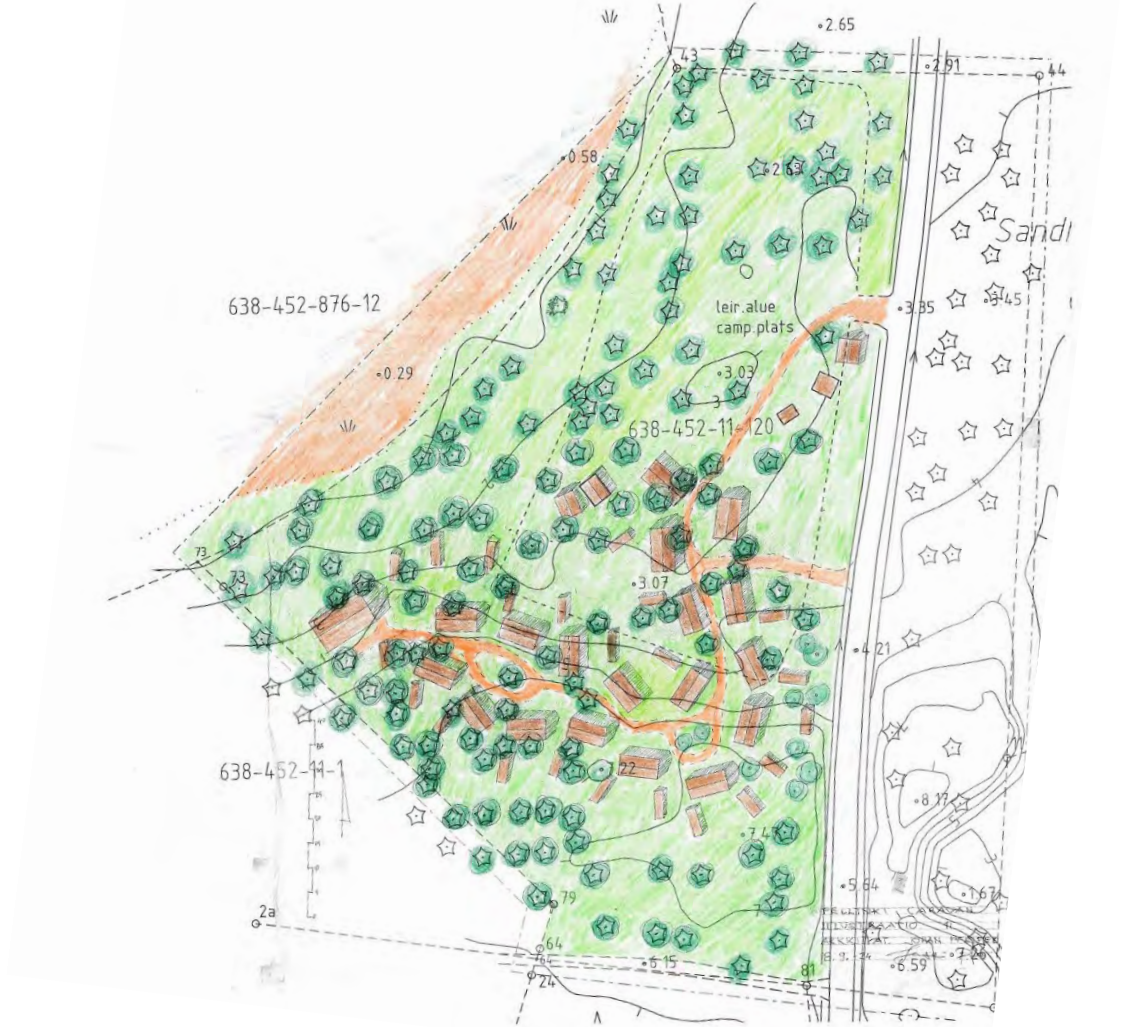


Porvoo

Pellinki, Sandholmen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1 Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa porvoo.fi koko kaavoituksen ajan.

2 Aloite ja suunnittelun tarve

Pellinki Caravan -alueen maanomistaja on pyytänyt ranta-asemakaavan laatimista omistamalleen alueelle. Arkkitehti Johan Pfeifer esitetään kaavan laatijaksi. Suunnittelutyön käynnistyttyä on laadittu alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavia kaavaluonnoksia.

3 Tavoitteet

Alueelle on tarkoitus laatia ranta-asemakaava. Moderni saaristokylähanke aloitettiin yli 10 vuotta sitten Porvoossa Johan Pfeiferin toimesta yhteistyössä ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Perusajatuksena on, että rakentaminen keskitetään tiiviiseen pienipiirteiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Rakentamisen luonnetta ja rakennustapaa ohjataan tarkasti kaavamääräyksillä ja rakennustapamääräyksillä. Tavoitteena on samantapainen tilamuodostus ja miellyttävä, vaihteleva kylämäinen ilme kuin vanhoissa perinteisissä saaristokylissä. Tavoitteena on sovittaa rakennukset toisiinsa ja ympäröivään luontoon. Lisäksi tavoitteena on, että mahdollisimman monesta rakennuksesta on näkymä rantaan ja veteen, vaikka kaikki eivät olekaan veden äärellä.

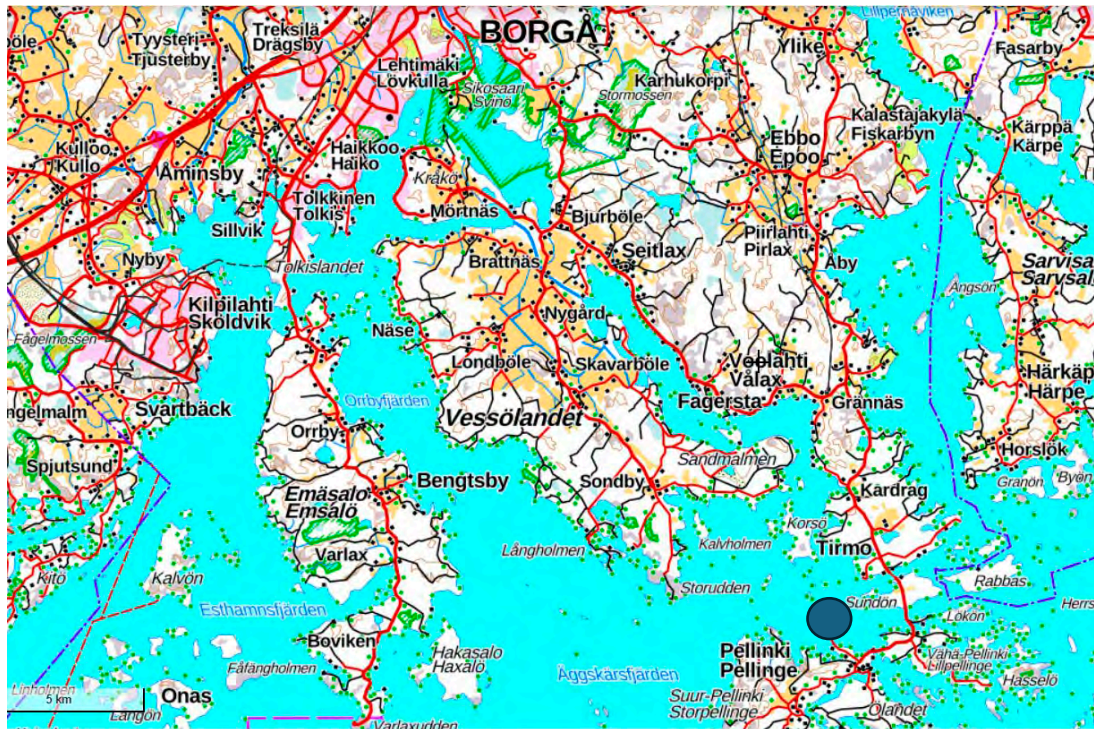
Moderni saaristokylä -hanke perustuu pitkään saariston rakentamisperinteeseen, josta on erinomaisia esimerkkejä Suomen saaristossa sekä Suomenlahden itä osassa (Kaunissaari, Ulko-Tammio, ym), että Saaristomerellä (Rosala ym.). Samanlaisesta rakennusperinteestä on erinomaisia esimerkkejä myös Ruotsin länsirannikolla (Fiskebäckskil, Grundsund) että Norjan rannikolla.

Ranta-asemakaavatyön tavoitteena on, että kaava-alueelle voidaan toteuttaa yleiskaavan mukainen matkailua palveleva alue modernina saaristokylänä.

4 Suunnittelualue

4.1 Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 20 km:n päässä Porvoo keskustasta etelään. Alue käsittää osan tilasta: 638-452-11-120. Kaava-alueen koko on yhteensä noin 2 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

4.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue koostuu pääosin osasta kiinteistöä 638-452-11-120. Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsämaata. Kaava-alueen pohjoisosa on tällä hetkellä leirintä-alue.

4.3 Maanomistus

Kaava-alueen on yksityisomistuksessa.

4.4 Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaisuudessaan metsämaata. Alueelta avautuu monessa kohdin näkymiä merelle.

Aivan meren rannassa on loivaa metsäistä rinnealuetta, jossa puusto ulottuu lähes rantaan asti. Puusto on pääosin kohtalaisen vankkaa mäntypuuta, joka kestää rakentamista sen läheisyydessä erittäin hyvin. Maaston muodot ovat monessa kohdin melko tasaisia ja alueelta löytyy kohtia, jotka soveltuvat hyvin pienipiirteiseen rakentamiseen.

Alueen pohjoisosa on pääosin tasaista +2,6–3,1 metriä merenpinnan tasolla olevaa hiekkapohjaista metsää. Alueen eteläosa on luoteeseen viettävää metsäaluetta, jonka korkeimmat kohdat ovat n.7,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Etenkin alueen etelä ja keskiosa soveltuu hyvin rakentamiseen maastomuotojen ja korkeustason puolesta. Alueen luoteisosa on hyvin alavaa avointa ranta-aluetta, joka on alle metrin korkeudella merenpinnasta, joka ei sovellu rakentamiseen tulvariskistä johtuen.

4.5 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta kahta n. 10 k-m² kokoista saunaa, asuntovaunualueen vastaanottorakennusta (6 k-m²) ja grillikatosta (6 k-m²). Alueella on 18 asuntovaunupaikkaa tilapäisellä luvalla, joka on voimassa vuoteen 2029 saakka. Osa asuntovaunuista on ollut paikalla varsin pitkään.



Kuva 2. Näkymä kaava-alueelta



Kuva 3. Näkymä kaava-alueelta



Kuva 4. Näkymä kaava-alueelta

5 Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulee huomioida ja niillä asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkistamisesta 14.12.2018 ja tarkistetut tavoitteet ovat astuneet voimaan 1.4.2019.

Tämän asemakaavan laatimiseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan selostuksen vaikutusosassa. Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Porvoota koskevat tavoiteryhmät ovat

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, • tehokas liikennejärjestelmä, • terveellinen ja turvallinen elinympäristö, • elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

5.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

Yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä.

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Ympärikuotista asuimista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen. Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille. Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestäväin ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset. Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestäväin liikkumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

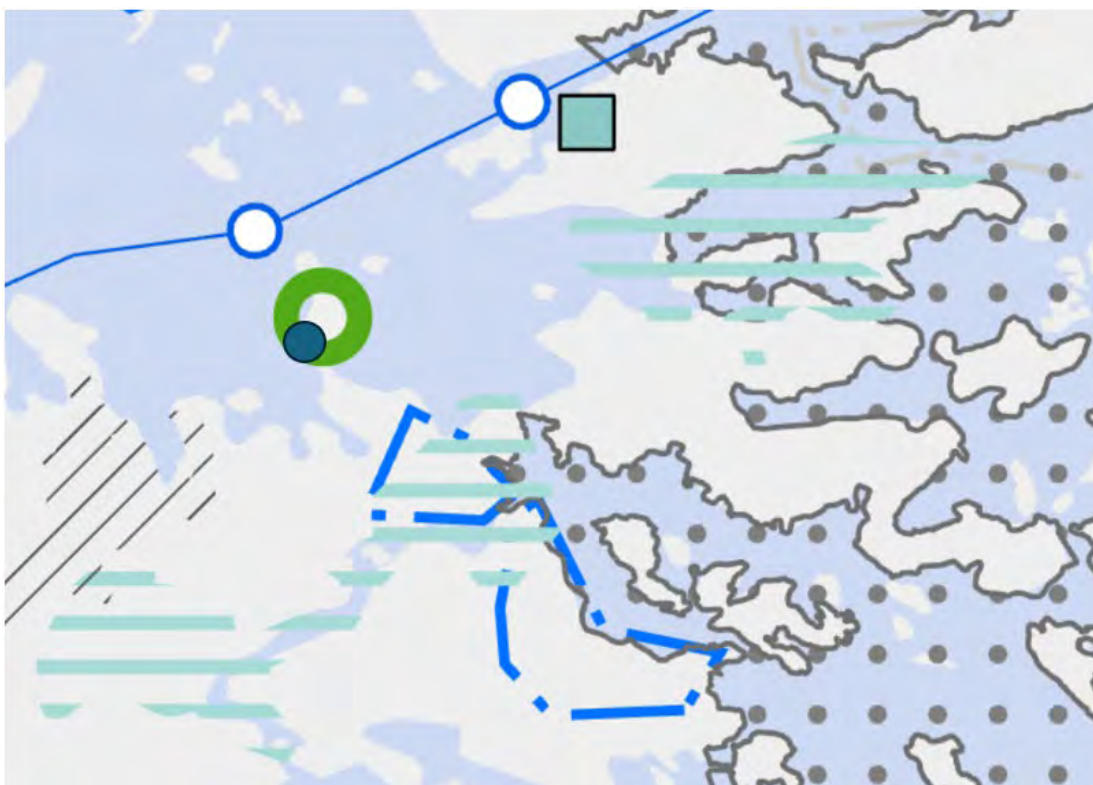
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa. Saariston alueella on huomioitava saaristoelinten toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttömahdollisuudet, ympärikuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavalvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on

otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

Kaava-alueen vieressä on merkintä: Virkistyskäytön kohdealue, jota koskee seuraava määräys:

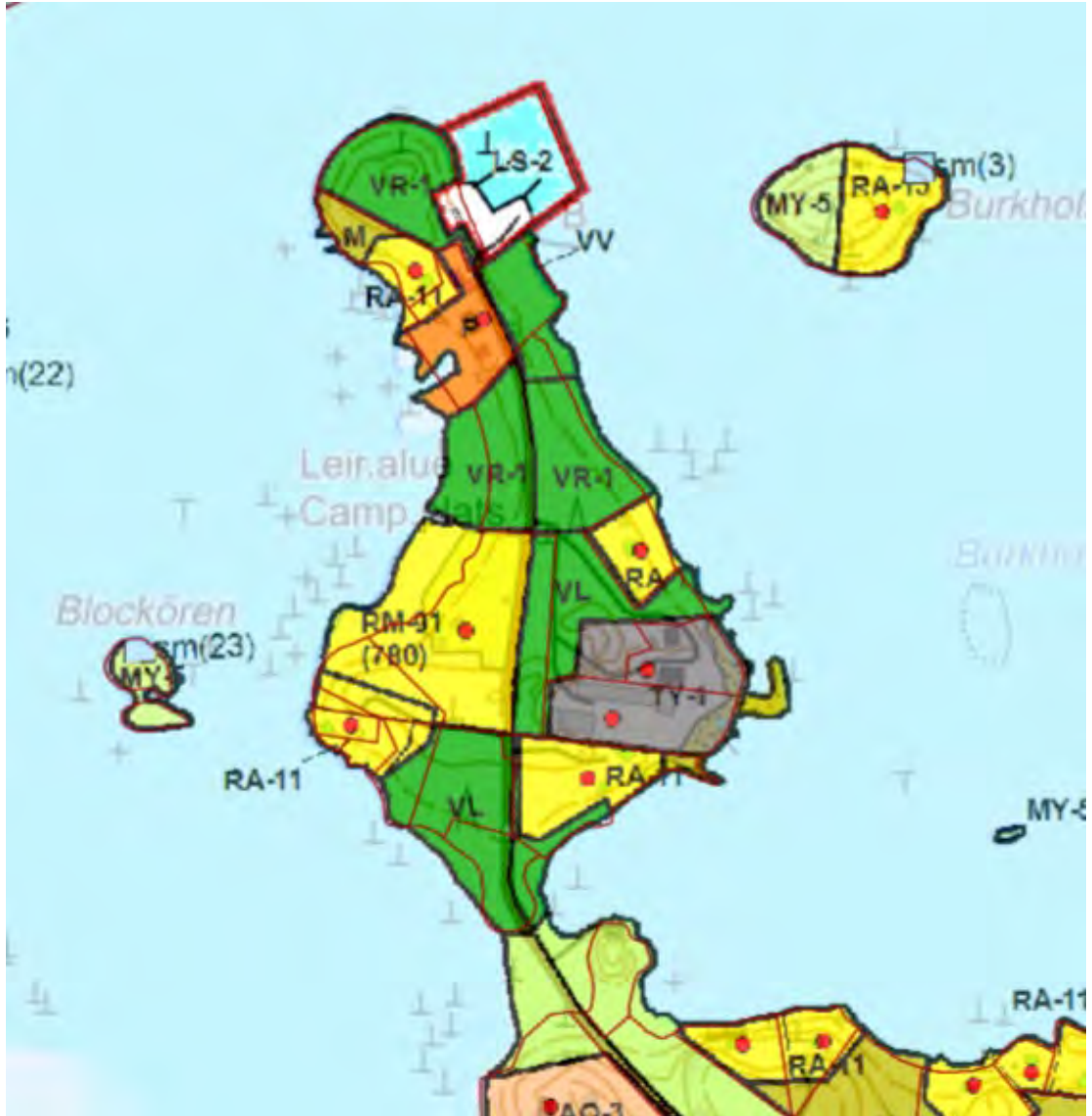
Virkistyskäytön kohdealueelta on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava riittävän laajat ja vetovoimaiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun soveltuvat alueet ja kehitettävä aluetta osana maakunnallista virkistysalueverkostoa. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueiden sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kohdealueelta yleiseen virkistykseen varattavat alueet osoitetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että varaukset kohdistuvat ensisijaisesti valtion, kunnan tai Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamille tai hallinnoimille alueille.



Kuva 5. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alue merkitty sinisellä pallukalla.

5.3 Osayleiskaava

Alueella on voimassa Pellingin osayleiskaava. Osayleiskaavassa kaava-alueella on merkintä RM-91 (780) Matkailupalvelujen alue. Alue on tarkoitettu ranta-asemakaavoitettavaksi. Suluissa oleva luku ilmoittaa kokonaisrakennusoikeuden neliöinä. Tämän lisäksi saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen kuulumattomia saunarakennuksia ja talousrakennuksia 10 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alue on suunniteltava siten, että alueelle syntyy omaleimaista, tiivistä ja Pellingin saaristoympäristöön soveltuvaa rakentamista.



Kuva 6. Epävirallinen ote Pellingin Saariston osayleiskaavasta (kiinteistötiedot päivitetty 2.12.2024)

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Porvoo kaupunkin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on vahvistettu 12.12.2007.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6 Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

6.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

6.2 Laaditut selvitykset

Alueelle laaditaan luontoselvitys.

Täydennetään suunnittelun aikana.

7 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavan osallisia ovat ainakin:

- Maanomistajat
- Naapurit
- Yhdistykset
 - Pellinge hembygdsförening rf.
 - Pellinge ungdomsförbund rf.
- Yritykset
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
 - LPOnet Oy Ab
 - Porvoon Energia Oy
 - Porvoon Sähköverkko Oy
 - Porvoon Alueverkko Oy
- Viranomaiset ja muut tahot
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Porvoon museo
- Porvoon kaupungin yksiköt
 - Kaupunkikehitys
 - Kaupunkikehityksen johto
 - Kaupunki-infra
 - Kaupunkisuunnittelu
 - Maapolitiikka

- Rakennusvalvonta
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto
- Elinvoima
 - Vapaa-aika, liikunta
- Liikelaitokset
 - Liikelaitos Porvoon vesi
- Luottamuselimet
 - Kaupunkikehityslautakunta
 - Ympäristöterveysjaosto
- Kaikki kuntalaiset
- Kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia

8 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisyhteistyö. Kaavoituksen edetessä voidaan järjestää myös muita viranomaisyhteistyö- ja työneuvotteluita tarpeen mukaan.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9 Tiedottaminen

9.1 Suunnitteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto ovat esillä palvelupiste Porvoo Borgå Infossa, Lundinkatu 8 A sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille sekä naapurille. Lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

Alustavat lausunnot ns. virastokierros:

Edellä 7 kohdassa mainituilta yrityksiltä, yhdistyksiltä ja viranomaisilta pyydetään kommentteja/alustavia lausuntoja.

9.2 Neuvottelukierros

Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

9.3 Virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Porvoo Borgå Infossa, Lundinkatu 8A sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille ja naapurille. Lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itävyälyä.

Viralliset lausunnot pyydetään: (MRA 28 §)

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (tarvittaessa)
- Uudenmaan liitto (tarvittaessa)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikelaitos Porvoon vesi
- Porvoon museo
- Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveysjaosto

9.4 Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto.

9.5 Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

9.6 Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

10 Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava mielipide tai muistutus jätetään kaupungille. Kaavanlaatija laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11 Kaavoituksen kulku

- Kaavoituksen vireille tulo (syksy 2024)
 - Kaavakonsultti toimittaa kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34 §).
- Kaavaluonnos (talvi 2025)
 - Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistelumateriaalina yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kanssa.
- Kaavaehdotus (kevät 2025)
 - Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille www.porvoo.fi.
 - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Porvoo Borgå Infossa Lundinkatu 8A, sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia (kevät 2025).
- Hyväksyntä (kesä 2025)

12 Yhteystiedot

Kaavakonsultti: Johan Pfeifer

arkkitehti, tekn.lis., SAFA

Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer OY

puh 045 123 3404

etunimi.sukunimi@hotmail.com

Kaavan hallinnollista käsittelyä kaupungissa hoitaa:

Kaavoittaja Camilla Stenberg

Puh 040 3515462

etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelun päällikkö Jarkko.Lyytinen

Puh 040 162 8832

etunimi.sukunimi@porvoo.fi