihtyisyyttä ja Porvoonjoen ympäristön hyväksikäyttöä taajaman ulkoilualueena. Napiontien kaakkoispuolisen yksityisen omistaman reuna-alueen käyttöön saanti parantaisi huomattavasti kunnallistekniikan hyväksikäyttöä. Toinen jäteveden pumppaamo palvelee myös muuta asutusta.

5.45 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla suunniteltu rakentaminen vastaa Pukkilassa tyypillistä pientalorakentamista. Kaavaratkaisulla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaaliasia vaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan havainnepiirros on esitetty liitteessä 1.

Alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää sen jälkeen kun kaava on laillistunut. On ilmeistä, että alue rakennetaan muutamassa vuodessa.

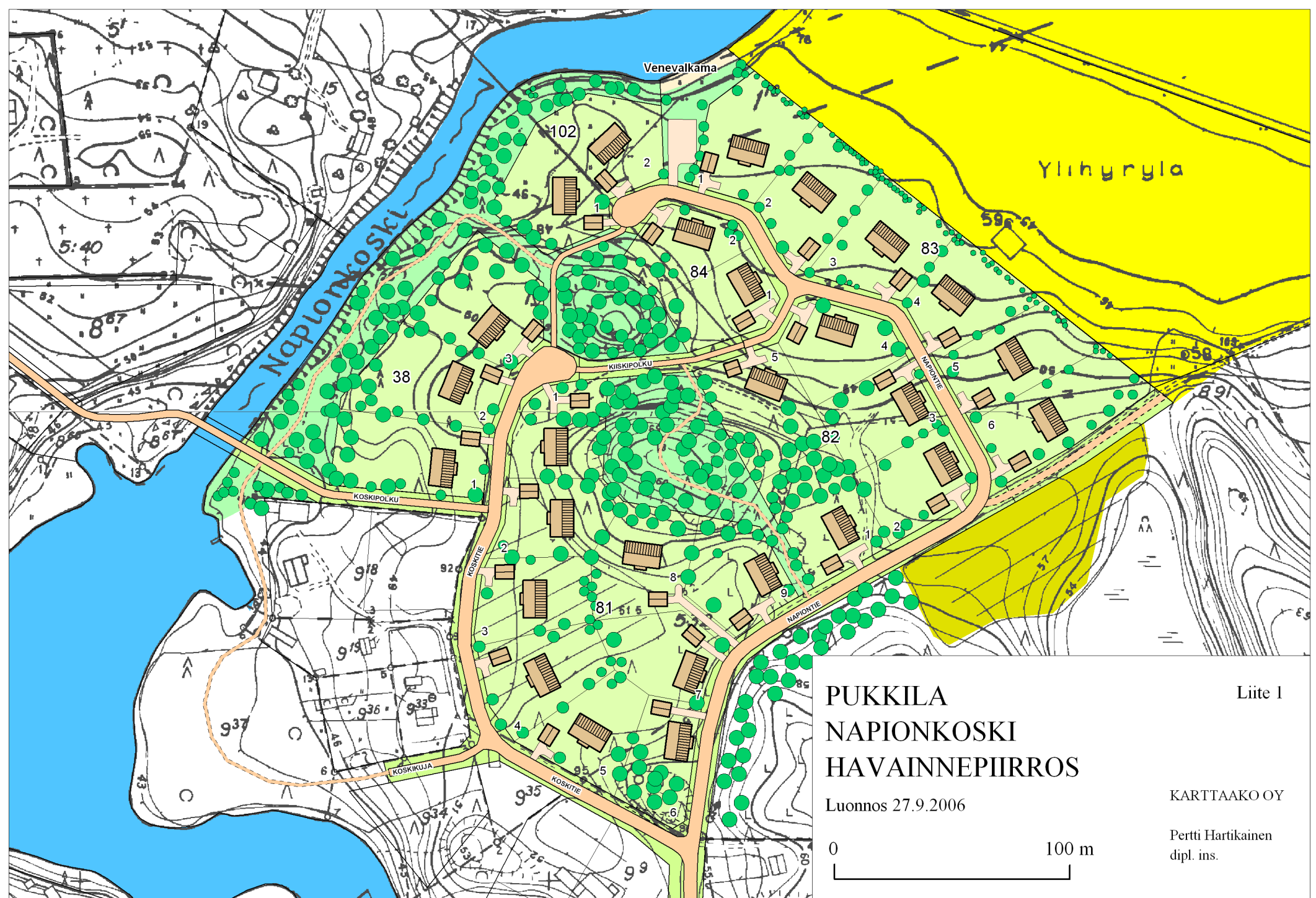
Helsinki 27.9.2006.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

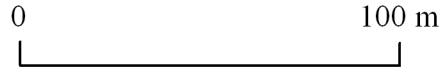
Liitteet

1. Havainnepiirros
2. Luontoselvitys
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Seurantalomake



**PUKKILA
NAPIONKOSKI
HAVAINNEPIIRROS**

Luonnos 27.9.2006



Liite 1

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

PUKKILAN NAPION ALUEEN LUONTOSELVITYS

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
Esa Lammi
14.6.2006

1. JOHDANTO

Pukkilan kirkonkylässä sijaitsevalle Napion alueelle on laadittu asemakaava 1990-luvulla, mutta kaavaa ei ole toteutettu. Kunnassa on parhaillaan vireillä asemakaavan muutos. Alue on tarkoitettu suunnitella uudelleen väljää omakoti-asutusta varten. Vanhan asemakaavan valmistelun yhteydessä ei ole selvitetty alueen luonnonoloja. Pukkilan kunta tilasi Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä Napion alueen luontoselvityksen asemakaavamutosta varten.

2. AINEISTO JA MENETELMÄT

Napion asemakaava-alueelle tehtiin maastokäynti 2.6.2006. Tuolloin käveltiin läpi alueen metsäiset osat ja tarkastettiin Porvoonjoen varsi. Maastokäynnin aikana kirjattiin muistiin kasvillisuuden yleispiirteet ja pyrittiin löytämään huomionarvoisten kasvilajien ja luontotyyppien esiintymispaikat. Selvityksen teki FM Esa Lammi Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:stä. Selvityksen yhteydessä tarkastettiin myös etelästä kaava-alueelle johtavan Napiontien varsi noin 50 metrin päähän tiestä.

Alueelta ei ole tiedossa aiemmin löytyneitä luontokohteita tai uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymispaikkoja.

4. TULOKSET

Napion asemakaava-alue sijaitsee Porvoonjoen itärannalla Pukkilan kirkon ja Lyhdinmäen välissä. Alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria. Kaava-alueen itäosa on viljelykäytössä olevaa peltoa (kuva 1). Pellon osuus kaava-alueesta on noin 2,5 hehtaaria. Alueen muu osa on nuorta metsää. Lounaisosassa on metsitettyä peltoa.

Napion alue luonnonolojen perusteella jaettavissa peltoalueeseen, metsäalueeseen ja Napionkosken ranta-alueeseen. Seuraavassa kuvataan yleispiirteisesti metsä- ja ranta-alueen luonnonoloja.

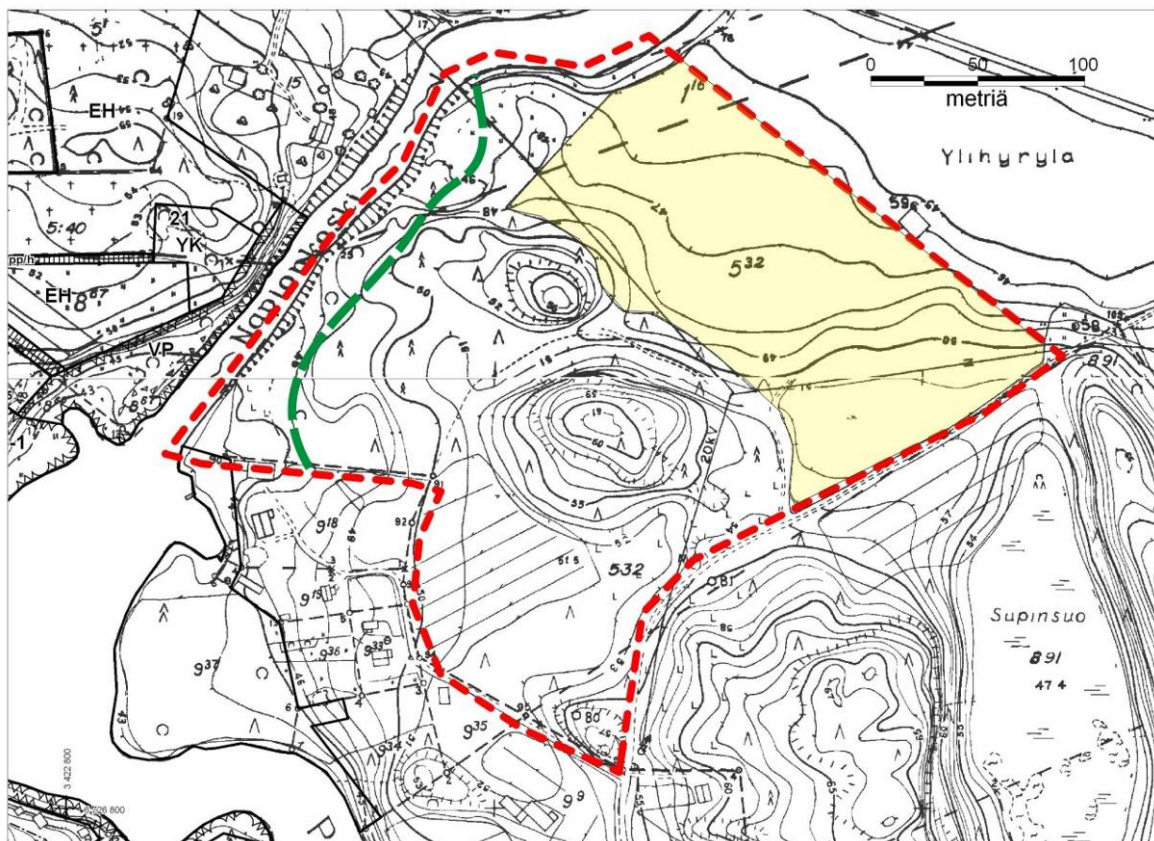
4.1. METSÄALUE

Pääosa asemakaava-alueesta on nuorta, noin 25 vuoden ikäistä istutusmännikköä. Mäntyjen pituus on 6–8 metriä. Sekapuina kasvaa koivuja ja alispuustona

tuomia, pihlajia ja raitoja. Varttuneita, hakkuita edeltäneitä ylispuita on jäljellä vain alueen eteläosassa, jossa kasvaa muutamia ylispuumäntyjä ja -koivuja. Kenttäkerroksen kasvillisuus on tavanomaista mustikkatyypin lajistoa. Hieman vaateliaammasta lajistosta tavataan harvakseltaan metsäruusua ja lehtokuusamaa. Huomiotaherättävin piirre on isotuomipihlajan runsaus: isotuomipihlajaa kasvaa mäntyjen katveessa yleisesti eri puolilla metsäaluetta. Isotuomipihlaja on alun perin Pohjois-Amerikasta tuotu koristepensas, joka on levinnyt pihoilta luontoon. Napion alueella sitä kasvaa poikkeuksellisen runsaasti.

Kaava-alueen keskiosan kaksi kalliokumpareta ja lounaisosan metsitetty pelto poikkeavat alueen metsäisestä yleiskuvasta. Kalliot ovat 5–10 metrin korkuisia, ja niiden lakiosat ovat niukkapuustoisia. Molemmilla on karuille kalliolle tyypillistä kasvillisuutta, mm. lampaannataa, ahomansikkaa, mäkitervakkoa, niitysuolaheinää ja rohtotädykettä.

Lounaisosassa on metsitetty peltokuvio (erottuu kartassa ojitettuna alueena), jossa kasvaa kuuden metrin mittaista istutusmännikköä. Entisen pellon kaakkoispuolella on kosteapohjainen, pajuttunut painanne, jossa on pieniä, veden täyttämiä allikoita. Alueelta lienee aikanaan otettu turvetta tai maanparannusainetta pelloille.



Kuva 1. Napion asemakaava-alue. Pello on merkitty keltaisella. Muu alue on metsämaastoa. Rakentamisalueiden ulkopuolelle jätettäväksi ehdotettu ranta-alue on merkitty vihreällä katkoviivalla.

4.2. PORVOONJOEN RANTA

Porvoonjoen ranta poikkeaa selkeästi muusta kaava-alueesta. Napionkoski on kauan sitten perattu ja uomasta poistetut lohkareet on kasattu jokiuoman itärannan kalliolle. Kallioinen ja lohkareinen rantavyöhyke on 10–20 metrin levyinen. Kallioinen ranta viettää jyrkästi Porvoonjokeen. Rantajyrkänte on enimmillään usean metrin korkuinen.

Vanhalle läjitysalueelle on kehittynyt monipuolinen kalliokasvillisuus, runsaita ovat mm. särmäkuisma, ahomansikka ja kallioimarre. Paikallisena erikoisuutena on useassa paikassa kasvava siperianmaksaruoho, joka on puutarhasta levinnyt koristekasvi. Mahdollinen alkuperä on kirkkomaalla jokiuoman länsipuolella. Ranta-alueen aukkoinen puusto on nuorta sekapuustoa, lähinnä matalia koivuja, kuusia ja pihlajia.

Kaava-alueen pellon ja jokirannan välissä on metsittyvä niitty, jossa kasvaa alle kymmenenmetrisiä mäntyjä, haapoja ja tuomia. Avonaisissa kohdissa on jäljellä korkeakasvuisen niityn lajeja, mm. vuohenputkea, koiranputkea, metsäkurnenpolvea ja nurmipuntarpäätä.



Pohjoisemman kallioalueen lakea. Taustalla asemakaava-alueelle tyypillistä nuorta männikköä.

4.3. NAPIONTIEN VARSI

Etelästä asemakaava-alueelle johtava Napiontie on 300 metrin mittainen hiekkatie, jonka varressa on uusia ja vanhoja asuinrakennuksia. Suurin osa tien lähialueesta on pihamaita ja heinittynyttä peltoa. Tien länsireunassa on kaksi

pientä, sekapuustoa kasvaa metsäsaareketta. Eteläisemmässä saarekkeessa on pieni kalliokumpare, jonka laella on kasvilajistoltaan tavanomainen kallioketo.



Napion asemakaava-alueen itäosan peltoa. Taustalla Porvoonjoen rantapeltoja.

4.4. SUOSITUKSET

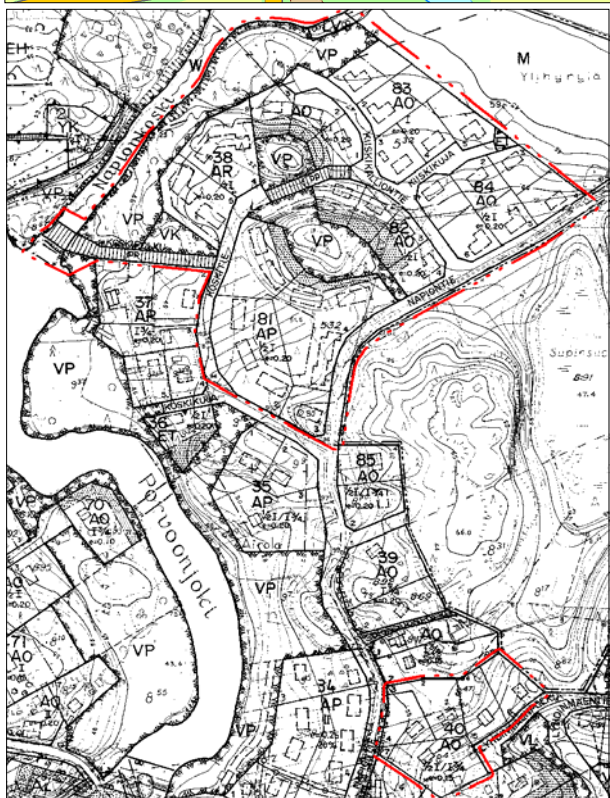
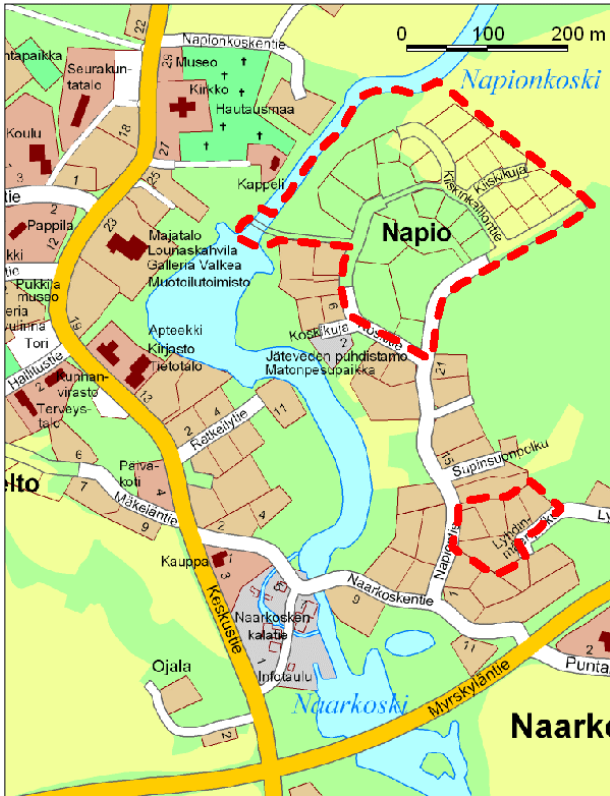
Asemakaava-alueella ei todettu kesäkuun alussa tehdyllä käynnillä uhanalaisia lajeja (Rassi ym. 2001) eikä muita huomionarvoisia lajeja. Alueella ei ole myöskään suojeltavia luontotyyppisiä tai liito-oravan ruokailu- tai lisääntymispaikaksi sopivaa puustoa. Lähes koko asemakaava-alueen kattava nuori istutusmännikkö ei tarjoa pesimäpaikkoja elinpaikkansa suhteen vaateliaille lintulajeille.

Jokivarren kallio- ja läjitysalueelle on kehittynyt melko edustavaa, joskin tavanomaista kalliokasvillisuutta. Jokivarsi on myös maisemallisesti tärkeä alue, sillä se sijaitsee kirkkomaan vieressä. Kallioisen ranta-alueen säilyttäminen luonnontilaisena vähintään 20–30 metrin leveydeltä turvaa sekä kalliokasvillisuuden että maisema-arvojen säilymisen.

5. LÄHDVIITTEET

Rassi, P., Alanen, A., Kanerva, T. & Mannerkoski, I. (toim.) 2001: *Suomen lajien uhanalaisuus 2000*. Uhanalaisten lajien II seurantatyöryhmän mietintö. – Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 432 s.

PUKKILA/KIRKONKYLÄ NAPIONKOSKEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



1. Suunnittelualue

Napionkosken alue sijaitsee linnuntietä mitattuna alle 0,5 km:n etäisyydellä taajaman keskustasta. Alueiden väliltä puuttuu toistaiseksi Porvoonjoen ylittävä kevyen liikenteen silta.

Lyhdinmäentien kaavamuuosalue sijaitsee hieman erillään Napionkosken alueesta.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa (viereinen kuva) Napionkosken alue on osoitettu osin rivitalojen alueeksi (AR, AP) ja osin omakotitaloalueeksi (AO).

Kaavamuutoksella alue suunnitellaan väljää omakotitaloasumista varten. Tavoitteena on suureen tonttikokoon perustuva korkeatasoinen asuin ympäristö, joka tukeutuu Porvoonjoen

läheisyyden ja Porvoonjokilaaksoon kulttuurimaiseman tarjoamiin vetovoimatekijöihin.

Erillisellä Lyhdinmäentien alueella muutetaan ohjeellista tonttijakoa siten, että se vastaa omistusojoja.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta on osoitettu viereisessä kuvassa.

3 Laadittavat selvitykset

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu luontoselvitys keväällä 2006. Selvitys käsitti myös liito-oravaselvityksen. Alueella ei havaittu erityisiä luontoarvoja.

4. 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 (MRL 62 §).

Tässä kaavassa osallisia ovat ennen muuta:

Osalliset maaomistajat, asukkaat

Alueen ja sen naapuritilojen maanomistajat ja asukkaat

Osalliset viranomaiset

Uudenmaan ympäristökeskus

Itä-Uudenmaan liitto

Uudenmaan tiepiiri

Museoviraston rakennushistorian osasto/Porvoon museo

Museoviraston arkeologian osasto

Orimattilan kansanterveystyön kuntayhtymä

Pukkilan kunnan lautakunnat.

5. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ennen muuta seuraavien ominaisuuksien osalta

1. Ympäristölliset vaikutukset:

Vaikutukset luonnonoloihin sekä maisemakuvaan.

2. Kulttuurivaikutukset

Vaikutus Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

3. Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteen toimivuus ja turvallisuus.

4. Sosiaaliset vaikutukset

Alueen viihtyisyys.

6. Kaavan käsittelyvaiheet

Vireille tulo ja asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutos on kunnan kaavoitusohjelman mukainen työ ja se on mukana kunnan kaavoituskatsauksessa 2006.

Kunnanhallitus asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (6/2006).

Luonnoksesta pyydetään lausunto osallisilta viranomaisilta. Lausuntopyynnössä mainitaan, että kaavaehdotuksesta ei pyydetä uutta lausuntoa, ellei kaavaa muuteta oleellisesti.

Kaavaluonnoksesta tiedotetaan seuraavasti:

Kuulutus kunnan ilmoitustaululla.

Kuulutus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä.

Kirje osallisille alueen ja naapuritilojen omistajille.

Yleisötilaisuus nähtävänäoloaikana.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kunnanhallitukselle osoitettu kirjallinen huomautus nähtävänäoloaikana.

Asemakaavaehdotus

Kunnanhallitus asettaa luonnosvaiheen kuulemisen perusteella tarkistetun asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (8/2006).

Pyydetään tarvittaessa uudet lausunnot.

Asemakaavaehdotuksesta tiedotetaan seuraavasti:

Kuulutus kunnan ilmoitustaululla,
kuulutus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kunnanhallitukselle osoitettu kirjallinen muistutus nähtävänäoloaikana. Kunnanhallitus antaa vastineen mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin kaavan laatijan valmisteleman vastineen perusteella.

Hyväksyminen

Asemakaava on tarkoitus hyväksyä kunnanvaltuustossa arviolta loppuvuodesta 2006.

Osallisella ja kunnan jäsenellä on mahdollisuus valittaa hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. Yhteystiedot

Kaavan laatija

Pertti Hartikainen
KARTTAAKO OY
Kellosilta 10, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390, sähköposti: phartikainen@kolumbus.fi

Pukkilan kunta

Aluearkkitehti Juhani Karilas
p. 040-5489936, sähköposti: juhani.karilas@askola.fi

8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Pukkilan kunnantoimistosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautteen aluearkkitehdille.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	616 Pukkila	Täyttämispvm	12.12.2006
Kaavan nimi	Napionkoski		
Hyväksymispvm	04.12.2006	Ehdotuspvm	20.11.2006
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.06.2006
Hyväksymispykälä	38	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	616V041206A38		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,6212	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,6212

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,6212	100,0			0,0000	1186
A yhteensä	5,3369	70,0			0,5930	1186
V yhteensä	1,1768	15,4			-0,6630	
L yhteensä	0,9636	12,6				
M yhteensä	0,0700	0,9			0,0700	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,6212	100,0			0,0000	1186
A yhteensä	5,3369	70,0			0,5930	1186
AR					-0,5323	-1064
AO	5,3369	100,0			1,1253	2250
V yhteensä	1,1768	15,4			-0,6630	
VL	1,1768	100,0			-0,5504	
VK					-0,1126	
L yhteensä	0,9636	12,6				
Kadut	0,6882	71,4				
Kev.liik.kadut	0,1658	17,2				
LV	0,1096	11,4				
M yhteensä	0,0700	0,9			0,0700	
M	0,0700	100,0			0,0700	
W yhteensä	0,0739	1,0				
W	0,0739	100,0				