

Vastaanottaja  
**Porvoon kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**9.2.2016**

# **PORVOON KAUPUNKI** **PELLINGIN SAARISTON** **OSAYLEISKAAVA**



**PORVOON KAUPUNKI  
PELLINGIN SAARISTON OSAYLEISKAAVA**

Päivämäärä **9.2.2016**  
Laatija **Markus Hytönen**  
Tarkastaja **Tuuli Tolonen**

Viite 82119884

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan tarkoitus	1
1.3	Osayleiskaavatyön vaiheet ja osallistuminen	2
<b>2.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>3</b>
2.1	Suunnittelutilanne	3
2.1.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	3
2.1.2	Maakuntakaava	3
2.1.3	Yleiskaava	6
2.1.4	Asemakaavat	6
2.1.5	Rakennusjärjestys	7
2.1.6	Pohjakartta	7
2.1.7	Suojelupäätökset	7
2.1.8	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	7
2.2	Selvitys suunnittelualan oloista	7
2.2.1	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	7
2.2.2	Rakentamistilanne, väestö, asuminen ja loma-asuminen	8
2.2.3	Työpaikat ja palvelut	8
2.2.4	Glosholmenilla on merivartiosto, joka työllistää vuorokauden ympäri kaksi henkilöä. Merivartioasemaa ollaan kuitenkin lähivuosina siirtämässä muualle Porvooseen. Liikenne	8
2.2.5	Virkistysalueet ja muut vapaat alueet	9
2.2.6	Luonnonympäristö ja maisema	10
2.2.7	Kulttuuriympäristö	15
2.2.8	Muinaisjäännekohteet	19
2.2.9	Tekninen huolto	22
2.2.10	Erityistoiminnat	23
2.2.11	Ympäristöhäiriöt	23
2.2.12	Sosiaalinen ympäristö	23
2.2.13	Maanomistus	23
<b>3.</b>	<b>Tavoitteet</b>	<b>24</b>
3.1	Valtakunnalliset tavoitteet	24
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
3.1.2	Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet	25
3.2	Maakunnalliset tavoitteet	25
3.3	Porvoon kaupungin tavoitteet	25
3.4	Osallisten tavoitteet	26
3.5	Viranomaisten tavoitteet	26
3.6	Pellingin saariston osayleiskaavan tavoitteet	27
<b>4.</b>	<b>Mitoitusperiaatteet</b>	<b>28</b>
4.1	Emätilaperiaate	28
4.2	Mitoitusvyöhykkeet	29
4.2.1	Saaristovyöhykkeet	29
4.2.2	Edullisuusvyöhykkeet	29
4.3	Rakennusoikeuden määrittäminen	29
4.3.1	Ranta-alueiden rakennusoikeus	29
4.3.2	Muiden alueiden rakennusoikeus	30

4.4	Mitoitusnormit	30
<b>5.</b>	<b>Osayleiskaavan kuvaus ja perustelut</b>	<b>32</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	32
5.2	Aluevaraukset	33
5.2.1	Asuinaluevaraukset	33
5.2.2	Loma-asutus	34
5.2.3	Kulttuuriympäristön huomioiminen	36
5.2.4	Luonnon ja luonnonmaiseman huomioiminen	38
5.2.5	Virkistys	39
5.2.6	Maa- ja metsätalous	40
5.2.7	Ranta-asemakaavat	41
5.3	Alueen kunnallistekniikan järjestäminen	41
<b>6.</b>	<b>Vaikutusten arviointi</b>	<b>45</b>
6.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kuntatalouteen	45
6.2	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	47
6.3	Vaikutukset muinaisjäänöksiin	48
6.4	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin	49
6.5	Vaikutukset virkistysalueiden säilymiseen ja virkistykseen	49
6.6	Vaikutukset veteen ilmaan ja ilmastoon	50
6.7	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	51
6.8	Vaikutukset Natura-alueisiin	51
6.9	Vaikutukset liikenteeseen	53
6.10	Vaikutukset maa- ja kallioperään	53
6.11	Vaikutukset elinkeinoihin	53
<b>7.</b>	<b>Osayleiskaavan toteutus</b>	<b>54</b>

## LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvityksen kartat
3. Kulttuuriympäristöselvityksen kartat
4. Asuin- ja lomarakennukset
5. Vapaat yhtenäiset rannat lähtötilanteessa ja kaavaehdotuksessa
6. Emätilatarkastelu
7. Mitoitusvyöhykkeet
8. Muunnetun rantaviivan määritysperusteet
9. Muunnettun rantaviiva tiloittain
10. Oleelliset muutokset kaavoitustyön kuluessa
11. Vesihuollon järjestäminen

## ERILLINEN LIITE

1. Rakennusoikeuslaskelma
2. Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä
3. Pellingin saariston osayleiskaava rakentamistapaohjeet
4. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista, muistutuksista ja vastineista

## OSAYLEISKAAVATYÖHÖN LIITTYVÄT ERILLISSELVITYKSET

1. Pellingin saariston luonto- ja maisemaselvitys, SKOY 2008
2. Pellingin saariston kulttuuriympäristöselvitys, FCG 2008
3. Pellinki, osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto 2013
4. Pellingin sisäsaariston maisemaselvitys, Ramboll 2013

## KUVALUETTELO

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.....	1
Kuva 2. Ote lainvoimaisesta Uudenmaan maakuntakaavasta.....	5
Kuva 3. Ote lainvoimaisesta Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavasta.....	5
Kuva 4. Ote epävirallisesta maankuntakaavojen vaiheiden 1,2 ja 4 yhdistelmästä 9.1.2015 .....	6
Taulukko 5. Voimassaolevat ranta-asemakaavat .....	6
Kuva 6. Voimassaolevat ranta-asemakaavat kartalla .....	7
Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti suhteessa muuhun yhdyskuntarakenteeseen .....	8
Kuva 8. Liikennemäärät. Alueen läpi kulkevan yleisntien vuoden 2010 keskimääräinen vuorokausiliikenne oli 334 ajoneuvoa/vuorokausi. ....	9
Kuva 9. Viistokuva Äggskärin saarten eteläpuolelta .....	10
Kuva 10. Ote Pellingin saariston osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksestä . Merivyöhykejako. Merivyöhyke on uloimpana, ulkosaaristo punella ja sisäsaaristo vihreällä. ....	11
Kuva 11. Viistokuva Merivyöhykkeeltä ulko- ja sisäsaaristoon .....	11
Kuva 12. Kaava-alue suhteessa Natura-alueisiin (kaava-alue katkoviivalla) ..	13
Kuva 13. Viistokuva Sandön saaren pohjoisosan harjumuodostumasta.....	14
Kuva 14. Söderbyntieltä pohjoiseen Österbyn kylässä.....	15
Kuva 15. Söderbyn kylän pohjoispuolisten peltöjen kulttuurimaisemaa .....	16
Kuva 16. Söderbyn kylän pohjoisten peltöjen kulttuurimaisemaa .....	16
Kuva 17. Herrskärin vanhaa saaristoasutusta .....	17
Kuva 18. Ote "Missä maat on mainioimmat" -kulttuuriympäristöselvityksestä. Listassa on Pellingin osayleiskaava-alueella olevat kohteet. ....	17
Kuva 19. Ote Pellingin sisäsaariston maisemaselvityksestä (2013). Kuvassa on esitetty selvityksessä esiintuodut kaavan kannalta oleelliset rajaukset Söderbyn kylässä. ....	18
Kuva 20. Alueen muinaisjäänkökohteet. Numerointi vastaa kaavakarttaa, luetteloita ja inventointia. Punaisella osoitettuja kohteita ei ole osoitettu kaavaan.....	19
Kuva 21. Söder Pellingbyn kylänpaikat (nro 12).....	21
Kuva 22. Öster Pellingbyn kylänpaikat (nro 11). ....	21
Kuva 23. Lill Pellingby (nro 10) ja Sonö kylänpaikat (nro 9).....	22
Kuva 24. Vesihuolto. Punaisella yhtenäisellä viivalla on osoitettu rakennetut viemärit ja sinisellä vesijohdot. ....	22
Taulukko 25. Rakennustiheydet suurimmissa saarissa ja koko suunnittelualueen maa-alueella.....	32
Kuva 26. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittuminen. Rakennuspaikat on kuvattu kartassa violetilla symbolilla. ....	33
Taulukko 27. Asuinrakennusalueiden rakennusoikeudet eri alueilla.....	34
Kuva 28. Kaavassa osoitettujen uusien lomarakennuspaikkojen sijoittuminen. Rakennuspaikat ovat kartalla sinisillä symboleilla. ....	35
Taulukko 29. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudet eri alueilla. Taulukossa esitetystä kaavamerkinästä ja rakentamisen määrästä voidaan perustellusti poiketa joko ylös- tai alaspäin, jos rakennuspaikan olosuhteet esim. peitteisyys, korkeustaso, sijainti ja näkyvyys maisemassa antavat siihen mahdollisuuden. ....	35
Kuva 30. Kaavassa osoitetut kulttuurimaisema-alueiden rajaukset. RKY-alueet on eroteltu kartassa erikseen, mutta kaavassa ne on osoitettu ma/v merkinnällä. Erilliset kohdamerkinäin osoitetut sr-kohteet on osoitettu symbolein. Numerointi vastaa kaavakartan ja kulttuuriympäristöselvityksen numerointia. Rakennuskulttuurikohteet on lueteltu kohdassa "2.2.7 kulttuuriympäristö" .....	37
Kuva 31. Arkeologisesti arvokkaat kohteet. Siniset kohteet on osoitettu kaavassa ja punaiset kohteet on jätetty osoittamatta kaavassa museoviraston esityksen mukaisesti. Kohteiden numerointi viittaa inventointiin, selostukseen ja kaavakarttaan. Arkeologisten kohteiden täydellinen luettelo löytyy kappaleesta 2.2.8 muinaisjäänkökset. ....	38
Kuva 32. Kaavassa S ja SL -alueina osoitetut aluevaraukset. Numerointi viittaa luonto- ja maisemaselvitykseen Kohteet on lueteltu kohdassa 2.2.6. ja kohteiden tarkemmat kuvaukset löytyvät luonto- ja maisemaselvityksestä.....	39

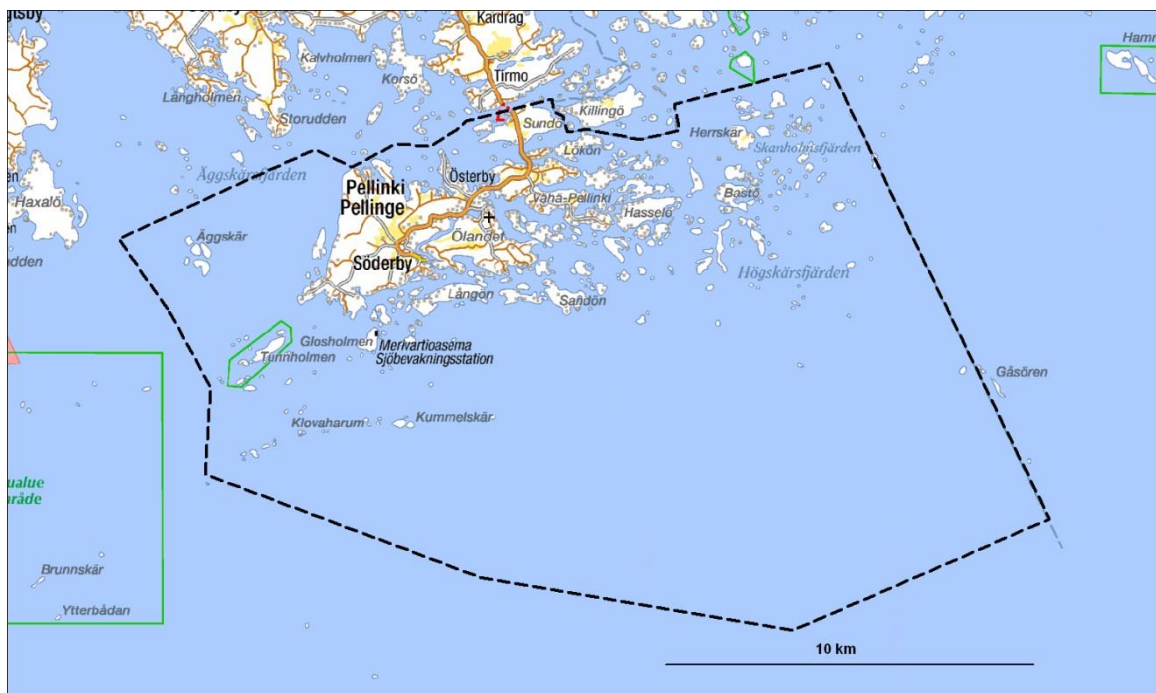
Kuva 33. Kaavassa osoitetut MY- ja luo-alueet. MY-alueet ovat kartassa punaisella ja luo-alueet sinisellä. ....	39
Kuva 34. Virkistykseen osoitetut alueet kaavassa. Virkistysalueet on osoitettu vihreällä, MU-alueet on osoitettu sinisellä ja veneenlasku- ja säilytyspaikat punaisella. ....	40
Kuva 35. Kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa. ....	45
Kuva 36. Yleiset kuntataloudelliset kertaluonteiset eli pääoma -tulot ja -menot sekä vuosittain toistuvat käyttötalous -tulot ja -menot, ote Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne, ympäristöministeriö 2008. Taulukkoon on osoitettu punaisella symbolilla ne menot ja tulot, joihin osayleiskaavalla on vaikutuksia. ....	46
Kuva 37. Kaavaratkaisussa osoitettu uusi maankäyttö suhteessa maisemallisesti arvokkaisiin alueisiin. Uudet asuinrakennuspaikat on kartassa punertavalla ja uudet lomarakennuspaikat vihreällä symbolilla. ....	47
Kuva 38. Uusien asuinalueiden sijoittuminen Söderbyn valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen läheisyyteen. Uudisrakentamisalueet on osoitettu vihertävällä. ....	47
Kuva 39. Varsinkin kaava-alueen itäosassa turvataan omin määräyksin kauniita luonnonmaisema-alueita. Kuvassa on Sandön saari. ....	48
Kuva 40. Kaavaratkaisussa osoitettu uusi maankäyttö suhteessa arkeologisesti arvokkaisiin kohteisiin Uudet asuinrakennukset on osoitettu punertavalla symbolilla, uudet lomarakennukset vihreällä ja arkeologisesti arvokkaat kohteet sinisellä. Kuvassa osoitettujen arvokkaiden kohteiden lisäksi alueella on merenalaisia hylkyjä, joiden läheisyyteen ei ole osoitettu uutta maankäyttöä. ....	49
Kuva 41. Nykytilanteen vapaat yhtenäiset rantaviivat. ....	50
Kuva 42. Kaavaratkaisun vapaat yhtenäiset rantaviivat. Yli kilometrin pituisia yhtenäisiä vapaita rantaviivoja jää kaavaratkaisunkin jälkeen merkittävästi. ....	50
Kuva 43. Kaava-alue suhteessa Natura-alueisiin. ....	52
Kuva 44. Kaavaratkaisussa osoitettu uusi maankäyttö ja Natura-alueet. Uudet asuinrakennuspaikat ovat kaavassa punertavalla ja uudet lomarakennuspaikat vihertävällä symbolilla, Natura-alueet violetilla. ....	52

# 1. TIIVISTELMÄ

Pellingin saariston osayleiskaavan tavoitteena on maankäytön suunnittelun keinoin etsiä ratkaisuja, miten Pellingin saaristoaluetta kehitetään elävänä osana Porvoota. Lisäksi tavoitteena on luonnonsuojelun, kulttuuriympäristöjen suojelun, alueelle kohdistuvan virkistyspaineen ja alueella suuntautuvan rakentamisen tarpeiden yhteensovittaminen.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Porvoossa, Porvoon keskustasta noin 22 km kaakkoon. Koko suunnittelualueen pinta-ala, merialueet mukaan lukien, on noin 250 km<sup>2</sup>. Suunnittelualueen maapinta-ala on noin 27 km<sup>2</sup>. Alueeseen kuuluu Pellingin ja Sundön rekisterikylät sekä osia rekisterikylästä Kalax, Kuris ja Jakari.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on määrittää kaavoitettavan alueen rakennuspaikkojen lukumäärä sekä osoittaa keskeiset luonto- ja ympäristöarvot. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, ja sen tarkoitus on olla suoraan rakentamista ohjaava, jolloin rakennusluvut voitaisiin myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella. Ranta-alueiden osalta käytäntö on ollut jo vuosia tämä. (MRL 72 §). Vuonna 2009 tulleen lakimuutoksen myötä osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää suoria rakennuslupia myös kyläalueella (ns. kuivalla maalla) tietyin edellytyksin:

*”Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (MRL 44 §).”*

Osayleiskaava perustuu olemassa oleviin ja työn aikana laadittuihin lähtötietoselvityksiin sekä mitoitustarkasteluun, jotta ranta-, kylä ja haja-asutusalueiden rakennusoikeus voidaan osoittaa maanomistajia tasapuolisesti kohdellen ja alueen ympäristöarvot huomioiden. Osayleiskaavan to-

teuttaminen riippuu yksityisten maanomistajien halukkuudesta ryhtyä rakentamaan tai myymään uusia rakennuspaikkoja.

### **1.3 Osayleiskaavatyön vaiheet ja osallistuminen**

Osayleiskaavatyö on aloitettu perusselvitysten laatimisella vuonna 2006. Kaavan suunnittelutyö käynnistyi maaliskuussa 2008. Osayleiskaava kuulutettiin vireille 28.5.2008 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Keväällä 2008 maanomistajille lähetettiin kirjeet, joissa tiedusteltiin maanomistajien toiveita kaavoitukselle. Samalla perustettiin Pellingin saariston osayleiskaavan internet-sivut. Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.6.2008. Osayleiskaavan tavoitteista ja mitoitusperiaatteista julkaistiin ensimmäinen luonnos 9.11.2008.

Osayleiskaavan kaikista virallisista kuulemisvaiheista sekä suunnitteluasemista tiedotetaan maanomistajia kirjeitse. Kaavaprosessin aikana lähetetään viisi kertaa kaikille maanomistajille tiedotuskirje. Lisäksi osayleiskaavasta on laadittu omat internet-sivut ja järjestetty useita ns. suunnitteluasemia, joissa maanomistajat voivat keskustella kaavanlaatijan kanssa.

Osayleiskaavan lähtökohtia esiteltiin maanomistajille ensimmäisen kerran suunnitteluasemassa I 1.-2.9.2008. Osayleiskaavan tavoitteista ja mitoitusperiaatteista julkaistiin ensimmäinen luonnos 9.11.2008, joita esiteltiin maanomistajille toisessa suunnitteluasemassa 9.-11.12.2008.

Toisen suunnitteluaseman keskeisin palaute oli, että laadittu mitoitus ei tukenut riittävästi kyläkehittämistä ja elinvoimaisuuden säilymistä. Erityisesti palautetta saatiin siitä, ettei esim. Vähä-Pellingin alueelle oltu muodostettu yhtään uutta rakennuspaikkaa. Tämän johdosta mitoitusperiaatteisiin tehtiin muutoksia, joilla pyrittiin lisäämään rakennusoikeutta kyläalueille.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta on käsitellyt alustavaa kaavaluonnosta 26.3.2009 ja kaupunkikehityslautakunta 29.11.2011 ja 13.11.2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.11. - 21.12.2012 ja samalla kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot. Mielenkiintoa saatiin noin 130 kpl ja lausuntoja 17 kpl.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin useita muutoksia ja täydennettiin selvityksiä, joista merkittävin oli maisemaselvityksen tarkentaminen erityisesti Söderbyn alueella. Maisemaselvityksen tulosten perusteella rakennusoikeutta siirrettiin Nedra Ollaksen alueelta muualle. Lisäksi laadittiin arkeologinen inventointi.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi osayleiskaavaehdotuksen 7.4.2015.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.5. - 24.6.2015. Kaavaehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa ja 59 muistutusta (erillinen liite 4). Kaavaehdotukseen tehtiin joitakin muutoksia. Muutokset koskivat ainoastaan yksityistä etua ja niitä, joita muutos koski kuultiin erikseen 7.-22.1.2016. (MRA 32 §). Tämän kuulemisen johdosta saatiin 2 muistutusta, joista toinen johti muutokseen. Muutos on vähäinen, eikä aiheuta uutta kuulemistä. Liitteessä 10 on tarkemmin kuvattu luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset.

Viranomaisneuvottelut järjestettiin 18.6.2008 (aloitusvaihe), 24.2.2015 ja 14.1.2016 (ehdotusvaihe).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu tarkemmin osayleiskaavan vuorovaikutusmenettely (LIITE 1).



## 2. LÄHTÖKOHDAT

Osayleiskaavatyötä varten on laadittu perusselvityksiä. Alueen ympäristöarvojen huomioimiseksi on laadittu Pellingin saariston luonto- ja maisemaselvitys (Suunnittelukeskus Oy, 2008) sekä Pellingin saariston kulttuuriympäristöselvitys (FCG-Planeko Oy, 2008). Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen laadittiin muinaisjäännösinventointi (Museovirasto, 2013) sekä maisemaselvitys (Ramboll, 2013). Kaavaselostuksessa on kerrottu osayleiskaavan kannalta keskeisimmät asiat selvityksistä. Luontoselvityksen kartat ovat selostuksen liitteessä 2. ja kulttuuriympäristöselvityksen kartat liitteessä 3. Kaavaprosessin alkuvaiheessa on tehty lisäksi selvitystyötä olemassa olevasta rakentamistilanteesta, infrastruktuurista, aluetta koskevien suunnitelmista ja maanomistajien toiveista.

Kaavatyön lähtökohdaksi on laadittu rakennusoikeuslaskelma, joka perustuu emätilaselvitykseen. Tiedot vuoden 1959 emätilatilanteesta on hankittu maanmittauslaitokselta. Poikkeavissa tapauksissa tilojen muodostumista on tarkasteltu vanhojen tilakarttojen avulla. Tarvittaessa tilojen muodostumista on tutkittu tarkemmin muodostumisketjujen avulla.

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin.

Pellingin osayleiskaavan kannalta keskeisiä näistä ovat:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Taajamia ehytettyessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä
- Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyminen
- Maakuntakaavoituksella ja yleiskaavoituksella on luotava alueidenkäytölliset edellytykset seudullisten virkistysalueiden muodostamiselle erityisesti Etelä-Suomessa ja suurilla kaupunkiseuduilla.
- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

#### 2.1.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010) ja Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä

30.10.2013). Lisäksi alueelle on vireillä 4. vaiheen maakuntakaava, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä 20.1. – 20.2.2015.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa osayleiskaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Söderbyn kylä ja sen ympäristö on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (ma/v). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat alueet. Rajaukset ovat muuttuneet 2. vaiheen maakuntakaavassa RKY-1993 mukaisista rajauksista RKY-2009 mukaisiksi. Uudenmaan maakuntakaavan mukainen alkuperäinen kaavamääräys, joka ei enää ole voimassa oli seuraava:
 

*"Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät alueet ja kohteet.*

*Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen."*
- Uudenmaan maakuntakaavan 2. vaiheen suunnittelumääräys, joka korvasi edellisen määräyksen on seuraava:
 

*"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen on turvattava myös osittain tai kokonaan keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnän alle jäävillä alueilla ja kohteissa."*
- Alueen itäosassa merkittävä määrä saaria on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (ma/m). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat alueet. Kaavamääräys on seuraava:
 

*"Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueet, tiet ja kohteet.*

*Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen."*
- Söderbyn kylään on osoitettu kyläkohde-merkintä (at), jonka määräys on seuraava:
 

*"Merkinnällä osoitetaan ne kylät, joiden maankäytön suunnittelun tavoitteena on haja-asutusluonteisen lisärakentamisen ohjaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Tavoitteena on edellytysten luominen kaupallisten ja muiden palveluiden säilymiselle ja kehitymiselle sekä yhteisen vesihuollon järjestämiselle.*

*Suunnittelumääräys: Kylien yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla mahdollistetaan asuminen, elinkeinotoiminnan edellytyksien luominen, edistetään kylän elinvoimaisuutta, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä, toimivia liikenneyhteyksiä ja yhteisen vesihuollon järjestämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön säilymiseen."*
- Tirmon lossilta Söderbyn kylään saakka on osoitettu yhdystie
- Alueen pohjoispuolitse on osoitettu veneväylä ja Tirmoon ja Sandholmeniin satama. Alueen eteläosaan on osoitettu laivaväylä
- Alueelle on osoitettu melko laajoja MY-alueita. Merkinnän määräys on seuraava:
 

*"Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja*

*Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä erityisesti luontoon, maisemaan tai kulttuurimaisemaan liittyviä arvoja.*

*Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on turvattava maiseman, kulttuurimaiseman ja luonnonarvojen sekä alueen ominaispiirteiden säilyminen. Alueen metsätalous perustuu metsälakiin."*
- Hagnäsin niemi on osoitettu MU-merkinnällä. Alueen kaavamääräys on seuraava:
 

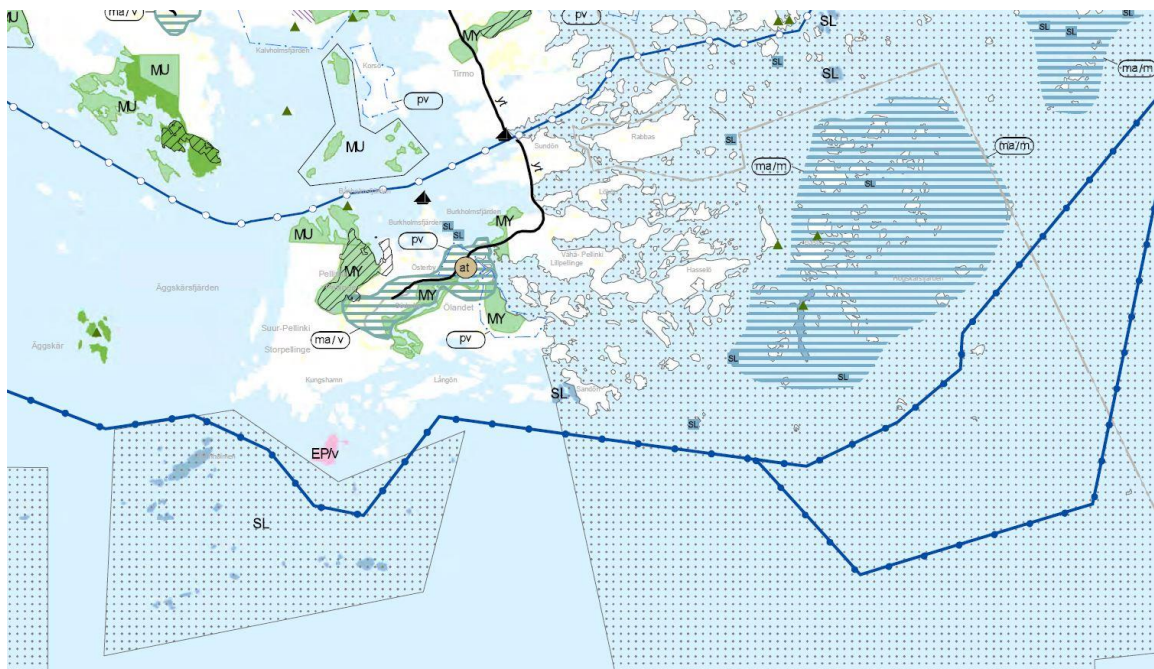
*"Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pää-käyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.*

*Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset.*

*Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien*

levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

- Virkistysalueeksi (VR) on merkitty Äggsjär.
- Glosholmen on merkitty puolustusvoimien alueeksi, joka toiminnan päättymisen jälkeen muutetaan virkistys alueeksi (EP/v)
- 2. vaiheen maakuntakaavassa merkintä on käytännössä vastaava EP/u.
- Virkistyskohdemerkintöjä on osoitettu Sandön, Bastön, Stora Brokholmenin Aparnäsholmenin saarille
- Kaikki luonnonsuojelualueiksi perustetut alueet on osoitettu merkinnällä SL
- Merialue on koko itäosastaan osoitettu Natura-alueeksi (nat)
- Tärkeät pohjavesialueet on osoitettu osa-aluemerkinnällä pv



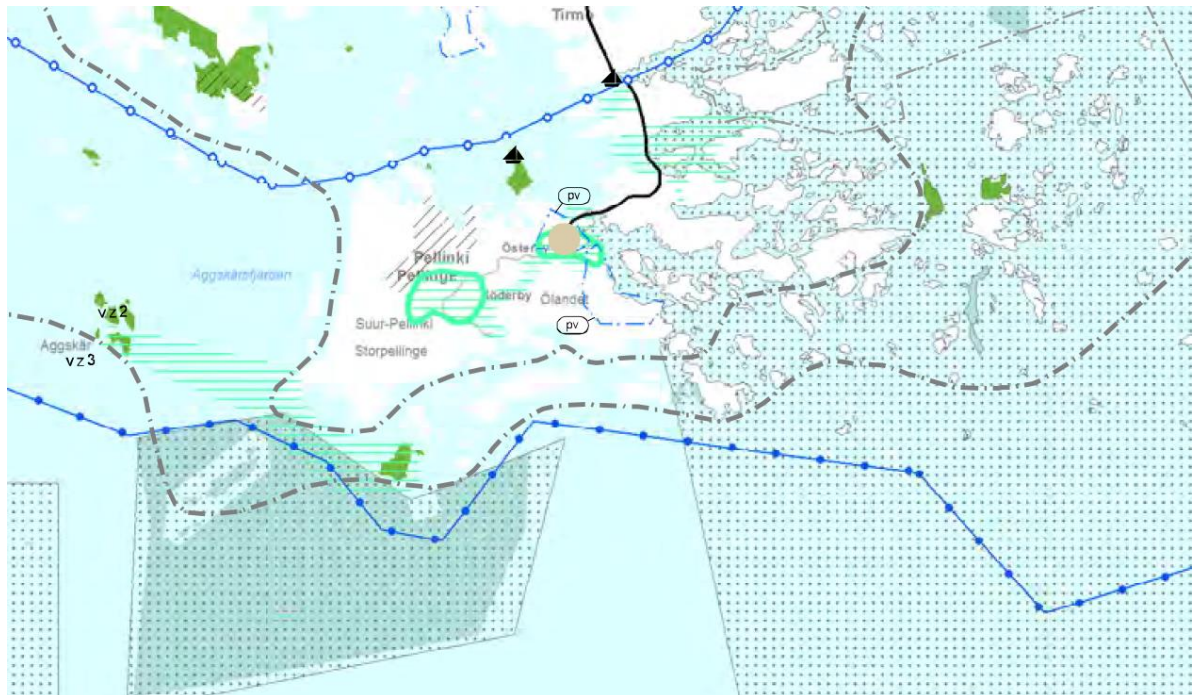
Kuva 2. Ote lainvoimaisesta Uudenmaan maakuntakaavasta



Kuva 3. Ote lainvoimaisesta Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavasta



Alueelle parhaillaan laadittavassa 4. vaiheen maakuntakaavassa on voimassa olevien maakuntakaavojen lisäksi osoitettu saaristovyöhykkeiden rajat sekä uusi maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Suur-Pellingin lounaispuolelle.



**Kuva 4. Ote epävirallisesta maankuntakaavojen vaiheiden 1,2 ja 4 yhdistelmästä 9.1.2015**

#### 2.1.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue on mukana oikeusvaikutuksettomassa Porvoon maalauskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa, joka on hyväksytty valtuustossa 22.4.1996.

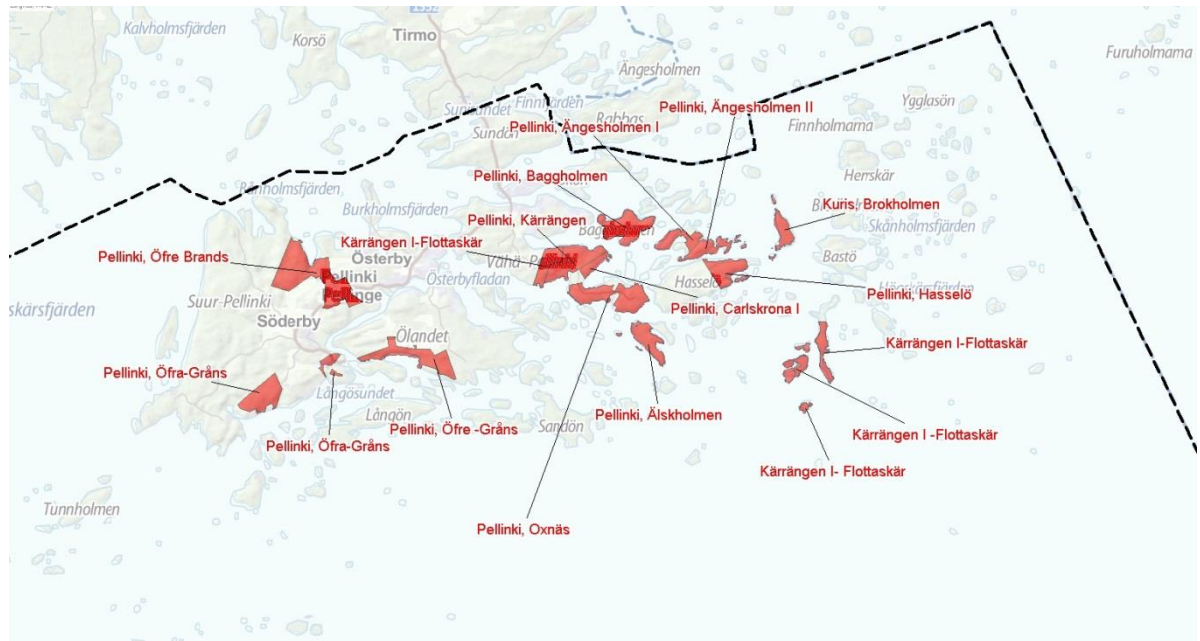
Alueelle aloitettiin 1980-luvun lopussa rantaosayleiskaavan laadinta, mutta se jätettiin kesken. Vanhan rantaosayleiskaavaehdotuksen mitoituseriaatteita on kuitenkin käytetty alueen poikkeamispäätöksiä ja ranta-asemakaavoja valmisteltaessa.

#### 2.1.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa 13 ranta-asemakaavaa.

**Taulukko 5. Voimassaolevat ranta-asemakaavat**

Nimi	Vahvistamispäivä
Pellinki, Hasselö	05.05.1980
Kuris, Brokholmen	23.01.1984
Pellinki, Öfre Brands	12.04.1984
Pellinki, Oxnäs	22.02.1989
Pellinki, Kärrängen	10.03.1993
Pellinki, Öfre -Gråns	18.03.1997
Pellinki, Ängesholmen II	20.01.1993
Pellinki, Baggholmen	30.01.1991
Pellinki, Ängesholmen I	03.05.1993
Pellinki, Öfra-Gråns	18.03.1997
Kärrängen I- Flottaskär	21.03.2002, 11.02.2003
Pellinki, Öfra-Gråns	02.09.2004
Pellinki, Älskholmen	17.03.2005
Pellinki, Carlskrona I	17.12.1992
Pellinki Kärrängen muutos	2.11.2010



**Kuva 6. Voimassaolevat ranta-asemakaavat kartalla**

Ranta-asemakaavoitetut alueet sisältyvät osayleiskaava-alueeseen. Nyt laadittava osayleiskaava tulee olemaan ohjeena muutettaessa ranta-asemakaavoja. Ranta-asemakaavoissa on toteuttamattomia lomarakennuspaikkoja noin 60 kpl.

#### 2.1.5 Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.2.2008. Alueella olevat pohjavesialueet Suur-Pellingissä ja Ölandetilla on määritelty suunnittelutarvealueiksi.

#### 2.1.6 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen laatimaa rasterimuotoista 1:20 000 peruskartta-aineistoa, joka vastaa tietosisällöltään ja kuvaustekniikaltaan peruskarttaa. Kartat on laadittu vuonna 2003 lukuun ottamatta karttalehteä 302104, joka on laadittu vuonna 2004. Kiinteistörajaelementti on vuodelta 2014.

Osayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:10 000 ja tarvittaessa osa kaavasta mittakaavassa 1:5 000.

#### 2.1.7 Suojelupäätökset

Alueella on useita suojelupäätöksiin perustuvia suojelualueita. Alueista on tarkemmin kerrottu kohdassa luonnonympäristö- ja maisema sekä laadituissa erilliselimityksissä.

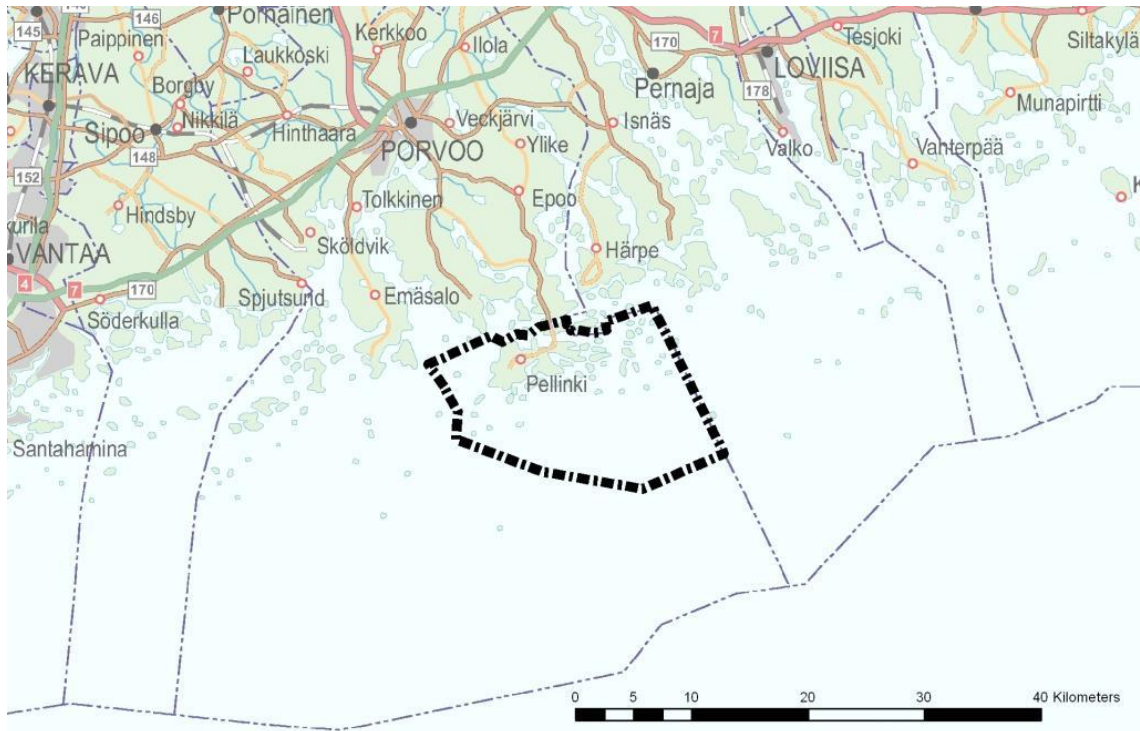
#### 2.1.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen lähiympäristössä ei ole osayleiskaavan kannalta muita merkityksellisiä kaavoja tai suunnitelmia vireillä.

## 2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 2.2.1 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Suunnittelualueena on Pellingin saaristo, joka sijaitsee erillään muusta kaupunkirakenteesta. Lähin taajama-alue on Porvoon kaupungin keskusta, noin on noin 30 kilometrin päässä. Kaavoitettavalla alueella on erittäin tiivistä loma-asutusta sekä neljä kylämäistä asutuskeskittymää. Alueelle kuljetaan lossilla ja alueelle on rakennettu hyvät tieyhteydet. Alueelle johtaa lisäksi useita veneväyliä.



**Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti suhteessa muuhun yhdyskuntarakenteeseen**

#### 2.2.2 Rakentamistilanne, väestö, asuminen ja loma-asuminen

Alueella on noin 170 asuinrakennusta ja noin 550 lomarakennusta. Loma-asutus on erittäin tiivistä lähes koko suunnittelualueella. Alueella on merkittävä määrä vanhaa asutusta. Vakituiset asuinrakennuspaikat sijaitsevat kyläalueilla tai niiden ympäristössä. Tällaisia alueita ovat: Tullandet, Vähä-Pellinki, Österby ja Söderby. Liitteessä 4 on esitetty olemassa olevien loma- ja asuinrakennusten sijoittuminen.

Suunnittelualueella on asukkaita noin 275 (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2013). Kesällä väkiluku moninkertaistuu loma-asukkaiden myötä.

Vuonna 1990 alueella oli noin 245 asukasta. Väestömäärä on lisääntynyt 30 asukkaalla 23 vuodessa eli noin 12,2 %:lla. Vuosittainen keskimääräinen väestökasvu on siis ollut n. 0,53 % vuodessa. Tällaisella väestökasvulla alueella tulisi olemaan vuonna 2030 yhteensä noin 300 asukasta.

#### 2.2.3 Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella toimii ryhmäperhepäiväkoti, Pellinge Barncentrum. Lähimmät alakoulut ovat Grännäs skola, joka sijaitsee noin 8 km:n päässä mantereella, ja Epoon koulu, joka sijaitsee noin 17 km:n päässä mantereella. Yläkoulut sijaitsevat Porvoon keskustassa.. Lisäksi alueella on seurakunnan kurssikeskus.

Alueen asukkaat käyvät pääasiassa työssä suunnittelualueen ulkopuolella. Lähimmät työpaikka-alueet ovat Porvoon keskustan tuntumassa.

Alueella on yhteensä 46 työpaikkaa (tilastokeskus, 2013 tilanne).

Alueella toimivia elinkeinoja ovat maa- ja metsätalous, kalastus ja veneveistämötoiminta. Alueella on lisäksi matkailupalvelua harjoittavaa yritystoimintaa, jotka järjestävät mm. vene- ja kalastusretkiä. Söderbyssä on kauppa, joka aloitti toimintansa uuden yrittäjän toimesta vuoden 2009 alussa. Pellingissä toimii myös taksiyrittäjä, saha ja kauppapuutarha.

Sandholmsuddenilla toimii vierasvenesatama, Benitas Cafe/kioski sekä Pellinge Caravan. Sandholmsuddenilla toimii kesätori, joka on avoinna kesälauantaisin. Torilla myydään alueella tuotettuja tuotteita sekä järjestetään tapahtumia. Kesätori on tärkeä asukkaiden ja kesäasukkaiden kohtaamispaikka.

#### 2.2.4 Glosolmenilla on merivartiosto, joka työllistää vuorokauden ympäri kaksi henki-

lää. Merivartioasemaa ollaan kuitenkin lähivuosina siirtämässä muualle Porvooseen. Liikenne

Osayleiskaava-alueelle johtaa lossiyhteys ja hyvätasoiset tieyhteydet. Yleinen tie (mt 11860) jatkuu Söderbyn lävitse Saravikenille. Suurimmat saaret (Sundö, Tullandet, Vähä-Pellinki, Ölandet ja Suur-Pellinki) on yhdistetty toisiinsa sillalla. Alueen ympärillä ja alueen läpi johtaa useita vene- ja laivaväyliä, joista tärkeimpiä ovat suunnittelualueen eteläosassa kulkeva laivaväylä ja suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva veneväylä. Merkittävin satama on kaava-alueen ulkopuolella Tirmossa. Kaava-alueella on Sandholmsuddenin palvelusatama, jossa on polttoaineen jakelu ja septitankin tyhjennys. Lisäksi on joitakin pienempiä venesatamia, joista merkittävin on Sundön saaren pohjoisrannalla oleva satama.

Pellingistä kulkee kaksi linja-autovuoroa päivässä, toinen aamu- ja toinen iltapäivällä, mikä mahdollistaa työssäkäynnin esim. Porvoossa. Enemmän vuorotarjontaa on Tirmossa, lossirannan tuntumassa, josta kulkee viisi linja-autovuoroa päivässä Porvoon keskustaan, torille. Lossi kulkee päiväaikaan noin 15 minuutin välein. Lossin kapasiteetti on 21 henkilöautoa. Lossi kulkee 68 edestakaista kertaa vuorokaudessa, jolloin lossin laskennallinen kapasiteetti tasaisella liikennevirralla on 1 428 henkilöautoa/vrk. Lossin läpi kulkeva liikennemäärä on oletettavasti suunnilleen sama kuin alueen läpi kulkevan yleis tien liikennemäärä.

Liikenneviraston tieliikenne-ennusteen mukaan Uudenmaan yhdysteiden liikenne kasvaa keskimäärin noin 22 % vuoteen 2030 mennessä, mutta kasvu voi reuna-alueilla olla vähäisempää. Myös HSL:n liikennemallin ennusteet ovat samansuuntaiset. Tämän perusteella lossin keski vuorokausiliikenne (KVL) voi nousta noin 440 autoon. Kesäisin (KKVL) luku on selvästi korkeampi.



**Kuva 8. Liikennemäärät. Alueen läpi kulkevan yleis tien vuoden 2010 keskimääräinen vuorokausiliikenne oli 334 ajoneuvoa/vuorokausi.**

Suunnittelualueella kulkee Suur-Pellingin Etelä- ja Pohjoispuolitse laiva- ja veneväyliä, jotka riskiteävät suunnittelualueen itäosassa.

Alueen läheisyyteen suuntautuu jonkin verran lentokoulutustoiminnan lentoja. Esim. vuonna 2012 alle viiden kilometrin etäisyydellä alueesta tapahtui hieman yli 100 lentoa, joiden lentokorkeus oli alle 600 m. Lentokoulutustoiminta tulee päätymään vuonna 2016, kun Malmin lento kenttä suljetaan.

#### 2.2.5 Virkistysalueet ja muut vapaat alueet

Maakuntakaavassa virkistysalueina on osoitettu Äggskärin saaret. Virkistyskohde -merkintöjä on osoitettu Sandön, Bastön ja Stora Brokholmenin saariin. Muitakin alueita käytetään virkistykseen, vaikka ne eivät olisi virallisia virkistysreittejä tai -alueita.

Maanomistajakyselyn vastausten perusteella virkistykseen käytetään useita pienempiä saaria kuten: Lökskär, Stångskär, Trutklobben, Olkholmsbullen ja Höghällen. Useat alueen saaret omaavat ympäristönsä puolesta virkistyskäytön kannalta erityisiä arvoja.





**Kuva 9. Viistokuva Äggskärin saarten eteläpuolelta**

Alueella ei ole merkittäviä rakentamiselta vapaita rantaosuuksia. Merkittävimmät vapaat rannat ovat, Långön etelärannalla, Glosholmenissa, Herrskärissä, Suur-Pellingin länsirannalla (alueelle on tosin vaikea rantautua), Äggskärissa, itäisellä ja läntisellä Sandön saarella, Stora-Brokhölmönilla ja Sundön saarella (LIITE 5).

Suunnittelualueella on ns. todellista rantaviivaa noin 330 km, kun mukaan lasketaan kaikki pienet saaret ja luodot. Rakennusoikeuslaskelmassa käytettävää mitoittettavaa rantaviivaa on noin 231 km. Mitoitettavasta rantaviivasta vapaata yhtenäistä rantaviivaa on noin 76 km, josta vapaasti käytettävää on noin 71 km.

Mitoitettavaa rantaviivaa laskettaessa jätetään huomioimatta rannan jyrkät muodot, kuten alle 50 m kapeat niemet ja lahdet sekä alle 50 metriä kapeat saaret. Jokaisen rakennuspaikan lasketaan vievän rantaviivaa 50 metriä, jolloin rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät alueet lasketaan vapaaksi rantaviivaksi.

Vapaiksi yhtenäisiksi rantaviivoiksi on laskettu yli 300 metriä pitkät vapaat rantaviivat ja niitä on yhteensä 76 km. Vapaista yhtenäisistä rantaviivoista vähennetään suojelupäätöksiin perustuvat saaret, joilla on rantautumiskielto sekä Glosholmen, jota ei ole nykyisin mahdollista käyttää vapaasti. Vähennettävää rantaviivaa on noin viisi kilometriä.

#### 2.2.6 Luonnonympäristö ja maisema

Osayleiskaavaa varten on laadittu erillinen luonto- ja maisemaselvitys. Kaavan kannalta keskeisimmät luonto- ja maisemaselvityskartat ovat liitteessä 2.

Suunnittelualue kuuluu itäisen Suomenlahden Suomen merialueeseen, joka ulottuu Virolahdelta Pellinkiin. Alue erottuu läntisemmästä Suomenlahden rannikosta alhaisemman pintaveden suolapitoisuuden johdosta. Tämän seurauksena alue on itäisintä esiintymää tietyille kasveille ja eliöille. Esimerkiksi sinisimpukkaa ja hietasimpukkaa ei esiinny enää suunnittelualueen itäpuolella.

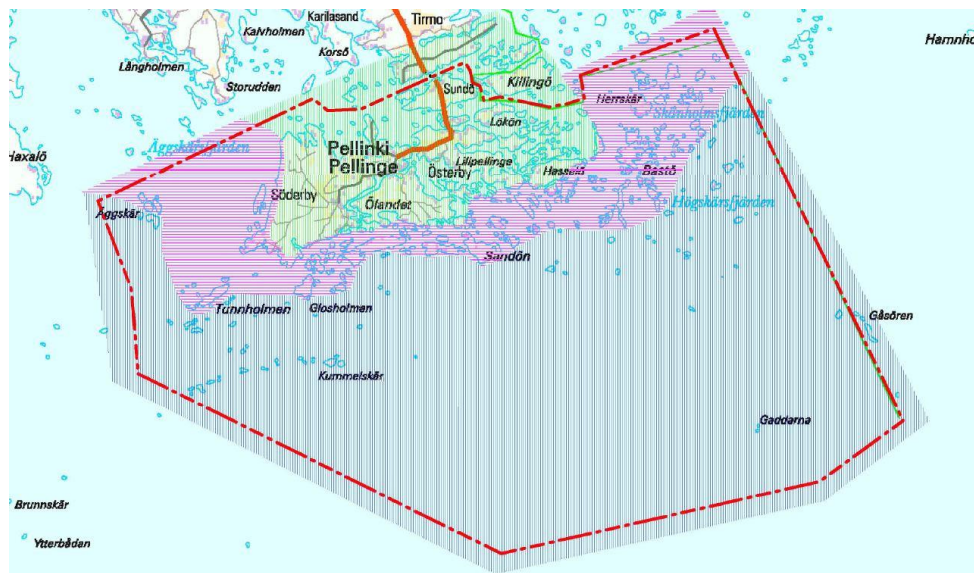
Uudenmaan rannikkosaaristo on luonnonolosuhteiden perusteella jaettavissa vyöhykkeisiin, jotka kapasiteetiltaan ja siten sietokyvyltään mm. rakentamistarkoituksiin eroavat toisistaan. Pellingin selvitysalue jakaantuu seuraaviin saaristovyöhykkeisiin:

- 1. Merivyöhyke:** Tämä on vyöhykkeistä uloin. Sen luonteeseen kuuluvat pienet, puuttomat saaret, sekä kalliiset ja kiviset rannat. Luonto on erityisen arkaa eikä vyöhykkeen maisemaekologinen kapasiteetti ole hyvä. Alue on linnustollisesti arvokasta. Merivyöhyke avautuu Äggskär - Tunholmen - Sandön - Bastön eteläpuolelle. Valtaosa suunnittelualueesta on merivyöhykettä.
- 2. Ulkosaaristo:** Ulkosaariston rajana on metsän esiintyminen. Pieniä saaria on runsaasti, lahtia ja salmia on paljon. Rannat ovat pääasiassa kallio- ja kivikkorantoja. Merenrantaniittyjä on paikoin. Maisemaekologinen kapasiteetti on merivyöhykettä parempi. Ulkosaariston eteläraja on lin-



jalla Äggskär - Tunholmen - Sandön - Bastön ja pohjoisraja noudattaa suurten saarien etelärantaa (Pellinki - Ölandet - Hasselö).

3. *Sisäsaaristo*: Sisäsaaristovyöhykkeeseen kuuluvat suunnittelualueen pohjoisosat. Saarten välissä on kapeita ja sokkeloisia salmia ja rannat ovat paikoin ruovikoituneet. Rantarakentamiskapasiteetti on suhteellisen hyvä.



**Kuva 10. Ote Pellingin saariston osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksestä . Merivyöhykejako. Merivyöhyke on uloimpana, ulkosaaristo punella ja sisäsaaristo vihreällä.**



**Kuva 11. Viistokuva Merivyöhykkeeltä ulko- ja sisäsaaristoon**

Suunnittelualue kuuluu Itäisen Suomenlahden Suomen rannikkoalueeseen, joka ulottuu Virolahdelta Pellinkiin. Suunnittelualueen länsipuolella Suomenlahden rannikon pintaveden suolapitoisuus kasvaa merkittävästi. Suunnittelualueen alentuneen suolapitoisuuden vaikutukset näkyvät eliöstössä. Tästä syystä Pellingin saaristo on lukuisille merilajeille esiintymisen itäinen ääri raja. Esimerkiksi sinisimpukoita ja hietasimpukoita ei tavata enää Pellingin itäpuolella.

Meri- ja ulkosaaristovyöhykkeen maaperä on pääasiassa kalliota, mutta kalliopite on yleistä myös sisäsaaristossa. Pellingin saariston itäosassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen harjujakso. Luoteis-kaakko -suuntainen harjujakso kulkee Sandön saarelta, Ölandetin poikki ja Pellingin pääsaaren itäosan kautta Sandholmeniin. Arvokkaista luonto- ja maisemakohteista on kerrottu tarkemmin erillisessä luonto- ja maisemaselvityksessä. Seuraavassa on luettelot arvokkaista luonto- ja maisema-alueista ja -kohteista. Kohdetunnus viittaa selvityksessä käytettyyn kohdetunnukseen.

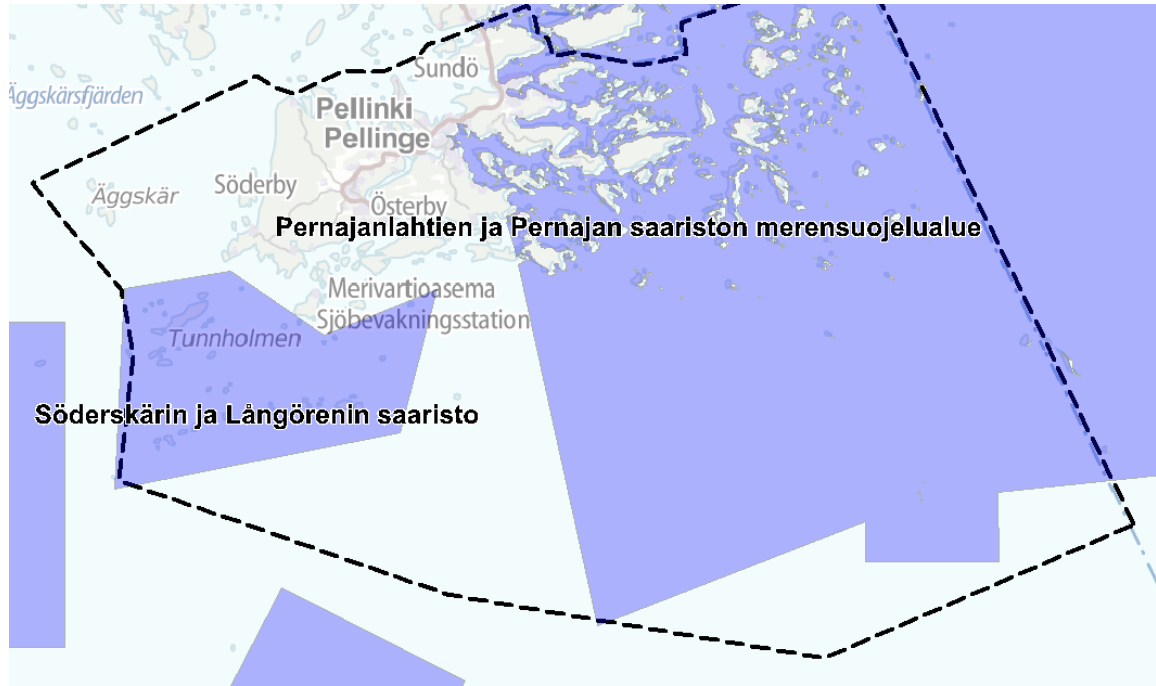
## Natura-alueet:

## 1. Söderskärin ja Långörenin saaristo (FI0100077)

- merkittäviä lintujen pesimä ja levähdysalueita sekä harmaahylkeen suojelun kannalta tärkeitä alueita.
- Alueeseen sisältyvät 1 Tunholmenin luonnonsuojelualue, 2 Stor Pellinge yttre hällar naturskyddsområde ja 3 Östra Hindsjär-Västra Hindsjär, Låghällarna ja nimettömät kalliosaaret
- Suojeluperusteet
  - Luontodirektiivin luontotyypit
    - Vedenalaiset hiekkasärkät (alle 1 %)
    - Riutat (alle 1 %)
    - Rantavallien yksivuotinen kasvillisuus (alle 1 %)
    - Kivikkoisten rantojen monivuotinen kasvillisuus (alle 1 %)
    - Atlantin ja Itämeren rannikoiden kasvipeitteiset rantakalliot (alle 1 %)
    - Itämeren harjusaaret ja niiden hiekka-, kallio- ja kivikkorantojen sekä vedenalainen kasvillisuus (alle 1 %)
    - Itämeren boreaaliset luodot ja saaret (1 %)
    - Itämeren boreaaliset rantaniityt (alle 1 %)
    - Itämeren boreaaliset hiekkarannat, joilla on monivuotista ruohovartista kasvillisuutta (alle 1 %)
    - Fennoskandian runsaslajiset kuivat ja tuoreet niityt (alle 1 %)
  - Luontodirektiivin liitteen II lajit: harmaahylje
  - Lintudirektiivin liitteen I linnut: räyskä, kalatiira ja lapintiira.

## 2. Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualue (FI0100078)

- Kohde on laaja merialue (65 760 ha), joka alkaa lännessä Porvoon Pikkupernajanlahdelta ja päättyy idässä Uudenmaan aluekeskuksen toimialueen rajaan.
- Pääosa Natura-alueen vesialueista kuuluu erityissuojelua vaativiin vesistöihin, jotka on määritellyt ympäristöministeriön asettamana Vesistöjen erityissuojelutyöryhmä. Itäiset vesialueet Hudön saaresta itään puolestaan kuuluvat HELCOMin eli Itämeren Helsingin komission suosittamaan BSPA-verkostoon (= Baltic Sea Protection Areas)
- Alueeseen sisältyvät merialueiden lisäksi Hasselön lehto (4), ja Gaddarna (6).
- Suojeluperusteet
  - Luontodirektiivin luontotyypit
    - Rannikon laguunit (alle 1 %)
    - Riutat (alle 1 %)
    - Rantavallien yksivuotinen kasvillisuus (alle 1 %)
    - Kivikkoisten rantojen monivuotinen kasvillisuus (alle 1 %)
    - Atlantin ja Itämeren rannikoiden kasvipeitteiset rantakalliot (alle 1 %)
    - Itämeren harjusaaret ja niiden hiekka-, kallio- ja kivikkorantojen sekä vedenalainen kasvillisuus (alle 1 %)
    - Itämeren boreaaliset luodot ja saaret (alle 1 %)
    - Itämeren boreaaliset rantaniityt (alle 1 %)
    - Itämeren boreaaliset hiekkarannat, joilla on monivuotista ruohovartista kasvillisuutta (alle 1 %)
    - Itämeren boreaaliset kapeat murtovesilahdet (3 %)
    - Kosteaa suuruohokasvillisuus (alle 1 %)
    - Fennoskandian hemiboreaaliset luontaiset jalopuumetsät (alle 1 %)
    - Boreaaliset lehdot (alle 1 %)
    - \*Mäntyvaltaiset puustoiset suot (alle 1 %)
    - \*Kuusivaltaiset puustoiset suot (alle 1 %)
    - \* = priorisoitu luontotyyppi
  - Luontodirektiivin liitteen II lajit: harmaahylje
  - Lintudirektiivin liitteen I linnut: kaulushaikara, pikkujoutsen, laulujoutsen, uivelo, mehiläishaukka, pyy, luhtahuitti, ruisrääkkä, kurki, suokukko, liro, räyskä, kalatiira, huuhekaja, kehrääjä, palokärki, kirjokerttu, pikkulepinkäinen, peltosirkku, ruskosuohaukka ja lapintiira sekä kolme uhanalaista lajia.



Kuva 12. Kaava-alue suhteessa Natura-alueisiin (kaava-alue katkoviivalla)

Kansallisesti arvokkaat luontoalueet ja -kohteet:

3	Östra Hindsjär-Västra Hindsjär	Linnustokohte
4	Hasselödalenin lehto	Lehtojensuojeluohjelma
5	Hasselö	kohteella on Hasselödalenin suojelulehto
6	Gaddarna	Hallien lepäilypaikka
7	Norrholmen merenrantaniitty-hiekkaranta	luonnontilainen hiekkaranta, morsinkko, mahd. keltahierakka.
8	Sandön (itäinen) ja Norra Sandön hiekkaranta	Maisema-arvoja
9	Stora Brokholmen ja Lilla Brokholmen	Hieno harjusaari. kalasääksi ja monipuolinen rantaniitty
10	Sandön (läntinen saari)	Mäntyvaltainen hiekkasaari
11	Skalkarn	Selkälökin pesintä
12	Kungshamn-Kungshamnsängen	ruovikkorantainen lahti, missä elää Idän-kirsikorento DIR IV

Seudullisesti ja paikallisesti arvokkaat luontoalueet ja -kohteet:

13	Bätviken-Bätvikören	Kallioalue
14	Gäsholmen	Linnusto -ja kasvillisuus
15	Getören	Länsiosassa: rehevä metsikkö, lehtokielo. Itäosassa rantatyräkki
16	Burkholmsfjärden luoto	Linnustokohte
17	Pellingin Flada	Ruovikkovaltainen flada
18	Ängesholmen Gloet	matala ruovikkorantainen lahti, rantatyräkki, tervaleppämetsä
19	Revvikudden	Kallioalue
20	Långöhallarna	Kallioalue
21	Sandön saaren itäosan saariryhmä	Kalliosaaria
22	Trutklobben	Mäntyvaltainen hiekkasaari
23	Storstenshallarna	Linnustoarvoja
24	Skarvgadden	Kalliosaari - linnustoarvoja
25	Morumshallarna	Linnustokohte, mm. lapintiira
26	Löskär	Linnustoarvoja
27	Skånholmsfjärden nimetön luoto	Linnustokohte
28	Skvättan	Kalliosaari ja luotoryhmä
29	Stora Bjurholmen	Mäntyvaltainen harjusaari
30	Gräsören saaren edustan luoto	Luodolla kasvaa keihäsvuohennokka.

31	Sandöskatan rantaniitty	Rantatyräkki
32	Stångskär	Linnustokohde pesii mm. pikkulepinkäinen
33	Hönsholmen	Linnusto
34	Asörarna	Linnusto arvoa
35	Hasselön saaren pohjoisrannan lehto	Lehtipuuväläinen lehto
36	Ängesholmen lehmuryhmä	Lehmuryhmä
37	Långhällen - Saltörarna	maisema-arvoja- kalliosaaria
38	Virskären-Granholmen	Maisemaarvoja
39	Delholmen	Kallio-kallioniitty-rehevä metsä
40	Delholmen lehto	kuusivaltainen tuore lehto
41	Ygglassöhällen	Linnustokohde
42	Lergundet	Arvokas linnusto
43	Nimetön luoto	Merimetsoluoto
44	Korsholmsörarna	Linnustokohde. Merimetso
45	Stenörarna	Linnusto
46	Flottaskären-Vastaholmen	Saarilla on maisemallista merkitystä
47	Korsbergetin suo	Suokohde
48	Mellerstholmen saaren rantaniitty ja tervaleppälehto	Merenrantaniitty ja pieni lehto
49	Grundviken lehto	Rantalehto
50	Älsholmarna saaren kallio	Kallioalue
51	Dömansholmen saariryhmän kallio	Kallioalue
52	Österviken kallio	Kallioalue

Arvokkaita luontokohteita ovat lisäksi Sundön saaren etelärannalle Pellingintien länsipuolelle sijoittuva rantaniitty ja kivikkoranta sekä saaren koillisosaan sijoittuva lehtokorpi. Sundön osalta lähteenä on hyödynnetty Itä-Uudenmaan liiton luontoselvitystä vuodelta 2010 ja Porvoon mlk:n luontoinventointia 1982-1983.

Alueen maisemakuva koostuu erikokoisista sisä- ja ulkosaariston sekä merivyöhykkeen saarista. Saarista selvimmän selänneiksi erottuvat Pellinki, Vähä-Pellinki ja Hasselö. Yleisesti ottaen saaret ovat varsin matalia. Saarista suurin, Pellinki, on noin kuusi kilometriä pitkä. Suhteelliset korkeuserot ovat melko pieniä.

Maiseman suuntautuneisuus on suunnittelualueella pääasiassa idästä länteen tai koillisesta lounaaseen. Poikkeuksen tekevät Stora Brokholmen ja Sandön, jotka ovat osa pohjois-eteläsuuntaista harjumuodostumaa. Pellingin pääsaaren ja Ölandetin poikki läntiselle Sandön saarelle kulkee luoteis-kaakkoissuuntainen harjumuodostuma. Oleellisia maisemallisia arvoja on myös alueen itäosassa, jossa on arvokkaita saaristomaisemakokonaisuuksia.



Kuva 13. Viistokuva Sandön saaren pohjoisosan harjumuodostumasta

### 2.2.7 Kulttuuriympäristö

Alueella on merkittäviä kulttuurimaisema-arvoja. Alueelle on laadittu useita inventointeja, joiden perusteella on määritetty virallisia kulttuurimaisemaraajauksia.

Osayleiskaavoituksen käynnistyessä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristö alueiden rajauksina oli käytössä RKY-1993 -rajaukset. Tällä hetkellä on voimassa vuonna 2010 voimaan tulleet RKY2009-rajaukset. Lähes puolet Pellingin saaresta on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa (RKY2009).

Vuonna 2008 laadittiin Pellingin osayleiskaavaa varten erillinen selvitys kulttuuriympäristöstä. Selvitys pohjautui RKY 1993 mukaisiin rajauksiin. Selvityksestä keskeisimmät kartat on esitetty liitteessä 3. Laaditun selvityksen mukaan tärkeimpinä arvoja ovat Söderbyn ja Österbyn kyläalueet ja niitä ympäröivät pellot sekä Tullandetin ympäristö:

- Valtakunnallisesti merkittävä aluekokonaisuus (RKY 2009)
  - Pellingin saaristoasutus – Söderbyn ja Österbyn kylät
- Maakunnallista merkittävyyttä omaavat kohteet (Uudenmaan kulttuuriympäristöt julkaisu, Uudenmaan liitto E114 2012)
  - Glosholmen, Äggskär ja Ednäsinniemi – kokonaisuus
  - Klovharun
  - Pellinginsalmen väylän kulttuuriympäristö (Tullundet)
  - Sundön tilakeskus
  - Vähä-Pellingin kulttuuriympäristö
- Paikallista merkittävyyttä omaavat kohteet
  - Bastuhamnin asutus
  - Herrskärin ja Bastuön saaristoasutus
  - Kungshamnin suojasataman ympäristö
  - Pellingin varhaiset huvilat
  - Strömsundin väylämaisema ja huvila-asutus



Kuva 14. Söderbyntieltä pohjoiseen Österbyn kylässä





**Kuva 15. Söderbyn kylän pohjoispuolisten peltojen kulttuurimaisemaa**



**Kuva 16. Söderbyn kylän pohjoisten peltojen kulttuurimaisemaa**



**Kuva 17. Herrskärin vanhaa saaristoasutusta**

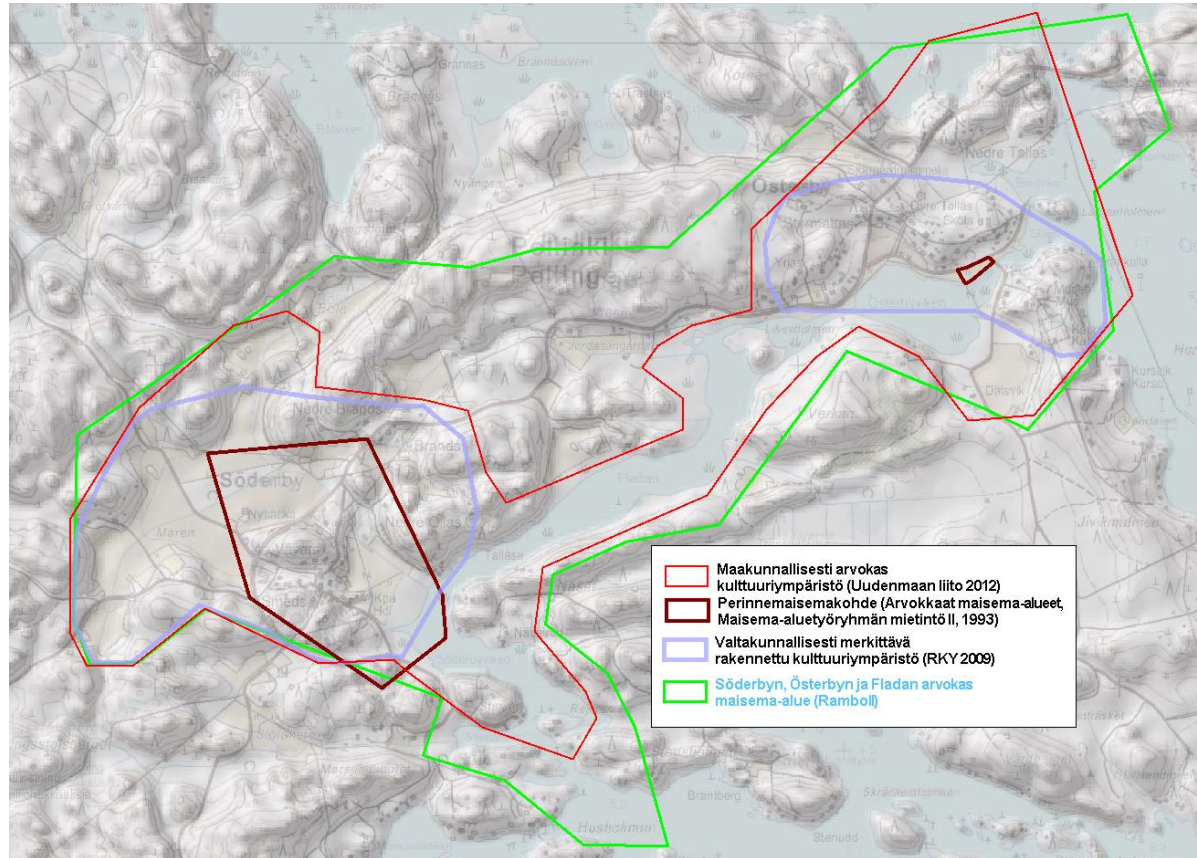
Kaavaprosessin aikana vuonna 2012 on valmistunut Uudenmaan liiton laatima RKY2009-rajauksiin perustuva kulttuuriympäristöselvitys: "Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt".

<p><b>213 Pellinki - Glosholm, Äggsjär ja Ednäsinniemi</b> Glosholmin, Äggsjärin ja Ednäsinniemen luotsaukseen ja merenkulun ohjaukseen liittyvät rakennukset, rakennelmat ja muut historialliset jäänteet kuvaavat Pellingin roolia Suomenlahden merenkulun historiassa. 1800-luvun puolivälissä toiminut, raunioitunut majakka on myös ollut Tove Jansonin kirjoista tutun muumitalon esikuva. Äggsjärin Söderholmssa 1870-luvulta 1930-luvulle toiminut tornillinen luotsivartiotupa on säilynyt vanhassa asussaan. Ednäsinniemen tornimainen luotsiasema on 1930-luvun lopulta.</p>	<p><b>Perustelu</b> 1800- ja 1900-lukujen luotsitoimintaan ja merenkulkuun liittyneitä rakenteita. Kulttuurivaikuttaja Tove Jansson.</p>
<p><b>214 Pellinki - Klovharun</b> Klovharun puuton kallioluoto oli kirjailija Tove Janssonin kesäpaikka 1900-luvun jälkipuolen ja esiintyy omistajiensa taiteellisessa tuotannossa. Pellinkiläinen saaristo on ollut yhtenä esimerkkinä muumi-tarinoiden maisemalle.</p>	<p><b>Perustelu</b> Tove Janssonin kesäpaikka 1900-luvun jälkipuolelta.</p>
<p><b>215 Pellinki - Sundön tilakeskus</b> Sundön saaren pohjoisrannalla laivojen käyttämän ankkuripaikan lähellä on Sundön tilakeskus viljelysmaineen, jonka rakennuskanta kuvastaa asumisen ja maatalouden pitkäikäisyyttä.</p>	<p><b>Perustelu</b> Vanha tilakeskus viljelysmaineen.</p>
<p><b>216 Pellinki - Söderbyn ja Österbyn kylät</b> Pellingin saariston kyläasutuksen keskiössä ovat kapean salmen rannalla olevat tiiviisti teiden varsille sijoittuneet Söderbyn ja Österbyn kylät. Söderbyn kylän asutus on seudun vanhinta, erottuen viljelysmaisemansa ja ryhmäkylämaisen keskustansa puolesta muista Pellingin kylistä. Österbyssä on kaksi tiivistä rakennusryhmää ja rakennuskantaa 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta kuten maalaistaloja, mäkitupia, huviloita, koulu ja yhdistystalo. Österbyn lähellä sijaitsee myös hautausmaa ja kappeli 1930-luvun loppupuolelta.</p>	<p><b>Perustelu</b> Saaristokylät, joiden rakennuskanta 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta.</p> <p><b>RKY-kohteet</b> Porvoon saaristokylät</p>
<p><b>Porvoon, Loviisan</b> <b>232 Pellinki - Pellinginsalmen väylän kulttuuriympäristö, Tullsundet</b> Pellinginsalmen suojaista sisäväylä on ollut käytössä vuosisatojen ajan. Salmen syvänteessä ollut suojaosatama on merkitty myös Kuninkaalliseen merikartastoon 1700-luvun lopulta ja rantakallioissa on kaiverrettuna nimiä, vuosilukuja ja vedenkorkeuksia. Salmea ympäröivillä saarilla on ollut mm. luotsi- ja tulliasemia sekä ns. ryssänuuneja. Alueen asutus on sekoitus saaristolais- ja huvila-asutusta vanhimman, joskin harvaan säilyneen rakennuskannan ollessa 1800-luvulta. Höyrylaivakauden rakennuskantaa edustavat osuuskauppa, seuratalo ja koulu.</p>	<p><b>Perustelu</b> Vuosisatoja käytetty sisäväylä. Suojaosatama, josta kertovat rankallioiden kaiverukset. Luotsi- ja tulliasemat, ryssänuunit. Saaristolais- ja huvila-asutus.</p>

**Kuva 18. Ote "Missä maat on mainioimmat" -kulttuuriympäristöselvityksestä. Listassa on Pellingin osayleiskaava-alueella olevat kohteet.**



RKY-muutoksen johdosta sekä alueeseen kohdistuvien useiden muiden kulttuurimaisema- aluerajausten johdosta, kaavaluonnosvaiheen jälkeen laadittiin tarkempi maisemaselvitys vuonna 2013, Pellingin sisäsaariston maisemaselvitys. Selvityksen tarkoituksena oli täsmentää useiden eri selvityksissä määriteltyjen rajauksien merkitystä osayleiskaavan kannalta.



**Kuva 19. Ote Pellingin sisäsaariston maisemaselvityksestä (2013). Kuvassa on esitetty selvityksessä esiintuodut kaavan kannalta oleelliset rajaukset Söderbyn kylässä.**

Lista Kulttuuriympäristöselvityksen rakennuskulttuurikohteista:

Kaavamerkintä	Nro	Nimi	Taso
sr-1(1.1)	1.1	Harakkamyly	Taso R I
sr-2(1.2)	1.2	Hautausmaa ja kappeli	Taso R II
sr-2(1.5)	1.5	Skärgårdshemmet	Taso R II
sr-2(1.4)	1.4	Pellingin koulu	Taso R II
sr-1(2.1)	2.1	Äggskärin saariryhmä	Taso R I
sr-1(2.2)	2.2	Ednäsudd, Edisudd, Eidisudden	Taso R I
sr-1(4.1)	4.1	Solhällä	Taso R I
sr-1(4.2)	4.2	Vähä-Pellingin koulu	Taso R I
sr-1(5)	5	Sundön tilakeskus	Taso R I
sr-1(5)	5	Sundön tilakeskus	Taso R I
sr-1(5)	5	Sundön tilakeskus	Taso R I
sr-2(9.1)	9.1	Kungshamnin huvila	Taso R II
sr-1(10.1)	10.1	Ednäsinniemen huvila	Taso R I
sr-1(10.2)	10.2	Långön huvila (Wallgrens)	Taso R I
sr-1(10.3)	10.3	Sandön huvila (Eklöfs)	Taso R I
sr-1(11.1)	11.1	Skräcksnäsudd	Taso R I
sr-2(11.2)	11.2	Strömsnäsudd	Taso R II
sr-2(11.3)	11.3	Mörtvik	Taso R II



### 2.2.8 Muinaisjäännökset

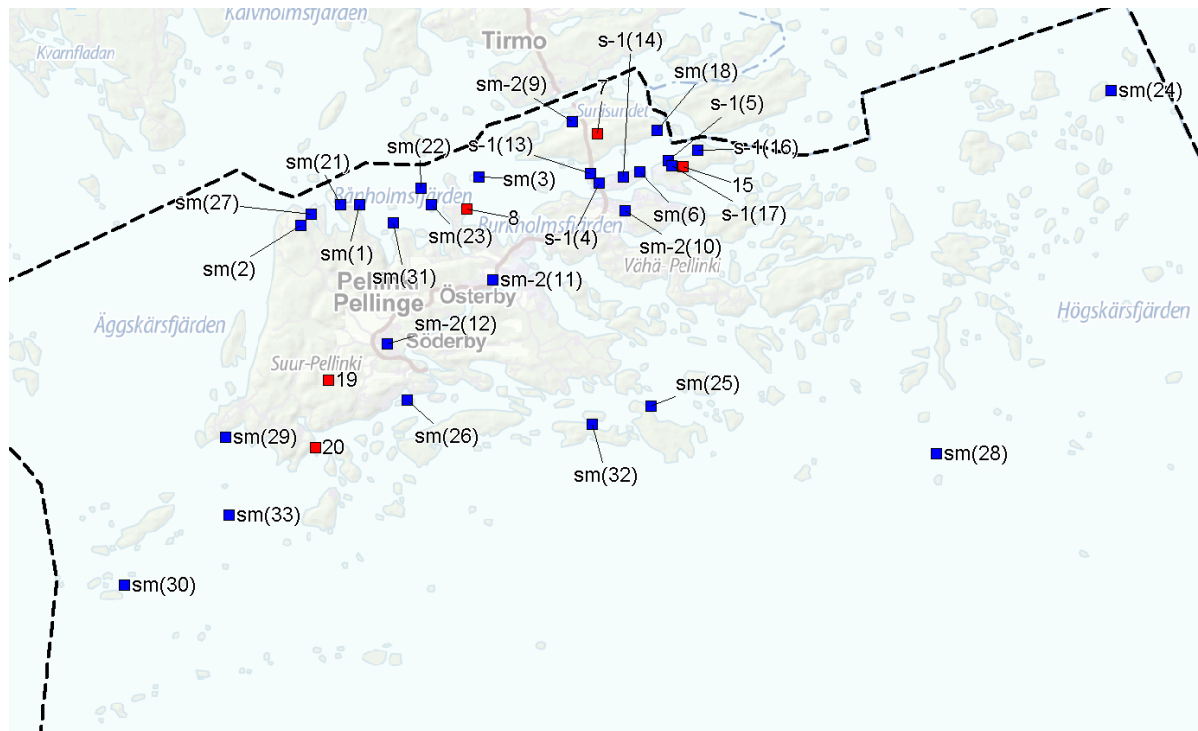
Osayleiskaava-alueella on useita ennestään tunnettuja muinaisjäännöksiä. Osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2013 tehtiin arkeologinen inventointi, jonka painopistealueet olivat:

- 1) Kokoalueen arkistoseelvitys, jonka perusteella potentiaaliset paikat tarkastettiin maastossa
- 2) tunnettujen muinaisjäännösten tarkastaminen maastossa
- 3) Kaikkien muuttuvan maankäytönalueiden tarkastaminen.

Inventoinnin yhteydessä ei tutkittu merenalaisia kohteita.

Tuloksena kaava-alueelta dokumentoitiin 23 esihistoriallista tai historiallisen ajankohdetta, joista 11 puuttui muinaisjäännösrekisteristä.

Yhtä kivi- tai pronssikautista löytöpaikkaa ja tuhoutunutta kiviröykkiötä lukuun ottamatta kohteet ovat historialliselta ajalta: kyläontteja, kiviuneja, kivilouhos, hautapaikkoja, kivikehiä, kalliohakkauksia, tulli- ja luotsiaseman paikat, puolustusvarustus sekä tarinapaikka.



**Kuva 20. Alueen muinaisjäännöskohteet. Numerointi vastaa kaavakarttaa, luetteloita ja invenointia. Punaisella osoitettuja kohteita ei ole osoitettu kaavaan.**

Vuonna 2013 laaditun Muinaisjäännösinventoinnin sekä Museoviraston 2015 päivittämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännöskohteet:

nro	Mjtunnus	Kohde	Laji	Tyyppi	Ajoitus
<b>1</b>	613010052	Aparnäsbödet	kiinteä mj	ryssänuuneja	historiallinen
<b>2</b>	613010068	Hagnäs Kyrkogård	kiinteä mj	ruumiskalmisto	historiallinen
<b>3</b>	613500003	Burkholmsfjärden Burkholmen	kiinteä mj	kalliohakkauksia	historiallinen
<b>6</b>	613500006	Burkholmsfjärden Tul- landet NE	kiinteä mj	kalliohakkauksia	historiallinen
<b>18</b>	1000023672	Sundön Österudden	kiinteä mj	ryssänuuneja	historiallinen
<b>21</b>	1000023673	Aparnäs mustankiven louhos	kiinteä mj	louhos	historiallinen
<b>22</b>	1000023859	Skalkarn	kiinteä mj	kivilatomus	historiallinen
<b>23</b>	1000023860	Blockören	kiinteä mj	kivilatomus	historiallinen

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaiset vedenalaiset kohteet:

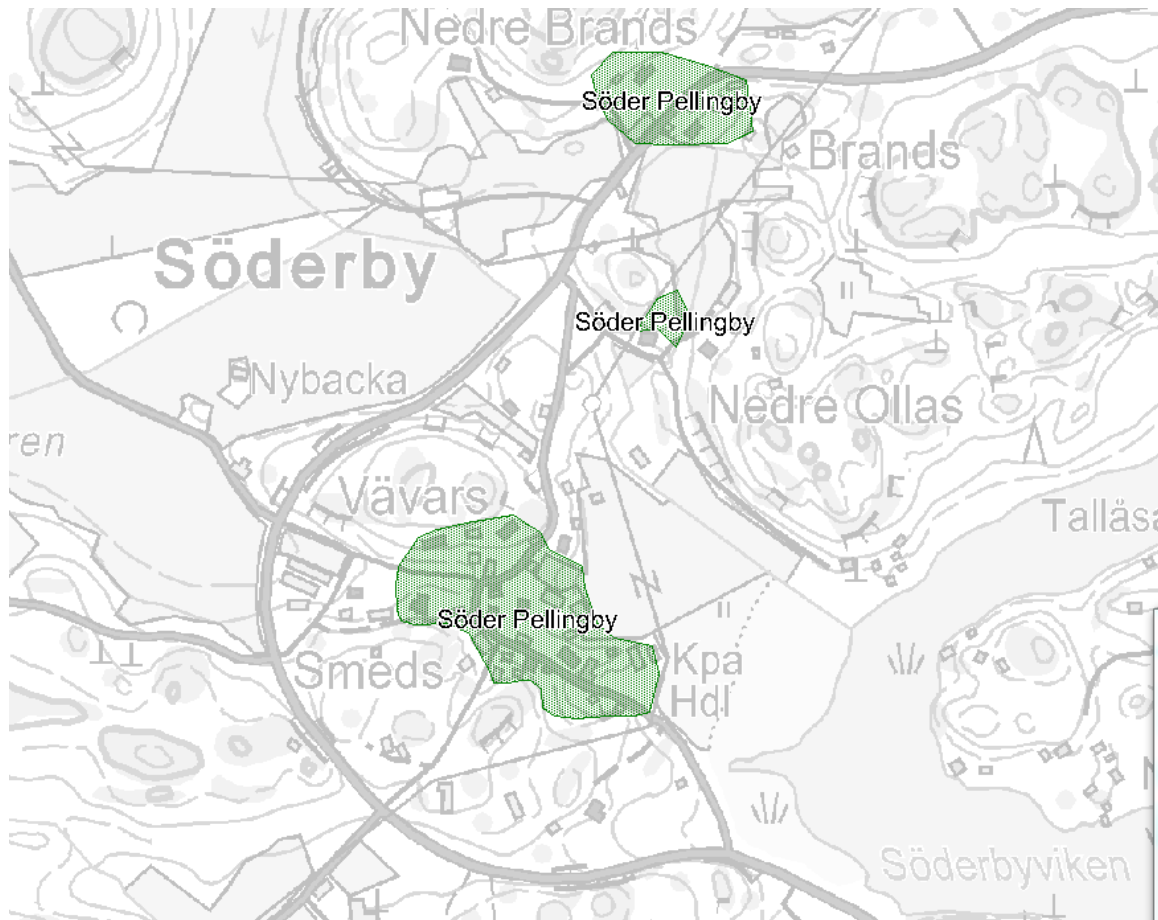
nro	Mjtunnus	Kohde	Laji	Tyyppi	Ajoitus
<b>33</b>	1024	Grevensgrynnan	hylty (puu)	alusten hylty	historiallinen,
<b>24</b>	1025	Korsholmen	hylty (puu)	alusten hylty	ei määritelty
<b>25</b>	1028	Sandön	hylty (puu)	alusten hylty	historiallinen
<b>26</b>	1031	Pellinki Marsundsviken	hylty (puu)	alusten hylty	ei määritelty
<b>27</b>	1032	Pellinki Hagnäsudden	hylty (puu)	alusten hylty	ei määritelty
<b>28</b>	1033	Lea	hylty (puu)	alusten hylty	historiallinen
<b>29</b>	1034	Pellinki Edesudden	hylty (puu)	alusten hylty	ei määritelty
<b>30</b>	1050	Halsskär	hylty (puu)	alusten hylty	historiallinen
<b>31</b>	1058	Pellinki Bånholmen	hylty (puu)	alusten hylty	ei määritelty

Vuonna 2013 laaditun inventoinnin mukaiset muut kulttuuriperintökohteet:

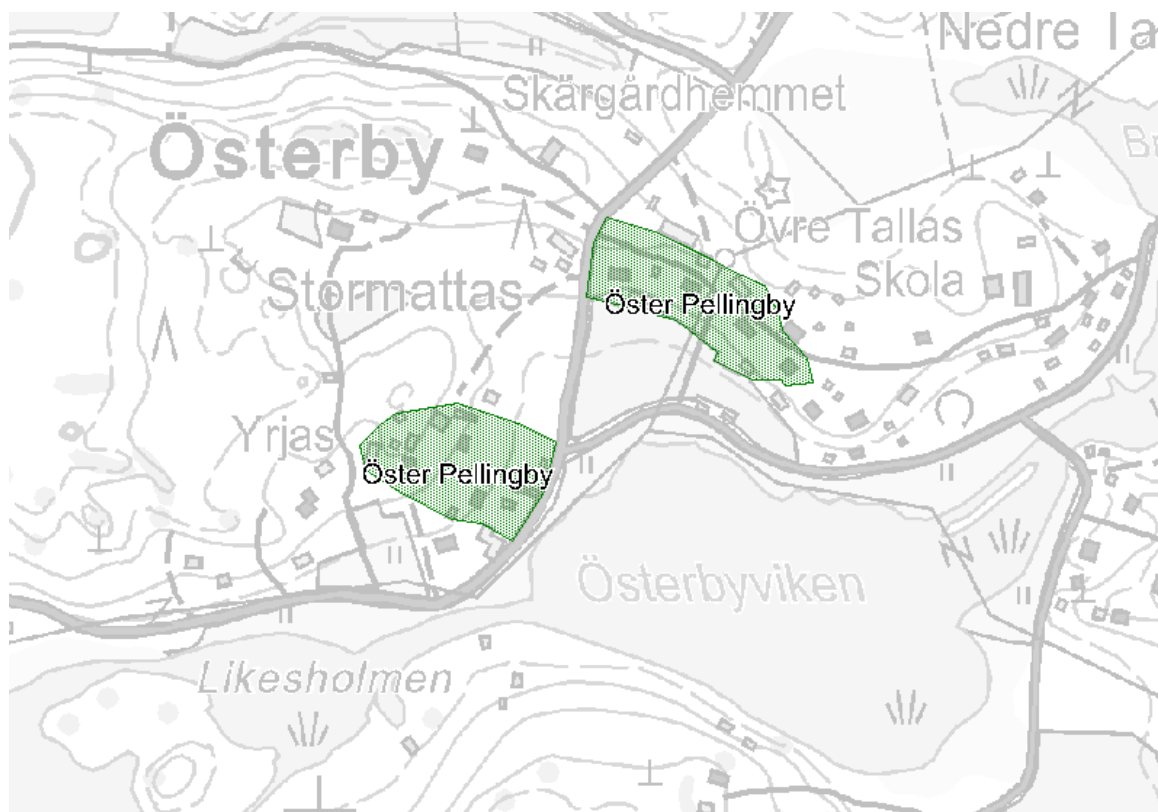
nro	Mjtunnus	Kohde	Laji	Tyyppi	Ajoitus
<b>4</b>	613500004	Burkholmsfjärden Tul- landet W	muu kulttuuriperintökohde	kalliohakkauksia	historiallinen
<b>5</b>	613500005	Burkholmsfjärden Lö- kön Skeppsberget	muu kulttuuriperintökohde	kalliohakkauksia	historiallinen
<b>9</b>	1000022190	Sonö	muu kulttuuriperintökohde	kylänpaikka	historiallinen
<b>10</b>	1000022191	Lill Pellingby	muu kulttuuriperintökohde	kylänpaikka	historiallinen
<b>11</b>	1000022192	Öster Pellingby	muu kulttuuriperintökohde	kylänpaikka	historiallinen
<b>12</b>	1000022193	Söder Pellingby	muu kulttuuriperintökohde	kylänpaikka	historiallinen
<b>13</b>	1000023668	Getören	muu kulttuuriperintökohde	luotsiaseman paikka	historiallinen
<b>14</b>	1000023669	Tullandet	muu kulttuuriperintökohde	tulliaseman paikka	historiallinen
<b>16</b>	1000023670	Lökön Nyviken	muu kulttuuriperintökohde	kalliohakkauksia	historiallinen
<b>17</b>	1000023856	Lökön puolustusva- rustus	muu kulttuuriperintökohde	puolustusvarustus	historiallinen

Huom. Kohteiden numerot viittaavat vuonna 2013 laadittuun inventointiin sekä kaavakarttaan.

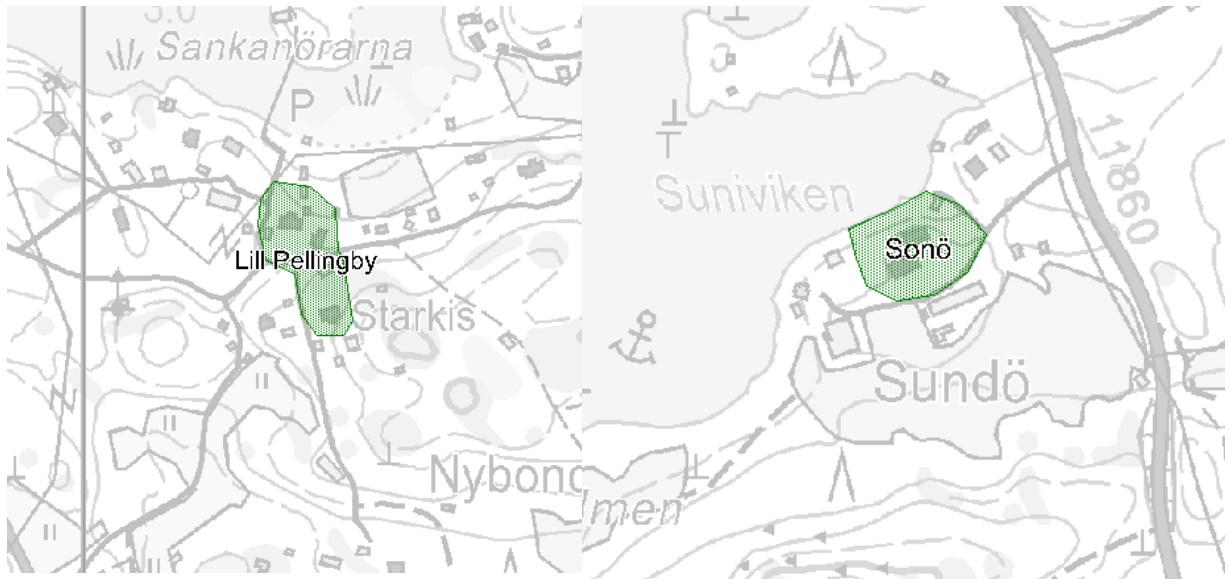
Alla on esitetty kulttuuriperintökohteisiin lukeutuvien kylänpaikkojen (nrot 9-12) rajaukset:



Kuva 21. Söder Pellingsbyn kylänpaikat (nro 12).



Kuva 22. Öster Pellingsbyn kylänpaikat (nro 11).

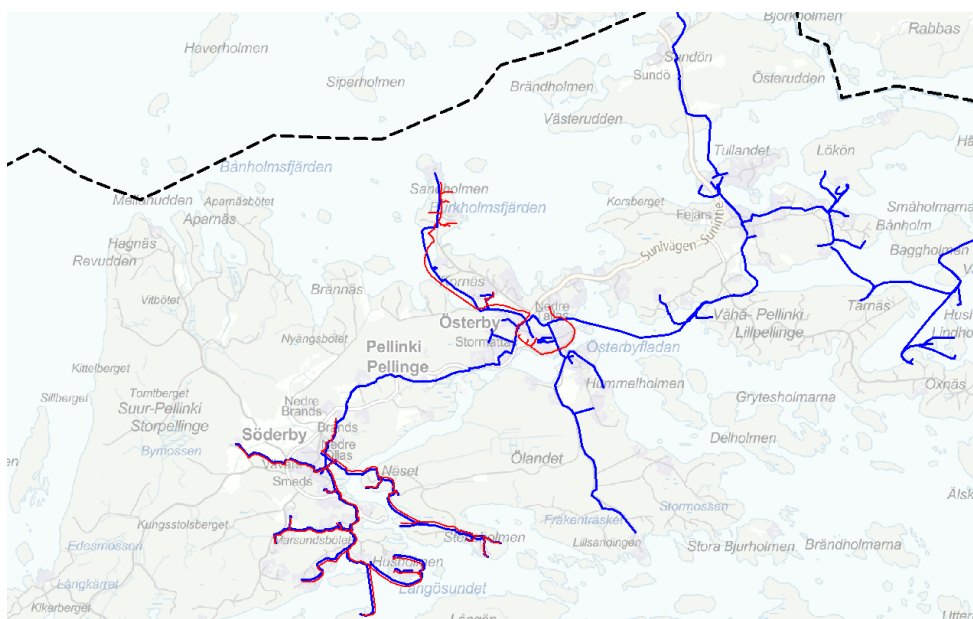


Kuva 23. Lill Pellingby (nro 10) ja Sonö kyläpaikat (nro 9).

### 2.2.9 Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu päävesijohto, joka kulkee Sundön kautta Söderbyhyn. Porvoon Vesi omistaa päävesijohdon, mutta sen käyttöoikeus ja kunnossapitovastuu on Porvoon saariston vesihuoltolaitos osk:lla. Päävesijohtoon liittyen on rakennettu useita yksityisten omistamia vesijohtoja. Porvoon saariston vesihuoltolaitos osk on lisäksi rakentanut alueelle kaksi pienpuhdistamaa, joista toinen palvelee Sandholmsuddenia ja Österbytä ja toinen Söderbytä. Vesijohtoon liittyneitä on alueella yhteensä 130 kotitaloutta ja viemäriin on liittynyt 50 kotitaloutta.

Porvoon kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma vuosille 2015 – 2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 1.6.2015. Suunnitelmassa on määritelty Porvoon vesihuollon kehittämisen oleelliset tavoitteet ja päämäärät sekä niiden mukaiset tulevat toimenpiteet. Varsinaisten vesilaitoksen toiminta-alueiden lisäksi suunnitelmassa on esitetty myös alueella toimivien vesiosuuskuntien kehittämistarpeet. Porvoon kaupungilla ja Pellingin alueella toimivalla Porvoon Saariston Vesihuoltolaitos osuuskunnalla on parhaillaan menossa selvitys osuuskunnan vesihuollon järjestämisestä. Pellingin alueelle ei olla suunnittelemassa vesihuollon laajentamista.



Kuva 24. Vesihuolto. Punaisella yhtenäisellä viivalla on osoitettu rakennetut viemärit ja sinisellä vesijohdot.

#### 2.2.10 Erityistoiminnat

Glosholmenin saarella on toiminut Suomenlahden merivartioston merivartioasema. Merivartioston toiminta on siirtymässä muualle. Metsähallitus aikoo kehittää aluetta jatkossa virkistys- ja matkailukäyttöön.

#### 2.2.11 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä.

#### 2.2.12 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on sijainnin, vakituisen asutuksen määrän, loma-asutuksen määrän ja kulkuyhteyksien johdosta poikkeuksellinen kokonaisuus. Alue on omaleimaisuutensa hyvin säilyttänyt saariston kyläyhteisö

#### 2.2.13 Maanomistus

Yksityiset maanomistajat omistavat lähes kaikki suunnittelualueen kiinteistöt. Muita maanomistajia ovat mm. Uudenmaan virkistysalueyhdistys (Stora Brokholmen, Bastön, itäisen Sandön pohjoisosa), Porvoon kaupunki (Äggskär, Sandholmsudden), metsähallitus (Glosholmen) ja Porvoon seurakuntayhtymä (Ölandetin kurssikeskus, kappeli ja hautausmaa).

### 3. TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisten yleiskaavojen laatimisesta ja niiden ajantasaisuudesta. Pellingin saaristo on nykyisellään pääosin rakennettu ja alueelle kohdistuu lisärakennuspaineita. Tästä johtuen Porvoon kaupunki on katsonut tarpeelliseksi ryhtyä laatimaan alueelle osayleiskaavaa.

Työn alkuvaiheessa on laadittu selvityksiä luonnon maiseman ja kulttuurihistorian osalta. Työn alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kerrottu kaavatyössä suunniteltu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä arvioitavat vaikutukset. Näiden vaiheiden jälkeen on laadittu kaavan tavoitteet, jotka on kuvattu tässä luvussa

Eri tahoilla on alueen maankäytön kannalta erilaisia tavoitteita. Nämä tavoitteet on pyritty kirjaamaan tähän suunnittelun alkuvaiheessa mahdollisimman kattavasti, kootusti ja lyhyesti.

Työn tavoitteet voidaan jakaa seuraavasti:

- Valtakunnalliset tavoitteet
- Maakunnalliset tavoitteet
- Porvoon kaupungin tavoitteet
- Osallisten tavoitteet
- Muiden viranomaisten tavoitteet

Näiden tavoitteiden kokonaisuudesta pyritään johtamaan yleistavoitteet, joita käytetään Pellingin saariston osayleiskaavaa laadittaessa. Nämä tavoitteet on esitetty viimeisessä kappaleessa.

#### 3.1 Valtakunnalliset tavoitteet

Valtakunnalliset tavoitteet pohjautuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, seutu- ja maakuntakaavoihin ja valtakunnallisiin inventointeihin ja ohjelmiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee yleiskaavan sisältövaatimukset. Pellingin saariston osayleiskaavassa erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan huomioitavia asioita ovat (maankäyttö- ja rakennuslaki 39 §):

Maakuntakaava, yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, ympäristöhaittojen vähentäminen, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonympäristön vaaliminen, virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys, yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Laadittaessa yleiskaavaa ranta-alueille pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi on sen lisäksi mitä muutoin yleiskaavasta on säädetty katsottava, että (maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §):

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö soveltuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon

sekä

3) ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

##### 3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Pellingin osayleiskaavassa oleellisia näistä ovat:

- Toimiva aluerakenne
  - Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
  - Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
  - Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
  - Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä
  - Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.
  - Luonnon monimuotoisuuden säilyminen
  - Maakuntakaavoituksella ja yleiskaavoituksella on luotava alueidenkäytölliset edellytykset seudullisten virkistysalueiden muodostamiselle erityisesti Etelä-Suomessa ja suurilla kaupunkiseuduilla.
  - Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

### 3.1.2 Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet

Alueella sijaitsee Natura 2000-kohteita, jotka ovat valtakunnallisesti ja samalla myös kansainvälisesti arvokkaita. Näitä ovat:

- Söderskärin ja Långörenin saaristo (FI0100077) Alueeseen sisältyvät Tunholmenin luonnonsuojelualue ja Stor Pellinge yttre hällar naturskyddsområde.
- Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualue (FI0100078) Alueeseen sisältyvät merialueiden lisäksi Hasselön lehto, Gåsören ja Gaddarna.

Lisäksi valtakunnallisesti arvokkaita kohteita ovat mm. Norrholmen merenrantaniitty-hiekkaranta, Skalkarn ja Kungshamn-Kungshamsängens

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY2009):

- Pellingin Saaristoasutus - Söderbyn ja Österbyn kylät

## 3.2 Maakunnalliset tavoitteet

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaavan sisältö on kerrottu kohdassa maakuntakaava.

Itä-Uudellemaalle on laadittu saaristo-ohjelma, jota Porvoon kaupunki pitää ohjenuorana saaristoalueen kehittämiseksi. Ohjelman keskeinen painopiste on elinkeinoelämän edellytysten luominen. Tämä tarkoittaa esim. tarvittavien kaavojen laatimista ja riittävien rakentamismahdollisuuksien varaamista.

## 3.3 Porvoon kaupungin tavoitteet

Porvoon kaupungin tavoitteena on säilyttää Pellingin saaristo elinvoimaisena ja osoittaa alueelle kohtuulliset lisärakentamismahdollisuudet siten, että alueen arvokas rakennettu ympäristö ja monipuolinen luonnonympäristö otetaan huomioon.

Porvoon kaupungin kylärakennetarkastelu hyväksyttiin valtuustossa 11.6.2014. Kylärakennetarkastelussa osoitettiin kuusi palvelukylää, joihin kaupungin palvelutarjonta ohjataan ja joissa maapolittisin ja kaavoituksellisin keinoin lisätään rakentamismahdollisuuksia. Saaristo on huomioitu erikseen tarkastelussa. Tavoitteena on, että saaristo säilyy elinvoimaisena ja että väestön

kasvu saaristossa on maltillista. Lisäksi kaupunki tarjoaa liikkuvia palveluita saaristoon. Saaristossa pidetään yllä myös virkistyspalveluja koko kaupungin asukkaille. Osayleiskaava-alueesta lähin palvelukylä, jossa kaupunki tarjoaa kiinteitä lähipalveluja, on Fagersta-Gäddrag.

### **3.4 Osallisten tavoitteet**

Osallisten tavoitteita selvitettiin maanomistajille ja yhdistyksille (Pellinge Ungdomsförbund r.f, Pellinge Hembygdsförening r.f., Hembygdens väl i Lillpellinge rf) kirjeitse tehdyn kyselyn avulla. Kyselylomakkeita lähetettiin 590 kpl ja vastauksia saatiin 163 kpl.

Seuraavassa on tärkeimmät vastaukset jaoteltuna osa-alueittain. Ensimmäisenä on mainittu ne asiat, joihin eniten kiinnitettiin huomioita.

Kyselyn perusteella alueen elinkeinojen jatkuminen nähtiin kaikkein tärkeimpänä. Elinkeinoista esiin nousi kalastus, maanviljely, veneiden rakentaminen, käsityöt ja puunjalostus. Saaristo tulisi lisäksi pitää elävänä. Kaavalla ei ainakaan tulisi rajoittaa elinkeinojen harjoittamista. Alueen palvelut haluttiin säilyttää ja niitä haluttiin parantaa. Palveluista erityisen tärkeinä pidettiin kauppaa, polttoaineen jakelua ja postia sekä koulua ja päiväkotia.

Alueen luonto nähtiin ainutlaatuisena, ja uudisrakentaminen tulisi sovittaa alueen luonteeseen värityksen ja tyylin osalta. Suunnittelun alueen kyläalueet tulisi säilyttää. Ulkosaaristo koettiin tärkeänä virkistyskohteena eikä sinne haluttu uudisrakentamista. Alueen linnusto nähtiin myös tärkeänä. Pienvenesatamat nähtiin tärkeiksi. Pienvenesatamia, vene- ja autopaikkoja toivottiin lisää. Lisäksi toivottiin joidenkin salmien ruoppaamista.

Jätevesihuollon järjestämiseen hoitamiseen toivottiin parannusta. Lisäksi toivottiin kunnallisen vesijohdon rakentamista tai vesipisteen rakentamista. Jätteenkäsittelyyn otettiin lisäksi kantaa ja sitä haluttiin parannettavan. Joistakin vastauksista nousi esiin, että paikallisia asukkaita tulisi suosia enemmän kuin muita.

Tarkemmin määriteltynä yksityiskohtana useassa vastauksessa oli toive, ettei alueelle rakenneta siltaa Tirmosta. Sillan koetaan kasvattavan omaisuuteen kohdistuvaa rikollisuutta. Tosin jotkut toivoivat myös siltaa.

### **3.5 Viranomaisten tavoitteet**

Viranomaisten tavoitteita Pellingin osayleiskaavatyölle on käyty läpi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa keväällä 2008. Seuraavassa on esitetty tavoitteet, jotka nousivat esille viranomaisneuvottelun yhteydessä.

Yleiseen käyttöön tulisi osoittaa riittävästi alueita. Tällaisia ovat mm. uimarannat, venepaikat, satamat sekä yhteis- ja virkistysalueet. Lisäksi uudisrakentaminen tulee soveltua olemassa olevaan ympäristöön ja vapaita rantoja tulisi säilyttää.

Kerran 200 vuodessa toistuvan tulvan takia alimmat lattiakorkeudet tulee huomioida kaavassa. Asuinrakennusten osalta tämä on Porvoon kohdalla + 2,4 metriä. Lomarakennuksille ym. kevyemmille rakennuksille korkeus voi olla alempikin. Pellingin sijaitessa lähellä ulkomerta tulee huomioida lisäksi aallokko; aallon eteneminen rantaluiskassa, pärskeet.

Österbyn ja Ölandetin pohjavesialueet tulee huomioida suunnittelussa. Niillä on ainoastaan paikallista merkitystä, mutta runsas vedenotto saattaa aiheuttaa meriveden virtaamisen pohjaveeseen. Österbyn kylään saakka on rakennettu runkovesijohto valtion vesihuoltotyönä vuonna 1999. Kyläkohtaisten jäteveden pienpuhdistamoiden rakentaminen on selvitettävä ja vapaa-ajan asukkaiden halukkuus liittyä mukaan on huomioitava ajoissa.

Vapaa-ajan asunnoissa, erityisesti pienemmissä saarissa sijaitsevilla, tulee olla vesikäymäläkielto. Kyläalueilla olevissa asuinrakennuksissa vesikäymälän voisi sallia, mikäli kiinteistö liittyy keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään.

Kaavan yhteydessä tulee arvioida onko tarpeen laatia erillistä Luonnonsuojelulain mukaista Natura-arvioinnin tarveharkintaa.

Alueen kulttuuriympäristön arvot sekä ominaispiirteiden säilyttäminen tulee olla lähtökohtana suunnittelulle. Tavoitteena on kulttuuriympäristön vaaliminen ja uuden rakentamisen sovittaminen ympäristöön. Uudisrakentamisen tulee soveltua kulttuuriympäristöön. Glosholmenin saaren tulisi olla jatkossa virkistyskäytössä.



Kaava-alueen eteläosissa on pienet Gaddarnan saaret, jotka ovat Natura 2000 aluetta, tulisi merkitä kaavaan nat-merkinnän lisäksi luonnonsuojelualueena (SL). Gloscholmenin saaren pohjoisosan vartiolaitoksen ympärille tulisi merkitä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja rantaan venesatama/venevalkama (LV). Muutoin Gloscholmenin -saari tulisi merkitä S-merkinnällä.

### **3.6 Pellingin saariston osayleiskaavan tavoitteet**

Osayleiskaavalla on tarkoitus turvata Pellingin kylän säilyminen elinvoimaisena.

Osayleiskaavan tavoitteena on kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu siten, että kunnioitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Osayleiskaava-alue jaetaan erilaisten arvojen ja ominaisuuksien perusteella erilaisiin mitoitusvyöhykkeisiin, ja kullekin vyöhykkeelle määritetään sen ominaisuuksien mukaan sopiva rakentamistiheys.

Uuden asuinrakentamisen sijoittamisessa ja määrässä huomioidaan yhdyskuntarakenteen kannalta järkevä kehitys ja sijoittuminen olemassa olevaan infrastruktuuriin sekä ympäristöarvot. Osayleiskaavassa määritetään alueet ja kriteerit, joilla sallitaan lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön. Tavoitteena on, että tuetaan nykyisten kylien täydennysrakentamista.

Uuden loma-asutuksen sijoittelussa otetaan huomioon luonnonolosuhteet, maisema, olemassa oleva rakentaminen sekä vapaiden ranta-alueiden säilyminen. Luonnonarvoiltaan arvokkaat, maisemallisesti kauniit ja herkäät alueet pyritään säilyttämään rakentamisesta vapaana. Uusi loma-asutus ohjataan ryhmiin, jolloin vapaata yhtenäistä rantaviivaa jää jokamiehenoikeudella tapahtuvaan ulkoiluun ja virkistykseen sekä vapaiksi luonnonalueiksi. Lisäksi loma-asutuksen sijoittamista suunniteltaessa tarkastellaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle ns. moderneja saaristokyliä, joissa loma-asutusta keskitetään vapaan rannan säilyttämiseksi.

Alueen elinkeinojen säilymistä ja kehittämistä pyritään edistämään.

Alueen kulttuuriympäristönarvot ja alueenominaispiirteiden säilyttäminen ovat lähtökohtana suunnittelulle. Tavoitteena on kulttuuriympäristön vaaliminen ja uuden rakentamisen sovittaminen ympäristöön. Tämä tulee erityisesti huomioitavaksi kyläalueilla.

Luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä edistetään. Tavoitteena on luonnonoloiltaan ja maisemallisesti arvokkaiden alueiden ja kohteiden säilyttäminen ja suojeleminen.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi uusien rakennuspaikkojen lukumäärää määrittäessä on käytetty mitoituslaskelmaa, joka perustuu ns. emätilatarkasteluun. Emätilasta vuoden 1.7.1959 jälkeen lohkotut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Mitoitusperiaatteet on kuvattu tarkemmin myöhemmin.

Tavoitteena on turvata osayleiskaava-alueen asukkaiden, kesäasukkaiden ja muiden Porvoolaisten virkistysmahdollisuudet Pellingin saaristossa. Uusi rakentaminen pyritään sijoittamaan siten, että jokamiehenoikeudella tapahtuva virkistyskäyttömahdollisuus alueen loma-asukkaille ja muille alueelle liikkujille voidaan turvata. Alueille, joihin kohdistuu tavanomaista jokamiehenoikeutta suurempi virkistyspaine, pyritään osoittamaan virkistysalueiksi. Suunnittelussa tutkitaan virkistysalueiden riittävyys.

Osayleiskaavassa osoitetaan olemassa olevat satamat, vene- ja laivaväylät sekä pyritään edistämään veneilijöiden palvelujen järjestämistä.

## 4. MITOITUSPERIAATTEET

Mitoitusperiaatteet määrittelevät koko kaava-alueen rakentamisen määrän. Kaavassa osoitettavien uusien rakennuspaikkojen määrä määritetään tässä kappaleessa esitettyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määritellä osayleiskaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus, rakennusoikeuden jakoperusteet sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan ja muiden rakentamatta jätettävien alueiden osuus. Mitoitusperusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolojen, maiseman tai muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin ja alueittain. Mitoitusperusteiden on oltava sellaisia, että ne ovat

- yleispäteviä, joustavia, yksinkertaisia ja helpotajuisia
- osayleiskaavan tavoitteet on mahdollista toteuttaa
- sijainti yhdyskuntarakenteessa otetaan huomioon,
- luonnon ja maaperäolosuhteet sekä maisema otetaan huomioon,
- maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutuu ja
- ne sallivat haja-asutusluontoisen rakentamisen ja turvaavat kohtuulliset rakentamismahdollisuudet.

Mitoituksen pohjana käytetään rantaviiva- ja maapinta-alanormia. Rantaviiva tai pinta-alaperusteinen mitoitus ei ilmaise varsinaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta tai vähimmäispinta-alaa vaan sen avulla lasketaan rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Osayleiskaavassa ratkaistaan rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus tai sijoittamatta jättäminen. Mitoituksesta on voitava poiketa niissä tapauksissa, joissa mitoituslaskelmien mukainen rakennuspaikkojen lukumäärä johtaisi selvästi epäoikeudenmukaiseen ratkaisuun ja kohtuuttomuuksiin.

Suunnittelualueella on kahdentyyppisiä mitoitettavia alueita. Ranta-alueilla rakennusoikeus perustuu muunnetun rantaviivan pituuteen ja ranta-alueiden ulkopuolella tilan pinta-alaan. Rantavyöhykkeeksi on kaavassa määritetty 200 metriin vyöhyke rantaviivasta mantereeseen suuntaan.

### 4.1 Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. käytetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotettujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa kutakin vanhaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohtana on rakennuslain voimaantulohetki eli 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan emätilasta vuoden 1959 muodostettujen tilojen kesken vuonna 2008 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan. Lisäksi on huomioitu kaavaprosessin aikana lohkotut laskelman kannalta oleelliset kiinteistöt.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan kokonaisrakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan,

rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten

- palvelutoimintaan, teollisuuteen, venekerholle tms.
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeuslupa,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa ja
- rakentamaton rantakaavan mukainen rakennuspaikka.

Mikäli ranta-asemakaava-alueella on aikanaan hyväksytty enemmän rakennuspaikkoja kuin osayleiskaavan mitoitusperusteet nyt tuottavat, lasketaan emätilan käytettyyn kokonaisrakennusoikeuteen ranta-asemakaava-alueen osalta mukaan vain se rakennusoikeus, joka alueelle osayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan nyt tulisi.

Mikäli emätilasta on luovutettu määräala ennen 1.7.1959, mutta määräala on rekisteröity 1.7.1959 jälkeen, ei määräalaa lasketa emätilaan kuuluvaksi, mikäli maanomistajalla on osoittaa luovutuksesta todisteena luovutuskirja. Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennuspaikkojen lukumäärä tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien rakentamattomien rakennuspaikkojen siirto saman maaomistajan tilalta toiselle on mahdollista. Mikäli tila on muodostettu halkomalla tai mikäli tila on jaettu lohkomistoimituksessa käytännössä yhtä moneen yhtä suureen osaan, jaetaan kantatilan rakennusoikeus lohkotilojen kesken muunnetun rantaviivan määrän mukaisesti. Liitteessä 6 on esitetty emätilatarkastelu.

## **4.2 Mitoitusvyöhykkeet**

Mitoitusvyöhyke kertoo kuinka tiivistä rakentamista kullekin alueelle on suunniteltu. Mitoitusvyöhykkeistä ilmenee jo työn alkuvaiheessa alueet, jonne rakentamista on tarkoitus ohjata ja alueet, jotka on tarkoitus säilyttää väljemmin rakennettuina tai rakentamattomina.

Kaavoitettava alue on jaettu saaristovyöhykkeisiin ja edullisuusvyöhykkeisiin siten, että ne voivat mennä osin päällekkäin. Vyöhykejako on esitetty liitteessä 7. Vyöhykkeet ovat määritetty alla olevien periaatteiden mukaisesti.

### **4.2.1 Saaristovyöhykkeet**

Saaristovyöhykkeet on määritelty luonnonolosuhteiden mukaan. Saaristovyöhykejako (merivyöhyke, ulkosaaristovyöhyke ja sisäsaaristovyöhyke) käytetään, koska luonnonolosuhteet ovat erilaisia eri saariston osissa, jolloin luonnon sietokyky rakentamista kohtaan heikkenee siirryttäessä sisäsaaristovyöhykkeeltä kohti merivyöhykettä..

Mitoitus voi vaihdella saaristovyöhykkeiden sisällä eri osa-alueilla, johtuen erilaisia ympäristöarvoja omaavista aluekokonaisuuksista. Aluekokonaisuudet ovat melko laajoja lähinnä luonto- ja maisemaselvityksessä esiin tulleita rakentamisen kannalta herkempiä alueita, joissa loma-asutus on tarkoitus pitää ympäristöä väljempänä. Tiiviimpää loma-asutusta on tarkoitus ohjata hyvien kulkuyhteyksien ulottuville sekä muutoin infrastruktuurin kannalta tarkoituksenmukaisesti.

### **4.2.2 Edullisuusvyöhykkeet**

Edullisuusvyöhykkeitä ovat ydinkylävyöhyke, kylävyöhyke ja haja-asutusvyöhyke. Kylävyöhykkeillä on olemassa olevaa infrastruktuuria, nykyistä kyläasutusta ja alue on rakentamiseen hyvin soveltuva. Kylävyöhykkeellä sallitaan hieman tiiviimpi rakentaminen. Haja-asutusvyöhykettä on kaikki 200 metrin ranta-alueen ulkopuolinen alue joka jää myös kylävyöhykkeen ulkopuolelle.

## **4.3 Rakennusoikeuden määrittäminen**

### **4.3.1 Ranta-alueiden rakennusoikeus**

Ranta-alueiden rakennusoikeus määritellään kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituuden mukaan. Muunnettu rantaviiva lasketaan todellisen rantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon ja vastarannan etäisyyden perusteella. Muunnettu rantaviiva saadaan oikaisemalla kapeat niemet ja lahdet vastaamaan todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa. Lisäksi periaatteena on, että kapean niemen tai lahden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien ja niemien rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritisivät toisiaan (LIITE 8).

Rakentamiseen kelpaamattomia alueita ei lasketa muunnettuun rantaviivaa, joten alueilla ei muodostu rakennusoikeutta. Rakentamiseen kelpaamattomiksi alueiksi tulkitaan peruskarttatarkastelun perusteella mm. laajat suot ja vesijättöalueet.

Alle 2 ha:n saarilla ei muodostu rakennusoikeutta eikä niiden rantaviivaa rakennusoikeuteen oikeuttavaksi rantaviivaksi.

Ympäristöarvot huomioidaan mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä sekä uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Muunnetturantaviiva on esitetty tilakohtaisesti liitteessä 9.

Suunnittelualueen kaikki ranta-alueet 200 metrin vyöhykkeellä kuuluvat ranta-alueiden mitoituspiiriin.

#### 4.3.2 Muiden alueiden rakennusoikeus

Rakennusoikeus muodostuu pinta-alaperusteisesti kolmella eri edullisuusvyöhykkeellä, ydinkylä-, kylä- ja haja-asutusvyöhykkeillä. Rakennusoikeus muodostuu kullakin tilalla muunnetun pinta-alan perusteella. Muunnettu pinta-ala saadaan kun tilan pinta-alasta poistetaan rakentamiseen kelpaamattomat alueet, joita ovat suot, kosteikot ja jyrkänteet.

Haja-asutusvyöhykkeiden rakennusoikeutta ei ole mahdollista siirtää ranta-alueelle.

#### 4.4 Mitoitusnormit

Rakennusoikeus lasketaan seuraavasti:

##### Ranta-alueen rakennusoikeus

Vyöhyke	Rakennustiheys (rp/mnrvkm)	Kuvaus
1	6	Sisäsaaristo, ei ympäristörajoitteita
2	5	Sisäsaariston tieyhteydettömät saaret, ei erityisiä ympäristörajoitteita
3	4	Ympäristörajoitteita omaavat sisäsaariston saaret
4	3	Ulkosaaristo, ei erityisiä ympäristörajoitteita
5	2	Alle 10 ha saari, ulkosaaristossa ympäristörajoitteita, sisäsaaristossa erityisiä ympäristörajoitteita (Fladan)
6	0	Merivyöhyke

rp/mnrvkm = rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri.

Merivyöhykkeellä ja alle kahden hehtaarin kokoisilla saarilla ei muodostu rakennusoikeutta.

##### Muu rakennusoikeus

Edullisuusvyöhyke	Rakennuspaikkojen lukumäärä
Ydinkylävyöhyke	1 rp / 1 ha
Kylävyöhyke	1 rp / 3 ha
Haja-asutus	1 rp / 5 ha ja 30 ha jälkeen 1 rp / 10 ha

Ydinkylävyöhyke on muodostettu n suunnitteluasemassa II saadun palautteen perusteella. Ydinkylävyöhykkeitä ovat vanhan yleiskaavan mukaiset kyläalueet.

Alle 2 ha:n saarilla ei muodostu rakennusoikeutta. Niiden pinta-alaa eikä rantaviivaa lasketa rakennusoikeuteen oikeuttavaksi pinta-alaksi eikä rantaviivaksi.

Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetun vähimmäispinta-alavaatimuksen (5000 m<sup>2</sup>/3000 m<sup>2</sup>) sekä rantaviivan pituuden vähimmäisvaatimuksen (50m) sisä- ja ulkosaaristovyöhykkeellä, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva poikkeus- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan. Mitoitusta ei kuitenkaan käytetä eikä uutta rakennusoikeutta myönnetä, mikäli tila on hankittu ja käytetään toisen tilan lisämaana, jotka yhdessä muodostavat rakennuspaikan.

Rakentamattomille tiloille, joille ei ole myönnetty rakennus- tai poikkeuslupaa ja joilla ei olisi rakennusoikeutta jäljellä yleisten mitoitusnormien perusteella, voidaan myöntää rakennusoikeus, mikäli tila on hankittu rakennuspaikaksi ja mikäli kaupunki ei ole vastustanut rakennuspaikan lohkomista ja mikäli se ei kohtuuttomasti vaikeuta kaavoitusta eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Maanomistussyksikön rakennusoikeutta voidaan korottaa harkinnanvaraisesti 0,1 – 1,0 laskennallisella rakennuspaikan rakennusoikeudella, mikäli maanomistajalle on osoitettu merkittäviä vapaan rannan osuuksia tai virkistysalueita.

Mikäli maanomistaja haluaa sijoittaa mitoituksen antamat rakennuspaikat tiiviisti etsimällä uusia saaristokyläisiä ratkaisuja, ei osayleiskaavassa määritellä rakennuspaikkojen tarkkaa sijoittamista, vaan alueelle osoitetaan kokonaismitoitus. Alueen jatkosuunnittelu edellyttää myöhempää ranta-asemakaavan laatimista.

Osayleiskaavassa osoitettavan rakennusoikeuden estämättä. olemassa olevaa rakennusta saa peruskorjata tai tuhoutuneet rakennuksen tilalle rakentaa uuden vastaavan.

Tilakohtainen rakennusoikeuslaskelma, josta ilmenee kunkin tilan rakennusoikeus ja sen muodostumisperusteet, on esitetty erillisenä liiteasiakirjana.

## 5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Osayleiskaava perustuu laadittuihin selvityksiin ja mitoitustarkasteluihin.

Osayleiskaavassa on osoitettu 39 kpl uusia lomarakennuspaikkoja ja 60 kpl uusia asuinrakennuspaikkoja. Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu mitoitustarkasteluun.

Kaavalla ei sallita maa- ja metsätalousalueilla (M) haja-asutustyyppistä rakentamista. Kaavassa on osoitettu koko kaava-alueelle sijoitettavan rakennusoikeuden määrä. Kaavassa osoitettavien rakennuspaikkojen yhteenlasketun lukumäärän tulee olla riittävän suuri, jotta edes osa rakennuspaikoista toteutuisi. Rakentamisen toteutuminen riippuu maanomistajien halukkuudesta myydä tai muutoin ryhtyä toteuttamaan rakennuspaikkoja.

Kyläalueiden ja ranta-alueiden uusien rakennuspaikkojen rakennusluvut on mahdollista myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella (MRL 44 § ja MRL 72 §).

Alueille ei ole tarkoitus laatia myöhemmin asemakaavoja, joten yleiskaava ohjaa suoraan alueen rakentamista ja sillä on ratkaistu alueen rantarakentaminen, kylärakentaminen sekä maa- ja metsätalousalueiden rakentaminen. Osayleiskaava toimii ohjeena ranta-asemakaavoitetuilla alueilla.

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

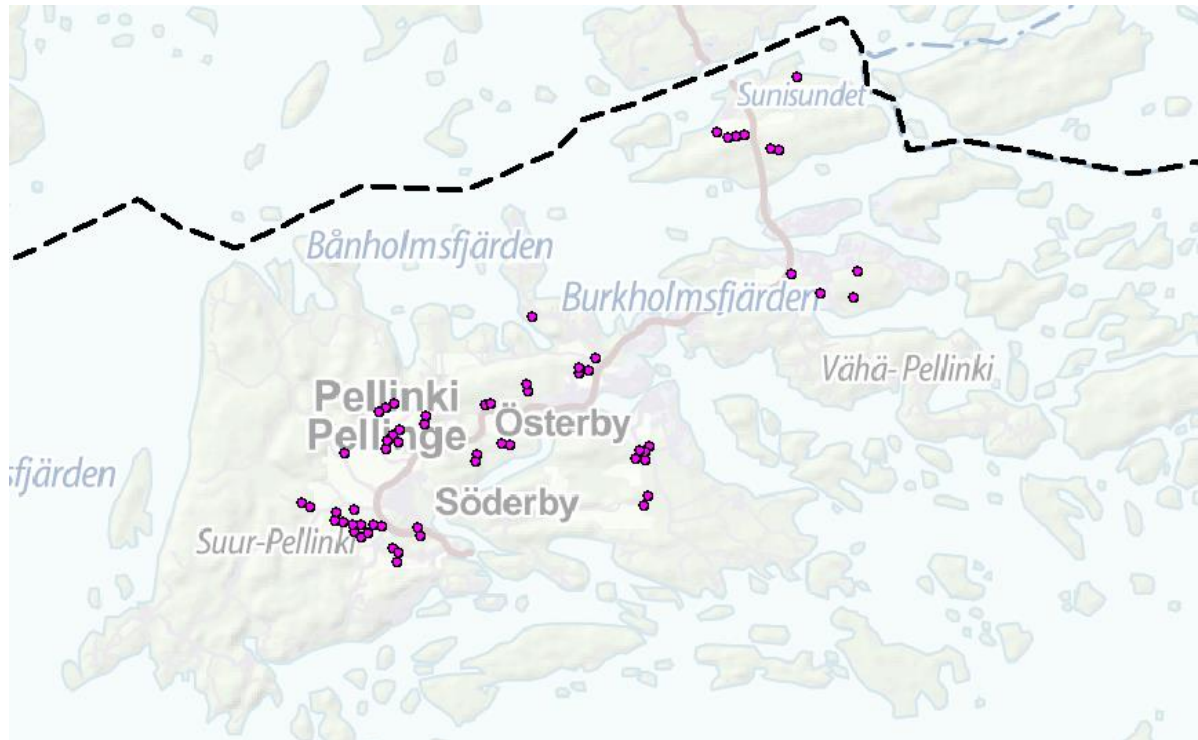
Suunnittelualueen maapinta-ala on noin 27 km<sup>2</sup>. Alueen rakentamistiheys on nykytilanteessa noin 3,5 ha/rp ja kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen myötä 3,1 ha/rp. Alla olevassa taulukossa on esitetty suurimpien saarien rakentamistiheys:

**Taulukko 25. Rakennustiheydet suurimmissa saarissa ja koko suunnittelualueen maa-alueella**

	Suur-Pellinki	Vähä-Pellinki	Ölandet	Sundön	Tulandet	Haselö	Lökön	Koko kaava-alue
Maa pinta-ala (ha)	969	279	301	126	17	84	41	2740
Nykyiset lomarakennukset	122	76	41	8	12	25	29	553
Rakentamattomat rantakaavan mukaiset rakennuspaikat	12	14	4	0	0	11	0	59
Nykyiset asuinrakennukset	84	35	22	3	17	0	1	170
<b>Rakentamistiheys nykytilanteessa (ha/rp)</b>	<b>4,44</b>	<b>2,23</b>	<b>4,49</b>	<b>11,45</b>	<b>0,59</b>	<b>2,33</b>	<b>1,37</b>	<b>3,50</b>
Lomarakennuspaikat kaavassa	14	1	10	7	0	0	0	39
Asuinrakennuspaikat kaavassa	39	3	9	8	0	0	0	58
Muut rakennuspaikat	3	1	0	0	0	0	0	4
<b>Rakentamistiheys kaavassa (ha/rp)</b>	<b>3,54</b>	<b>2,15</b>	<b>3,50</b>	<b>4,85</b>	<b>0,59</b>	<b>2,33</b>	<b>1,37</b>	<b>3,10</b>
Rakentamistiheyden kasvu	20,4 %	3,8 %	22,1 %	57,7 %	0,0 %	2,7 %	0,0 %	11,4 %

Osayleiskaavassa rakentaminen on osoitettu AT-, AO-, RA-, RM, P, T ja E-alueille. Tarkimmin kaava ohjaa rakentamista AT-, AO- ja RA-alueilla. Näillä alueilla määrätään rakennuspaikkakoh-

taisesti erilaisten rakennusten määrä ja rakennusoikeus. Näillä alueilla osayleiskaavan on tarkoitus olla suoraan rakentamista ohjaava.



**Kuva 26. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittuminen. Rakennuspaikat on kuvattu kartassa violetilla symbolilla.**

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Asuinaluevaraukset

AT-alueina on osoitettu vanhaa kyläasutusta kylissä ja erillisiä vanhoja rakennuskeskittyymiä rannoilla. AT-alueiden suurimmat rakennusoikeudet (AT-6) on sallittu sellaisilla vanhoilla kyläalueilla, joilla on suuria vanhoja pää- ja talusrakennuksia. Tällaisia on Söderbyn ja Österbyn kylissä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmilla alueilla on lisäksi käytetty merkintää AT-6/s. Lähtökohdana on, että tiiviillä vanhoilla kyläalueilla osayleiskaavalla turvattaisiin kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Tiheään rakennetuilla alueilla Tullandetissa ja Vähä-Pellingissä on käytetty pääsoin merkintöjä (AT-4, AT-4/s ja AT-5). Kulttuuriympäristön säilyttämistä osoittavat merkinnät (/s) aluevarausmerkinnän yhteydessä sekä yksittäisten rakennusten suojelumerkinnät (sr-1 ja sr-2) perustuvat laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen.

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kyläalueiden välittömään läheisyyteen, joka yleensä tarkoittaa myös rakennetun/suunnitellun viemäröinnin läheisyyttä.

Söderbyssä rakennuspaikat on sijoitettu metsäisille alueille siten, että ne eivät juuri näkyisi maantieltä katsottuna eivätkä vaikuttaisi alueella vallitseviin merkittäviin maisemallisiin arvoihin. RKY-alueille sijoittuvat uudet rakennuspaikat on osoitettu AT-5 -merkinnällä, jolloin niiden rakennusoikeus on hieman tavanomaista vähäisempi.

Nedre Ollaksen alueelle oli kaavaluonnoksessa osoitettu melko tiiviisti yhdeksän rakennuspaikkaa, joiden rakentamisolosuhteet olivat kalliisuuden ja korkeuserojen johdosta osin haastavat. Lisäksi alueella todettiin olevan merkittäviä maisemallisia arvoja, jotka olisivat mahdollisesti heikentyneet luonnoksessa esitetyn rakentamisen seurauksena. Toisaalta tilojen rakennusoikeutta ei ollut mahdollista osoittaa tukemaan näin hyvin kylärakennetta muuallekaan. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kuusi näistä rakennuspaikoista siirrettiin Suur-Pellingin länsipuolelle omarantaistuksi lomarakennuspaikoiksi, siten, että kolme kuivanmaan rakennuspaikkaa vastasi yhtä omarantaista rakennuspaikkaa. Tätä periaatetta voitiin soveltaa ainoastaan silloin kun se oli ainoa tarkoituk-

senmukainen tapa turvata erityisten ympäristöarvojen säilyminen. Lisäksi yksi rakennuspaikoista poistui tehdyn kyläalueen supistamisen seurauksena.

Rakennusoikeutta muodostui merkittävästi myös Ölandetille, joka on hieman nykyisten kyläalueiden ulkopuolella. Nämä rakennuspaikat on merkitty kaavaan AO-4 ja RA-11 -merkinnällä, koska pohjavesialueelle ei ole tarkoituksenmukaista esittää muuta toimintaa kuin asumista. Erillään olevat asuinrakentamiseen tarkoitettut rantarakennuspaikat on merkitty AO-3 merkinnällä.

Kyläalueella on lisäksi olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, jotka olisi mahdollista muuttaa asuinkäyttöön, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät: 1) rakennuspaikalla on saatavissa juomakelpoista vettä riittävästi asumisen tarpeisiin ja 2) jätevedet voidaan käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti. Nämä on osoitettu kaavassa AT-merkinnällä ja niitä on yhteensä noin 60 kpl.

**Taulukko 27. Asuinrakennusalueiden rakennusoikeudet eri alueilla**

Merkintä	Alue	Rakennusoikeus	tonttikoko	tehokkuusluku
AT-4	Ydinkyläalueet ja Tullandet	180+85+s25+t100+v40	5000 tai 3000, jos vesijohdot ja vesihuoltolaitoksen viemäriverkko	0,086
AT-4/s	Ydinkyläalueet ja Tullandet	180+65+s25+t100+v40	5000 tai 3000, jos vesijohdot ja vesihuoltolaitoksen viemäriverkko	0,082
AT-5	kuten AT-4, mutta vain ympärivuotista asutusta	180+85+s25+t100+v30	5000	0,078
AT-6	kyläalueet ilman erityisiä rajoitteita, ympärivuotista asutusta ei loma-asutusta	250 + 85 +s25+t100	5000	0,092
AT-6/s	Söderbyn ja Österbyn alue, jossa päärakennukset olleet perinteisesti isoja	250 + 65 +s25+t100	5000 tai 3000, jos vesijohdot ja vesihuoltolaitoksen viemäriverkko	0,088
AO-3	Ranta-alueen yksittäiset rakennuspaikat, ei rajoitteita	180+85+s25+t100+v30	5000	0,086
AO-4	Muut yksittäiset rakennuspaikat ei erityisiä rajoitteita	250 + 85 +s25+t100	5000	0,092

#### 5.2.2 Loma-asutus

Uudet rantarakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, että vapaata rantaviivaa jää mahdollisimman paljon ja siten, että rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonto-, maisema-, kulttuurihistoria- tai ympäristöarvoja.





2 - 10	sisä-saaristo		RA-15	160 e=0,032	90	-	30	20	
	ulko-saaristo		RA-17	120 e=0,024	70	-	30	20	-
	meri-vyöhyke (peitteinen saari)		RA-24	90	50	-	-	20	
	meri-vyöhyke		RA-18	60 (ei tehokkuuslukua)	40	-	-	20	-
alle 2			RA-18	60 (ei tehokkuuslukua)	40	-	-	20	-
Vanhat kulttuurihistorialliset suuret asuinpaikat saaristossa			RA-22/s	275 e=0,078	160	65	-	25	40

Lisäksi omalla RA-25 merkinnällään osoitettu yksi kuivanmaan rakennuspaikka, jolle on mahdollista rakentaa 2 erillistä päärakennusta.

Kaikille RA-rakennuspaikoille saa rakentaa talousrakennuksia, jotka sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen. Kokonaisrakennusoikeuteen mukaan laskettava erillinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup>. RA-11 – RA-14 ja RA-22/s mukaisille rakennuspaikoille saa lisäksi rakentaa 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen venevajan, jota ei lasketa mukaan kokonaisrakennusoikeuteen.

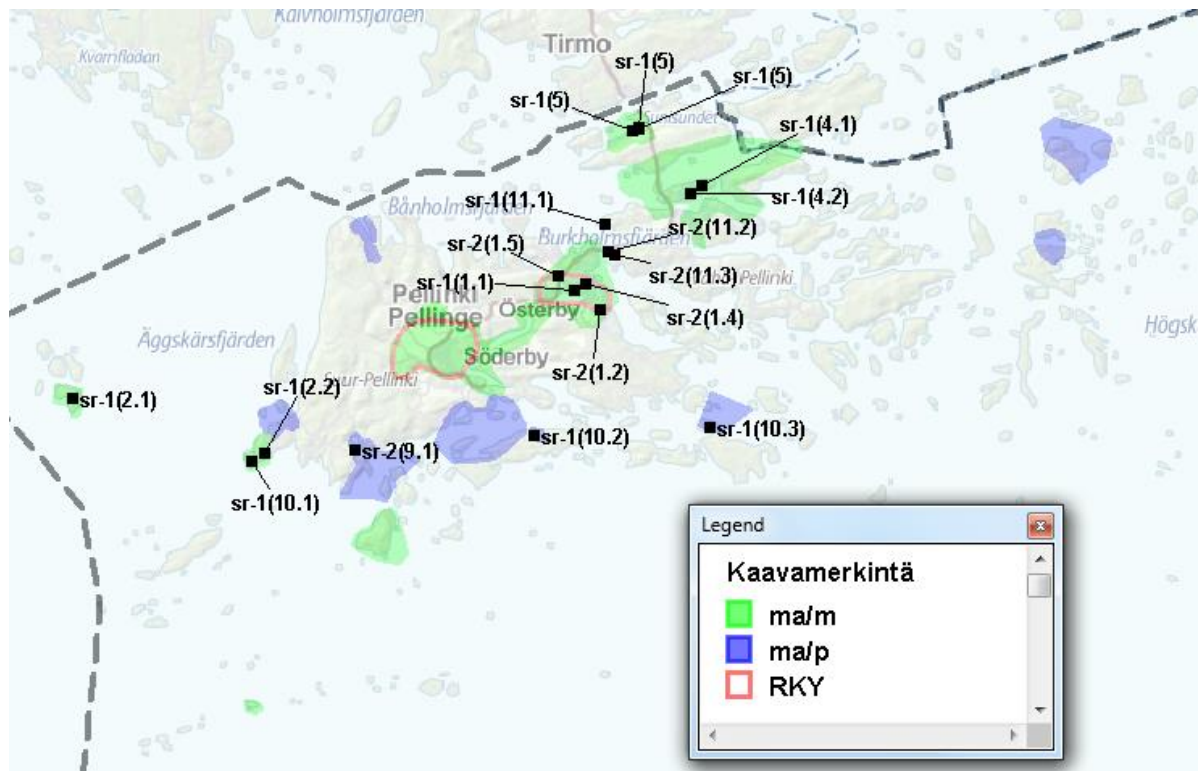
### 5.2.3 Kulttuuriympäristön huomioiminen

Kulttuurihistoriaan liittyvät merkinnät perustuvat kulttuuriympäristöselvitykseen sekä kaavaluonnosvaiheen jälkeen laadittuun Pellingin sisäsaariston maisemaselvitykseen. Selvityksissä on todettu alueella olevan merkittäviä kulttuurimaisemallisia arvoja. Rajaukset ja niiden tarvittavat tarkennukset on huomioitu kaavaratkaisussa omilla merkinnöillään. Kulttuurimaisema-alue-alue-rajaukset on osoitettu kaavassa osa-alue-alue-rajauksina (ma). ma-osa-alue-rajaukset on luokiteltu valtakunnallisesti (ma/v), maakunnallisesti (ma/m) ja paikallisesti (ma/p) arvokkaihin alueisiin. Lisäksi Faladan ympäristö on osoitettu omalla ma-1 –merkinnällä, joka sisältää myös luonnonmaisemallisia arvoja.

Valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuri maisema-alueiksi (ma/v) on osoitettu RKY-2009 mukaiset alueet Söderbyn, Österbyn kylissä. Maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuurimaisema-alueiksi (ma/m) on osoitettu Söderbyn kylissä RKY-alueita hieman laajempi aluekokonaisuus "Missä maat on mainioimmat" kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti. Sama merkintä on myös Tullandetin ympäristössä kattaen Sundön etelärannan ja Lökön -saaren pohjoisrannan sekä erillisiä alueita Vähä-Pellingin pohjoisrannalla. Myös Glosholmen, Edesudden, Söderholmen ja Klovharun on osoitettu ma/m -merkinnällä.

Muut selvityksissä esiintyneet kulttuurimaisema-alueet on osoitettu paikallisesti arvokkaina alueina (ma/p)

Kaavamääräyksillä on tarkoitus em. alueiden maisemallisten arvojen säilyminen, esim. rakennusten purkaminen vaatii rakennuksen purkuluvan.



**Kuva 30. Kaavassa osoitetut kulttuurimaisema-alueiden rajaukset. RKY-alueet on eroteltu kartassa erikseen, mutta kaavassa ne on osoitettu ma/v merkinnällä. Erilliset kohdemerkinnöin osoitetut sr-kohteet on osoitettu symbolein. Numerointi vastaa kaavakartan ja kulttuuriympäristöselvityksen numerointia. Rakennuskulttuurikohteet on lueteltu kohdassa "2.2.7 kulttuuriympäristö"**

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueeton osoitettu MA-alueina . Söderbyn peltoaukealla oleva metsitetty alue, jota ei selvityksissä ollut merkitty maisema-alueeksi, on osoitettu myös MA-alueena. Osayleiskaavassa esitetään tarvittaessa muutoksia, jolla oleellisia maisema-arvoja saadaan nostettua paremmin esiin. Metsitetyn alueen muuttuessa osaksi avointa peltoaluetta, muodostuisi kokonaisuudesta laaja ja näyttävä peltoaukea Söderbyn kylässä. MA -alueen kaavamääräyksen mukaan on tärkeää, että alueet säilyvät avoimena ja viljelykäytössä.

Uutta rakennusoikeutta muodostuu erityisesti maisemallisesti arvokkaiden kyläalueiden ympäristössä, jonka vuoksi uusien rakennuspaikkojen sijoittamiseen on täytynyt kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ne eivät peittäisi avoimia peltomaisemia tai näkymiä.

Kaavan tueksi on laadittu rakentamistapaohjeet, joissa on annettu tarkemmin ohjeistusta uudis- ja korjausrakentamisen rakentamistavasta. Kaavamääräyksissä määrätään noudattamaan rakentamistapaohjeita.

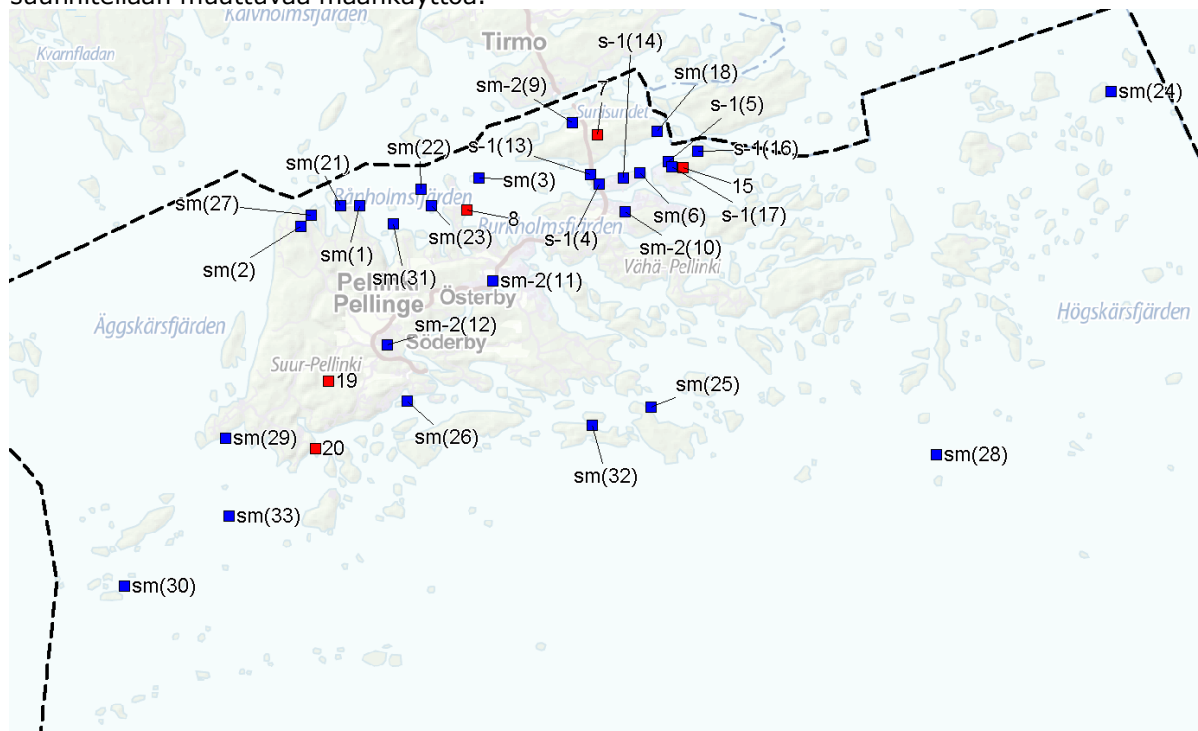
Rakentamistapaohjeissa suunnittelualue on jaettu maisemallisten tekijöiden perusteella eri osaluaisiin:

<b>Vanhat arvokkaat kyläalueet</b>	Alueet sijoittuvat kulttuurimaiseman kannalta herkille alueille ja ovat osa Pellingin vanhaa kyläasutusta.
<b>Uusi "moderni" kylärakentaminen</b>	4 uutta aluetta sijoittuvat nykyisten kylien tuntumaan, jonne on osoitettu osayleiskaavassa ryhmään useita uusia rakennuspaikkoja
<b>Lomarakentaminen</b>	Edellä mainittujen alueiden ulkopuolelle jäävä lomarakentaminen

Kullekin alueelle on annettu erikseen ohjeita korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen osalta. Ohjeistus koskee rakennuksien sijoittelua, julkisivuja, värejä ja maaleja sekä piha-alueiden korkeustasoa, puustoa, kasvillisuutta, teiden rakentamista, aitoja yms. Rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ja niiden avulla voidaan turvata alueen maisemallisten arvojen säilyminen.

Selvityksissä esiin nousseet arkeologiset kohteet on osoitettu kaavassa omilla suojelumerkinnöillä (sm, sm-2 ja s-1). Muinaisjäännökset on osoitettu sm-merkinnällä ja vanhat kyläpaikat nykyohjeistuksen mukaisesti sm-2 -merkinnällä. Muut kulttuuriympäristökohteet on merkitty s-1 -merkinnällä. Veden alaisten kohteiden sijainti on epätarkka. Tämän johdosta hylkyjen läheisyyteen ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Merkintätavasta on sovittu museoviraston kanssa. Kaavamääräyksillä turvataan arvokkaiden kohteiden säilyminen.

Kaavaan kohdemerkinnällä merkityt muinaisjäännökset voivat olla pinta-alaltaan huomattavan laaja-alaisia ja muinaisjäännökseen laajuus tulee selvittää museoviranomaiselta, mikäli alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.



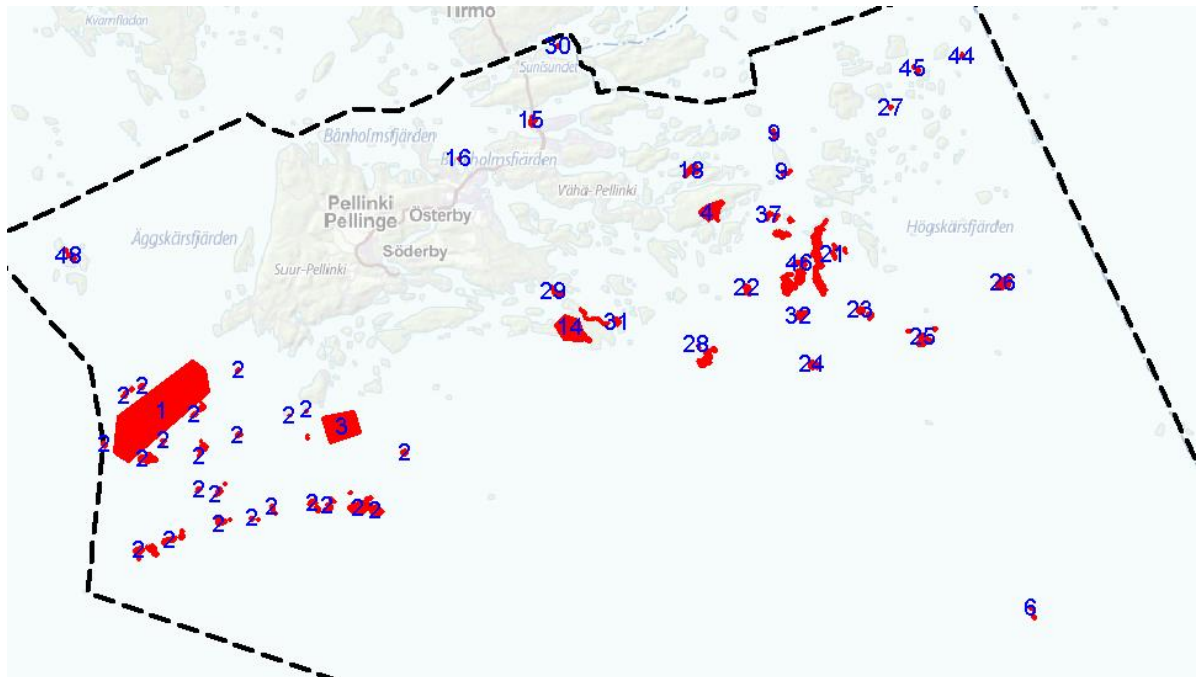
**Kuva 31. Arkeologisesti arvokkaat kohteet. Siniset kohteet on osoitettu kaavassa ja punaiset kohteet on jätetty osoittamatta kaavassa museoviraston esityksen mukaisesti. Kohteiden numerointi viittaa inventointiin, selostukseen ja kaavakarttaan. Arkeologisten kohteiden täydellinen luettelo löytyy kappaleesta 2.2.8 muinaisjäännökset.**

#### 5.2.4 Luonnon ja luonnonmaiseman huomioiminen

Luontoarvoihin ja luonnonmaisemaan liittyvät merkinnät ja määräykset perustuvat kaavatyön yhteydessä laadittuun luonto- ja maisemaselvitykseen. Luonto- ja maisemaselvityksessä esiin tulleet arvot on huomioitu mitoitusta määritettäessä. Esimerkiksi saaristovyöhykejako on vaikuttanut mitoituksen määrittämiseen.

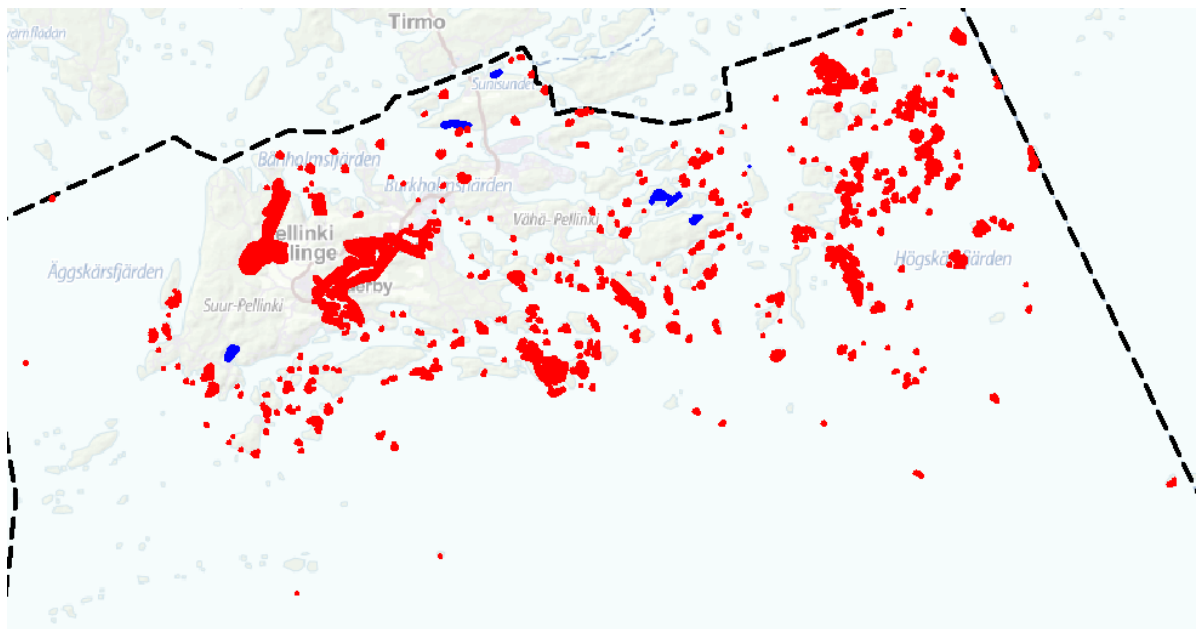
Kaavassa on osoitettu olemassa olevat luonnonsuojelualueet sekä luonto- ja maisemaselvityksessä esitetyt alueet luonnonsuojelualueina (SL) ja suojelualueina (S ja S-1). Nämä sijoittuvat pääosin ulkosaaristoon ja merivyöhykkeelle. Olemassa olevat Natura -2000 rajaukset on osoitettu voimassa olevan tilanteen mukaisesti.

Kappaleessa 2.2.6 on luettelo SL, S-1 ja S-kohteista.



**Kuva 32. Kaavassa S ja SL -alueina osoitetut aluevaraukset. Numerointi viittaa luonto- ja maisemaselvitykseen Kohteet on lueteltu kohdassa 2.2.6. ja kohteiden tarkemmat kuvaukset löytyvät luonto- ja maisemaselvityksestä.**

Muut arvokkaat luontokohteet, jotka eivät täytä luonnonsuojelualueen kriteerejä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina (luo). Lisäksi laajoja luonnonmaisema-alueita on osoitettu omalla osa-alueajausmerkinnällään. Tällaisia on erityisesti kaava-alueen itäisessä saaristossa.



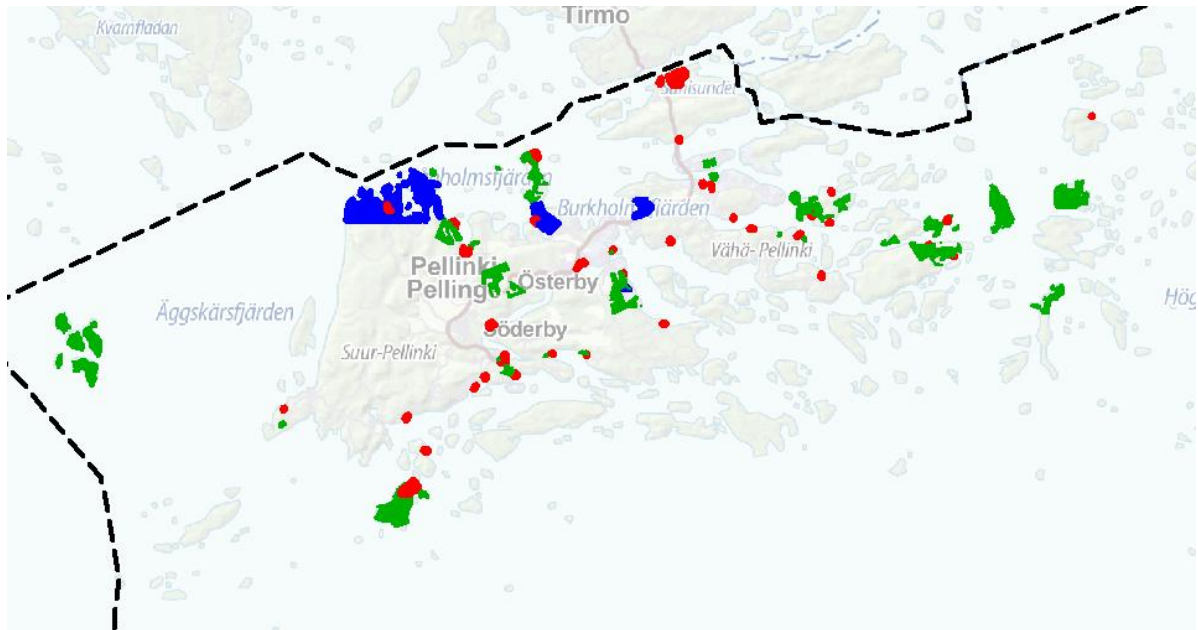
**Kuva 33. Kaavassa osoitetut MY- ja luo-alueet. MY-alueet ovat kartassa punaisella ja luo-alueet sinisellä.**

### 5.2.5 Virkistys

Merkittävimpinä virkistysalueina kaavaan on merkitty Äggskärin saaret, Gloscholmen, Sandön pohjoiskärki, Stora Bjorkholmen sekä, Bredholmen. Näiden lisäksi voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa on virkistykseen varattuja alueita, mutta ne ovat pääosin tarkoitettu ranta-



asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen omaan käyttöön. Suurimmat virkistysalueiksi osoitetut alueet ovat maakuntakaavan mukaisia virkistysalueita ja osa niistä on Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistuksessa..



**Kuva 34. Virkistysalueet kaavassa. Virkistysalueet on osoitettu vihreällä, MU-alueet on osoitettu sinisellä ja veneenlasku- ja säilytyspaikat punaisella.**

Näiden lisäksi uusina virkistysalueina on osoitettu alueita Ölandetin kurssikeskuksen tuntumaan, Sandholmsuddenille, Tullandentille ja Österbyn Gölenin rantaan, Sturjanin tuntumaan sekä Ed-desuddeniin. Näistä rannalla olevien on tarkoitus toimia myös uimarantoina.

Yhtenäisen vapaanrantaviivan osuus ei juuri pienene kaavaratkaisun myötä.

#### 5.2.6 Maa- ja metsätalous

Suurin osa manneralueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueilla maa- ja metsätalouden harjoittaminen voi säilyä nykyisellään, ennallaan.

Kaavaan on osoitettu myös melko laajoja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-4) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-4, MY-5), Yleiskaavassa annetut merkinnät ja -määräykset pohjautuvat maakuntakaavaan.

Kaavamääräykset ovat seuraavat:

MU -alueen kaavamääräys on seuraava:

*"Alueen käytön suunnittelussa on metsätalousmaan säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvien haittoja vähentävien ulkoilupolkujen, ulkoilua palvelevien levähdysalueiden ja rantautumisalueiden järjestelymahdollisuuksiin. Alueella ei saa tehdä avohakkuuta (MRL 41 § 2). Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa."*

MY-4 -alueiden kaavamääräys on seuraava:

*"Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa tehdä avohakkuuta (MRL 41 § 2). Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa."*

MY-5 -alueiden kaavamääräys on seuraava:

*Alueen käyttöä suunniteltaessa ja aluetta käytettäessä on otettava huomioon alueen arvokas luonnonmaisema ja/tai saaren pienestä koosta aiheutuvat erityisvaatimukset. Alueella ei saa*

*tehdä avohakkuita (MRL 41 § 2). Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.*

Maa- ja metsätalousalueilla rakennusoikeuslaskelman mukaan muodostunut rakennusoikeus on siirretty kaavassa rakentamiseen varatuille alueille.. M-alueilla sallitaan vain maa- ja metsätalouden harjoittamista palveleva rakentaminen.

#### 5.2.7 Ranta-asemakaavat

Yleiskaava toimii ohjeena ranta-asemakaavojen tuleville muutoksille. Muutokset eivät saa olla riskitidassa yleiskaavan kanssa. Yleiskaavassa on esitetty voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin seuraavat muutostarpeet:

Nimi	Vahvistamispäivä	Muutos
Kuris, Brokholmen	23.01.1984	Kaava-alue on osoitettu virkistysalueeksi VR-2 ja S-1
Örfre Gråns	18.03.1997	Ranta-asemakaavan varastorakennusten kortteli alue (TV6) on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-9).. Lisäksi Pellingin pääsaaren etelärannalla oleva alue on esitetty muutettavaksi venesatamaksi (LV). Venesatama tulisi tällöin Gloscholmenin huoltoliikenteen käyttöön.

Lisäksi Hasselön ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu uusi luo-1 -merkintä, jolla pyritään turvaamaan alueelle sijoittuvan petolinnun pesäpuun säilymistä.

Mikäli ranta-asemakaava tulee myöhemmin muutettavaksi, päivitetään ranta-asemakaavan vesihuoltomääräykset tällöin. Yleinen periaate ranta-asemakaava-alueilla on nykyisin, että ranta-asemakaava-alue joko liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriin ja puhdistamoon tai ranta-asemakaavassa annetaan vesikäymälän rakentamiskielto. Tämä pidetään tavoitteena myös Pellingin ranta-asemakaavoja muutettaessa.

### 5.3 Alueen kunnallistekniikan järjestäminen

Osalla suunnittelualueesta on tällä hetkellä Porvoon Saariston Vesihuoltolaitoksen osuuskunnan vesihuoltoverkostoja. Alueella ei ole vesihuoltolain mukaisia toiminta-alueita. Vesihuoltolain mukaan kunnalla on vastuu vesihuollon järjestämisestä, jos suurehkon asukasjoukon tarve sitä edellyttää. Lisäksi harkintaan vaikuttavat terveydelliset ja ympäristönsuojelulliset syy sekä keskitetyn järjestelmän kustannukset. Osayleiskaava-alueen nykyinen asumisen tiheys täydennettynä osayleiskaavassa osoitetulla uudella rakentamisella ei aiheuta kunnalle vastuuta vesihuollon järjestämisestä.

Porvoon kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma vuosille 2015 – 2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 1.6.2015. Suunnitelmassa on määritelty Porvoon vesihuollon kehittämisen oleelliset tavoitteet ja päämäärät sekä niiden mukaiset tulevat toimenpiteet. Varsinaisten vesilaitoksen toiminta-alueiden lisäksi suunnitelmassa on esitetty myös alueella toimivien vesiosuuskuntien kehittämistarpeet. Porvoon kaupungilla ja Pellingin alueella toimivalla Porvoon Saariston Vesihuoltolaitos osuuskunnalla on parhaillaan menossa selvitys osuuskunnan vesihuollon järjestämisestä. Pellingin alueelle ei olla suunnittelemassa vesihuollon laajentamista.

Suunnittelualueen noin 170 olemassa olevasta ympärivuotisen asumisen (AT) rakennuspaikasta noin 100 sijoittuu melko tiiviisti Tullandetin, Vähä-Pellingin, Österbyn ja Söderbyn kyläalueille, loput 70 hajanaisemmin kyläalueiden ulkopuolelle.

#### Vesihuolto

Osayleiskaava-alueella kulkee Porvoon veden päävesijohto ja useita kiinteistöjen yhteisesti omistamia nk. kimpajohtoja. Päävesijohto kulkee alueen kylätaajamien Sundön, Tullandet, Pikku-Pellinki, Österby ja Söderby kautta. Päävesijohtoon liittyneitä joko suoraan tai yksityisten kimpavesijohtojen kautta on yhteensä noin 130 taloutta. Muilla kiinteistöillä on käytössään oma kai-

vo. Yleiskaavassa osoitetuista ympärivuotiseen asumiseen osoitetuista rakennuspaikoista valtaosa sijaitsee olemassa olevan päävesijohdon läheisyydessä. Myös osayleiskaavassa osoitettu uusi ympärivuotinen asutus sijoittuu päävesijohdon läheisyyteen. Myös rakennuspaikat, joilla nykyinen loma-asuminen on mahdollista muuttaa ympärivuotiseen asumiseen, sijoittuvat nykyisen päävesijohdon tai jo olevien kimppajohtojen läheisyyteen. Nykyinen päävesijohto riittää alueen vesihuoltoon myös uuden asutuksen toteutuessa, joten puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavilla.

#### Jätevesien käsittely:

Olemassa oleva ympärivuotinen asutus:

Suunnittelualueella toimii kaksi osuuskunnan puhdistamoja ja niihin on liittynyt noin 50 taloutta Österbyn ja Söderbyn kylissä. Nykyisen viemäriverkoston läheisyyteen alle 200 m etäisyydelle sijoittuu lisäksi noin 15 olemassa olevaa ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkaa, jotka jo liittyneiden lisäksi on mahdollista liittää olemassa olevaan viemäriverkoston.

Vähä-Pellingin, Tullandetin ja Ölandetin pohjoisosan AT -alueiden viemäröinnin järjestämisen mahdollisuutta on tutkittu Porvoon veden ja Suomen ympäristökeskuksen toimesta. Tullandet ja Vähä-Pellinki muodostaisivat oman verkoston ja Ölandet oman verkoston. Kummassakin verkostossa olisi oma puhdistamo. Verkostojen rakentamiskustannuksia arvioitiin karkealla laskennallisella mallilla, joka ottaa tarvittavien viemäriinjojen pituuden lisäksi huomioon maaperän kaivettavuuden (helppo / keskivaikea / vaikea / vesi). Viemärin rakentamiskustannukset puhdistamoihin nousivat noin 16 000 € / rakennuspaikka kummallakin alueella. Tämän lisäksi kiinteistökohtaisesta pumppaamosta aiheutuva kustannus on noin 4000 € / rakennuspaikka. Kun laskelmissa on otettu huomioon nykyinen maankäyttö ja että liittymisaste olisi 100 %. Osayleiskaavan mukaiset uudet rakennuspaikat uusina liittyjinä alentaisivat erityisesti Ölandetin verkoston kustannuksia merkittävästi. Pellingin saariston vesihuoltolaitoksen osuuskunnan vuonna 2009 teettämän tarkesuunnitelman perusteella Vähä-Pellingin, Tullandetin eikä Ölandetin alueilla ollut kiinnostusta/tarvetta keskitettyyn viemäröintiratkaisuun. Vähä-Pellingin ja Tullandetin osalta voidaan todeta, että keskitetyn viemäröinnin järjestämisen kustannukset (viemäriverkoston sekä puhdistamon rakentaminen) nousevat niin korkeaksi, että keskitetyn järjestelmän rakentaminen ei ole mahdollista. Uusien rakennuspaikkojen toteutuminen ja leirikeskuksen puhdistamon uudistustarpeet saattavat muuttaa Ölandetin tilanteen toteuttamiskelpoiseksi.

Mikäli ympärivuotiseen asumiseen käytetty rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle, jossa ei ole keskitettyä vesihuoltoa, tulee vesihuolto järjestää kiinteistökohtaisesti voimassa olevan lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Markkinoilla on myös useita muita kuin vesikäymälä ratkaisuja. Tällaisia ovat esim. kuiva- / kompostoiva käymälä, polttava / tuhkaava käymälä tai pakastava käymälä. Nykyisin käytössä olevat tekniikat mahdollistavat käymälän sijoittamisen myös asuintilojen yhteyteen.

Kaavamääräyksessä on tuotu esille, että mikäli jätevesiä ei johdeta vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, tulee viemäriverdet käsitellä kiinteistökohtaisin kestävin ratkaisuin. Kiinteistökohtaisiin kestäviin ratkaisuihin ei lukeudu kaikkien jätevesien johtaminen umpinaiseen tankkiin, jolloin tyhjennysvälit jäävät lyhyiksi ja tyhjennyksistä aiheutuu kestävä loka-autoralli.

Pellingin alueella on nykyisin noin 110 asuttua omakotitaloa, joilla arvioidaan olevan käytössään vesikäymälä. Kun huomioidaan, että noin 50 taloutta on liittynyt viemäriin, niin noin 60 taloudella on käytössä joko umpinaiseen tankkiin perustuva tai useampaan sakokaivoon perustuva järjestelmä.

Uusi ympärivuotinen asutus:

Uuden ympärivuotisen asutuksen rakennuspaikat sijoittuvat melko lähelle viemäröintiä. Uusista rakennuspaikoista noin 15 sijoittuu alle 200 metrin etäisyydelle olemassa olevasta viemäriverkoston ja noin 15 verkoston vaikutusalueelle siten, että niiden on helppo yhteisellä viemäröinnillä liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon (Söderby). Söderbyn ja Österbyn uusien rakennuspaikkojen liittäminen viemäröintiin on mahdollista melko kustannustehokkaasti. Ölandetin noin 10 rakennuspaikan osalta alueen rakennettavuus mahdollistaa viemäriverkoston rakentamisen myös melko alhaisin kustannuksin, myös Sundöön seitsemän uutta rakennuspaikkaa sijoittuu myös siten, että rakennuspaikkojen yhteiset ratkaisut ovat mahdollisia. Noin 10 – 15 rakennuspaikkaa ovat

selvästi etäämmällä viemäroinnistä, mutta kun otetaan huomioon uusien rakennuspaikkojen koko, yli 5000 m<sup>2</sup>, niiden kiinteistökohtainen jätevesien käsittely on mahdollinen.

Kaavamääräyksessä on tuotu esille, että mikäli jätevesiä ei johdeta vesihuoltolaitoksen viemäri-verkkoon tulee viemärivedet käsitellä kiinteistökohtaisin kestävin ratkaisuin. Kiinteistökohtaisiin kestäviin ratkaisuihin ei lukeudu kaikkien jätevesien johtaminen umpinaiseen tankkiin, jolloin tyhjennysvälit jäävät lyhyiksi ja tyhjennyksistä aiheutuu kestämatön loka-autoralli.

Lomarakennusten muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön:

Osayleiskaava mahdollistaa maksimissaan 60 -70 loma-asunnon muuttamisen ympärivuotiseen käyttöön. Asuinrakennuksille vesikäymälän rakentaminen on mahdollista myös kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. Käyttötarkoituksen muutosta haettaessa jää lupaprosessissa tarkistettavaksi onko juomakelpoista vettä saatavissa asumisen tarpeisiin ja onko lisääntyvien jätevesien käsittely mahdollista joko viemäroinnillä tai kiinteistökohtaisella ratkaisulla. Mikäli nämä edellytykset eivät täyty, ei lomarakennuksen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen ole mahdollista eikä myöskään vesikäymälän rakentaminen.

Alle 200 metrin etäisyydelle viemäristä sijoittuu noin 50 olemassa olevaa lomarakennusta. Näistä noin 20 kpl sijoittuu AT-alueille, joilla käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen. Yli 200 metrin etäisyydellä viemäroinnistä sijoittuu lisäksi noin 40 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, jotka ovat em. AT-alueilla. Erityisen etäälle viemäroinnistä tällaisia lomarakennuspaikkoja sijoittuu Tullandetilille, Vähä-Pellingin itäosiin sekä Bastuhamniin. Näiden alueiden viemäroinnin järjestäminen vaatisi erityisen pitkiä runkolinjoja. Tullandetilla kiinteistökohtaisten järjestelmien esteenä voi joidenkin rakennuspaikkojen osalta olla tilan vähyyys, kulttuurihistorialliset arvot sekä maaperän laatu ja muodot (LIITE 11).

Tullandetin alueella sijaitsee 29 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat ovat keskimäärin noin 3500 m<sup>2</sup> suuruisia ja alle 3000 m<sup>2</sup>:n suuruisia rakennuspaikkoja on noin puolet rakennuspaikoista. Tullandetin rakennuskanta on vanhaa ja aikoinaan ympärivuotiseen asumiseen rakennettuja, vain alle kolmasosa rakennuspaikoista on rakennettu suoraan lomarakentamiseen. Asuinrakennusten jäätyä tyhjilleen on niiden käyttötarkoitus muuttunut loma-asumiseen ilman MRL:n tai sitä edeltäneen lain edellyttämää käyttötarkoituksen muutospäätöstä. Vanhan miljöön säilyminen on katsottu toteutuvan parhaiten AT/s merkinnällä, joka tukee vanhan rakennuskannan säilymistä ja vanhaan kylätaajamaan sopivan täydennysrakentamisen mahdollistamista. Tarkemman maastokatselmuksen perusteella Tullandetin rakennuspaikoista vain noin 8 olisi sellaista, joissa jätevesien käsittely ei onnistuisi nykymääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisesti ilman erityisjärjestelyjä, mikäli puhdistettavien jätevesien määrä huomattavasti lisääntyisi. Näitä ovat itäisimmässä niemessä sijaitsevat kaksi alle 3000 m<sup>2</sup>:n suuruista loma-asumiseen käytettyä kallioista rakennuspaikkaa, pohjoisrannalla kolme erityisen pientä lomarakentamiseen käytettyä rakennuspaikkaa ja läntisessä niemessä kaksi omakotikiinteistöä. Lisäksi yhden rakennuspaikan osalta jätevesien käsittely onnistuisi erityisjärjestelyin rasitteena naapurin puolelle. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen saattaa estyä seuraavilla Tullandetiin sijoittuvilla kiinteistöillä: 2:8, 2:10, 8:37, 8:38, 8.40. Vähä-Pellingin alueella rakennuspaikkakoko on huomattavasti suurempi ollen pääsääntöisesti yli 5000 m<sup>2</sup>. Vähä-Pellingin alueella ainoastaan kolmen rakennuspaikan vesihuoltojärjestelyjen ennakoidaan edellyttävän mahdollista rasitetta naapurikiinteistön alueelle. Tällaisia ovat kiinteistöt 13:57, 8:15 ja 8:76.

Olosuhteet huomioon ottaen on perusteltua mahdollistaa vakituisilla asuinrakennuspaikoilla myös kuivakäymäläratkaisut sekä olla velvoittamatta ympärivuotisia asuinrakennuksia liittymään vesihuoltolaitoksen viemärointiin.

Lomarakennukset:

Lomarakennuspaikoilla ei sallita vesikäymälän rakentamista, joten näillä rakennuspaikoilla tulee rakennettavaksi esim. kuiva- / kompostoiva käymälä, polttava / tuhkaava käymälä tai pakastava käymälä. Tällaisia lomarakennuspaikkoja alueella on noin 500 kpl. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan kokovaatimus, 5000 m<sup>2</sup>, voidaan olettaa, että myös harmaat jätevedet on käsiteltävissä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Ainoastaan kyläalueelle (AT-4, AT-4/s ja AT-6/s) sijoittuvalla lomarakennuspaikalle voidaan rakentaa vesikäymälä ehdolla että se voidaan liittää vesihuoltolaitoksen verkostoon.

#### Ranta-asemakaava-alueet:

RA-9 alueilla noudatetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan jätevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Pellingin osayleiskaava-alueella 13 ranta-asemakaavoista on vesikäymälän rakentamiskielto. Öfre Brandsin ranta-asemakaavassa (vahvistettu 12.4.1984) ei ole lainkaan annettu määräyksiä vesikäymälän rakentamisesta ja Oxnäsin ranta-asemakaavassa (vahvistettu 22.2.1989) vesikäymälän rakentaminen on sallittu, jos rakennetaan umpinainen säiliö tai puhdistamo. Mikäli erillisiä määräyksiä ei ole ranta-asemakaavassa annettu, noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä. Mikäli ranta-asemakaava tulee myöhemmin muutettavaksi, päivitetään vesihuoltomääräyksetkin tällöin. Yleinen periaate ranta-asemakaava-alueilla on nykyisin, että ranta-asemakaava-alue joko liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriin ja puhdistamoon tai ranta-asemakaavassa annetaan vesikäymälän rakentamiskielto.

#### Yhteenvedo:

Söderbyn ja Österbyn puhdistamojen käyttöasteet ovat tällä hetkellä keskimäärin 20 – 30 %, joten voidaan arvioida että näiden puhdistamojen kapasiteetti riittää olemassa olevien rakennuspaikkojen liittämiseen viemäriverkostoon omistajien niin halutessa sekä Söderbyn ja Österbyn uusien rakennuspaikkojen tarpeisiin. Vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan Pellingin viemäröintiä ei ole tarkoitus laajentaa. Näin ollen uuden asutuksen tulee jätevesiratkaisuissa tukeutua joko olemassa olevaan runkoverkkoon tai kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. Pienimuotoiset viemäriverkostojen laajennukset ovat toteutettavissa kiinteistöjen yhteishankkeena.

Pellingin alueella on nykyisin noin 110 asuttua omakotitaloa, joilla arvioidaan olevan käytössään vesikäymälä. Kun huomioidaan, että noin 50 taloutta on liittynyt viemäriin, niin noin 60 taloudella on käytössä joko umpinaiseen tankkiin tai useampaan sakokaivoon perustuva järjestelmä. Lisäksi noin 60 asuinrakennuksella, joissa ei asuta vakinaisesti, on pääsääntöisesti käytössään tavanomainen puucee. Tästä aiheutuu noin 120 tyhjennyskäyntiä vuodessa. Osayleiskaavaratkaisu tukeutuu hyvin olemassa olevaan vesijohtoon ja keskitettyyn viemäriverkostoon. Uuden asutuksen osalta voidaan todeta, että maksimissaan noin 30 uuden asuinrakennuspaikan jätevesien huolto tullee perustumaan kiinteistökohtaisiin järjestelmiin. Yleisenä määräyksenä annettu vaatimus, että jätevedet tulee voida käsitellä kiinteistökohtaisin kestävin ratkaisun edellyttää harmaiden jätevesien käsittelyä omalla rakennuspaikalla, jolloin näidenkään kiinteistöjen osalta ei synny mittavaa tyhjennysautoliikennettä.

Porvoon ympäristösuojelutoimiston tietoon ei ole tullut, että jätevesien käsittelyssä olisi ilmennyt ongelmia Pellingin alueella. Kun otetaan huomioon muuttuva lainsäädäntö, ei näköpiirissä ole, että haittaa luontoon tai lähiympäristöön muodostuisi yleiskaavan toteutuksen myötä. Lisäksi pohjavesialueelle on annettu tarkempi määräys jätevesien johtamisesta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueella on noin 550 loma-asuntoa ja yleiskaava sallii noin 40 uutta loma-asuntoa. Loma-asuntojen osalta rakennuspaikkojen vesihuoltoratkaisut perustuvat maatuviin- ja kuivakäymäläratkaisuihin. Harmaiden jätevesien käsittelyn osalta noudatetaan muuttuvaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Tiiviit kyläalueet, joilla loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen on mahdollista, on tutkittu tarkemmin, eikä näidenkään alueiden osalta ole odotettavissa ongelmia.

Yhteenvedona vesihuollon järjestämisen osalta todetaan, että osayleiskaava-alueen vesihuoltoratkaisut on tutkittu MRL:n 39 §:n edellyttämässä laajuudessa yleiskaavan tarkkuudella. Rakennuspaikkokohtaiset ratkaisut tarkentavat käytettäviä ratkaisuja ja niistä päätetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.



## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnissa kuvataan merkittävät ympäristövaikutukset, joita muodostuu kaavan toteuttamisesta. Kaavan tulee perustua riittäviin lähtötietoselvityksiin. Vaikutusten arviointi on koko kaavaprosessin kestävä menettely.

Merkittävimpiä muutoksia nykytilanteeseen on alueen asuinrakennuspaikkojen lisääntyminen noin 60 kappaleella, ja mahdollisuus muuttaa noin 60 lomarakennuspaikkaa asuinrakennuskäyttöön.

Kaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat yksityisten maanomistajien maa-alueilla, jolloin rakennuspaikkoja ei välttämättä heti myydä tai ryhdytä muutoin rakentamaan. Tällöin on perusteltua sallia kaavassa ylimitoitus, jos tahdotaan, että edes osa kaavassa osoitetavasta rakentamisesta käynnistyy lähivuosina.

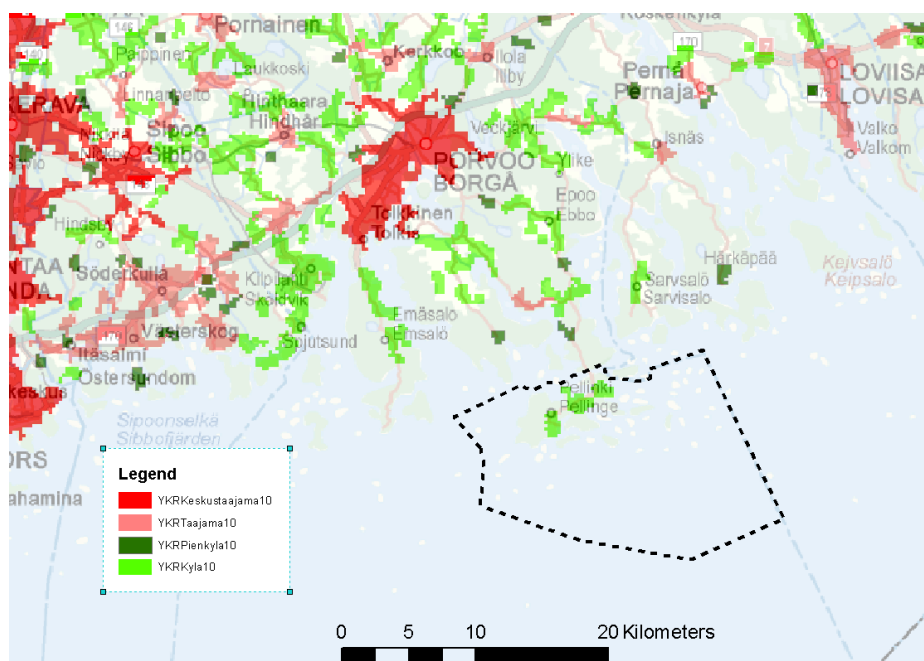
Rakennuspaikoista toteutunee seuraavan 10 vuoden aikana noin 10 kpl, mikäli väestönkasvu on suunnitellun sama kuin kuluneen 23 vuoden aikana (noin 5,3 %:n väestönkasvu kymmenessä vuodessa). Vuonna 2030 toteutuneita uusia asuinrakennuspaikkoja olisi tällöin noin 17 kpl. Voidaan kuitenkin olettaa, että kaava mahdollisesti hieman aktivoi maanomistajia myymään tai toteuttamaan rakennuspaikkoja aiempaan enemmän.

On myös huomattava, että ilman osayleiskaavaa alueen rakentaminen olisi mahdollista erillisin suunnittelutarveratkaisuin ja poikkeamislavin. Tällöin rakentaminen tapahtuisi yksittäin ilman kokonaisuuden suunnittelua.

### 6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kuntatalouteen

Kaavassa osoitetut uudet asuinrakennuspaikat on osoitettu tukemaan olemassa olevia kyliä ja infrastruktuuria siten, että yhdyskuntarakennetta tiivistetään kaava-alueen sisällä. Kaavalla ei sallita kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lisäksi rakentamista muualla, esim. M-alueella, jolloin kaava ohjaa vahvasti alueen rakentamista ainoastaan kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille.

Kaavalla osoitetaan Porvoon keskeisten taajama-alueiden ulkopuolelle lossiyhteyden varaan merkittävä määrä uusia asuinrakennuspaikkoja. Mikäli kaikki kaavassa osoitetut asuinrakennuspaikat toteutuvat, hajauttaa se hieman Porvoon kaupungin yhdyskuntarakennetta. Alue on noin 20 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta ja noin 8 kilometrin etäisyydellä lähimmästä Fagerstan –taajamasta.



Kuva 35. Kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa.

Suunnittelualueen rakentamista ei ole tarkoitus ohjata lisäksi asemakaavalla vaan osayleiskaavan on tarkoitus olla suoraan rakentamista ohjaava. Tämä tuo kaupungille säästöjä sillä asemakaavan laatiminen ja toteuttaminen lisääi kaupungin kustannuksia. Kertaluontoisia kustannuksia tulisi asemakaavan laatimisesta sekä katujen ja viemäroinnin rakentamisesta. Ylläpitokustannuksia muodostuisi infrastruktuurin ylläpidosta etäällä päätaajamasta. Yleiskaavaratkaisu ei tuo kaupungille kertaluontoisia kustannuksia juuri lainkaan.

Koulukyytien järjestäminen aiheuttaa kaupungille pitkällä tähtäimellä kustannuksia. Kaikki oppilaat on kuljetettava Grännäs skolaan 7 km:n etäisyydelle lossilta mitattuna tai Epoon kouluun 15 km etäisyydelle lossilta mitattuna ja vanhemmat yläkouluikäiset Porvoon keskustaan. Pitkällä tähtäimellä kustannuksia aiheuttaa myös vanhuspalvelujen järjestäminen etäälle keskustajamasta sekä virkistysalueiden hoito.

Koulu- ja vanhuspalvelut on joka tapauksessa järjestettävä alueen nykyiselle väestölle eli noin 280 asukkaalle riippumatta laadittavasta kaavasta. Lisäksi asutusta voisi muodostua alueelle suunnittelutarveratkaisujen/poikkeamislupien myötä.

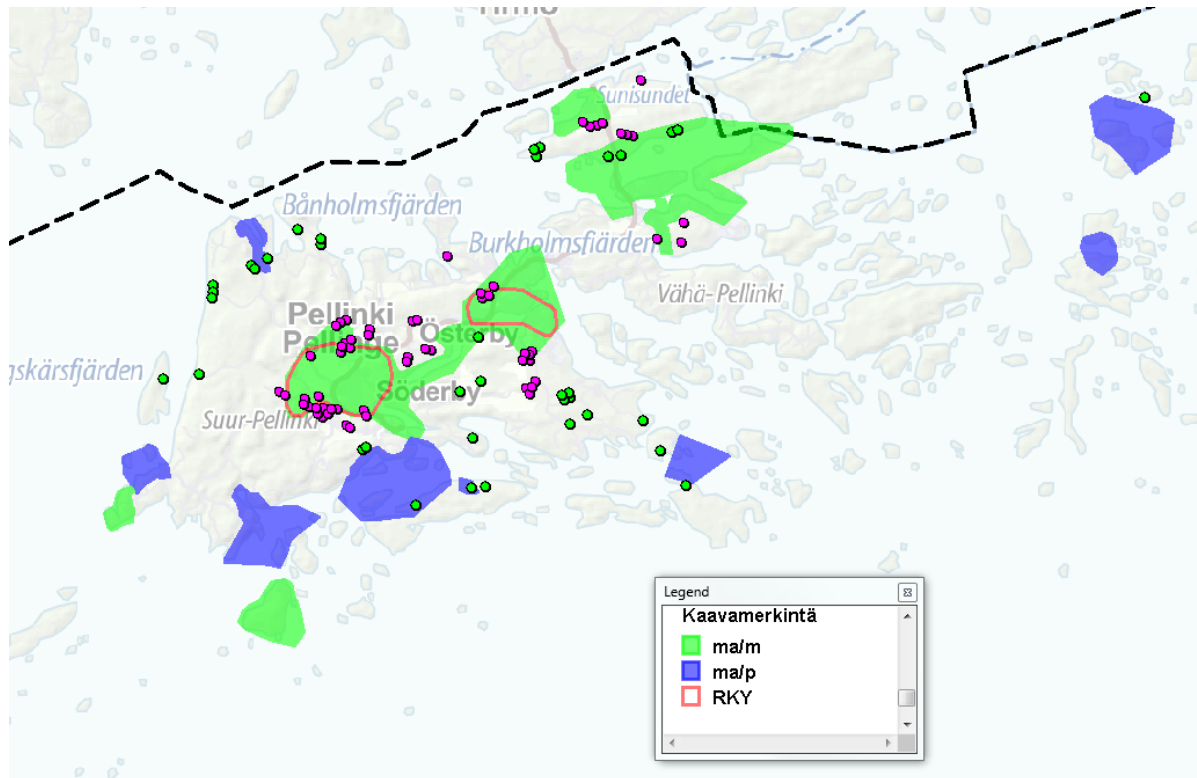
Alueen väestön kasvu on viimeisen 20 vuoden aikana ollut noin 0,6 % vuodessa, jollaisena se oletettavasti jatkuisi ilman osayleiskaavaa. Näin ollen kaavan myötä aiheutuva palvelujen järjestämistarve ei aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia. Kaava ei myöskään aiheuta merkittäviä kunnallisia tuloja.

PÄÄOMATALOUS	Menot	Tulot
Maapohja		
Maan hankinta		
Tontit		
Rakentamiskelpoiseksi saattaminen		
Esirakentaminen, maaperän kunnostus		
Rakenteiden muutokset/purkaminen		
Melusuojaukset		
Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen		
Tie- ja katuverkko		
Vesihuoltoverkko (rakentaminen, liittymismaksut)		
Puistot, yleiset alueet	•	
Päiväkodit		
KÄYTTÖTALOUS	Menot	Tulot
Rakennusten ja rakenteiden kunnossapito		
Tie- ja katuverkko		
Vesihuoltoverkko (kunnossapito, käyttömaksut)		
Puistot, yleiset alueet	•	
Päiväkodit	•	
Palvelutoiminta		
Päivähoito	•	
Opetus	•	
Vanhusten kotipalvelut	•	
Terveystuolto	•	
Verot		
Kunnallisvero		•
Kiinteistövero		•

Kuva 36. Yleiset kuntataloudelliset kertaluonteiset eli pääoma -tulot ja -menot sekä vuosittain toistuvat käyttötalous -tulot ja -menot, ote Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne, ympäristöministeriö 2008. Taulukkoon on osoitettu punaisella symbolilla ne menot ja tulot, joihin osayleiskaavalla on vaikutuksia.

## 6.2 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa osoitettu lisärakentaminen keskittyy erityisesti Söderbyn kulttuurimaisema-alueen välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikat on kuitenkin sijoitettu siten, että alueen arvoja ei merkittävästi heikennetä. Esim. avoimet pellot on jätetty rakentamatta ja rakentaminen sijoitettu pääasiassa metsäisille alueille. Valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle on osoitettu noin 10 uutta asuinrakennuspaikkaa. Nämä on sijoitettu metsäisille alueille siten, että niiden maisemallinen vaikutus jää vähäiseksi. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu maisemallisesti herkille avokallioille tai lakialueille.



Kuva 37. Kaavaratkaisussa osoitettu uusi maankäyttö suhteessa maisemallisesti arvokkaisiin alueisiin. Uudet asuinrakennuspaikat on kartassa punertavalla ja uudet lomarakennuspaikat vihreällä symbolilla.



Kuva 38. Uusien asuinalueiden sijoittuminen Söderbyn valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen läheisyyteen. Uudisrakentamisalueet on osoitettu vihertävällä.

Kaavaluonnoksessa oli Nedre Ollaksen alueelle sijoitettu 9 uutta asuinrakennuspaikkaa. Rakennuspaikat sijoituivat etelärinteelle, jolloin ne olisivat näkyneet paikoin Fladan vastarannalle. Alue on lisäksi kallioinen ja paikoin korkeuserot ovat vaihtelevia, jolloin rakentamisen edellyttämät maanrakennustyöt olisivat muokanneet maastoa tavallista enemmän.

Viranomaisilta saadun palautteen sekä Pellingin sisäsaariston maisemaselvityksen seurauksena todettiin, että rakennuspaikkoja ei voida kaavaluonnoksen mukaisesti osoittaa ilman, että merkittävät maisemallisten arvot heikkenisi. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus siirrettiin muualle ja Fladanin välitön läheisyys jätettiin rakentamattomaksi. Tällöin maisema-arvot saatiin paremmin turvattua.

Söderbyn peltojen keskellä on kolmion muotoinen metsitetty peltoalue, joka on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Metsitetyn alueen muuttaminen pelloksi ja viljelykäyttöön avaisi koko peltomaiseman yhdeksi avoimeksi kokonaisuudeksi, ja toisi esiin 1930-luvun peltomaiseman. Maanomistajia ei voida kuitenkaan osayleiskaavalla velvoittaa tällaiseen, vaan kaava antaa suosituksen peltoalueiden säilyttämisestä avoimena.

Rantamaisemien osalta tilanne ei merkittävästi muutu kaavan toteutuessa. Uusia rantarakennuspaikkoja on osoitettu vähän ja ulkosaaristoon mentäessä uusien rakennuspaikkojen määrä vähen merkittävästi.



**Kuva 39. Varsinkin kaava-alueen itäosassa turvataan omin määräyksin kauniita luonnonmaisema-alueita. Kuvassa on Sandön saari.**

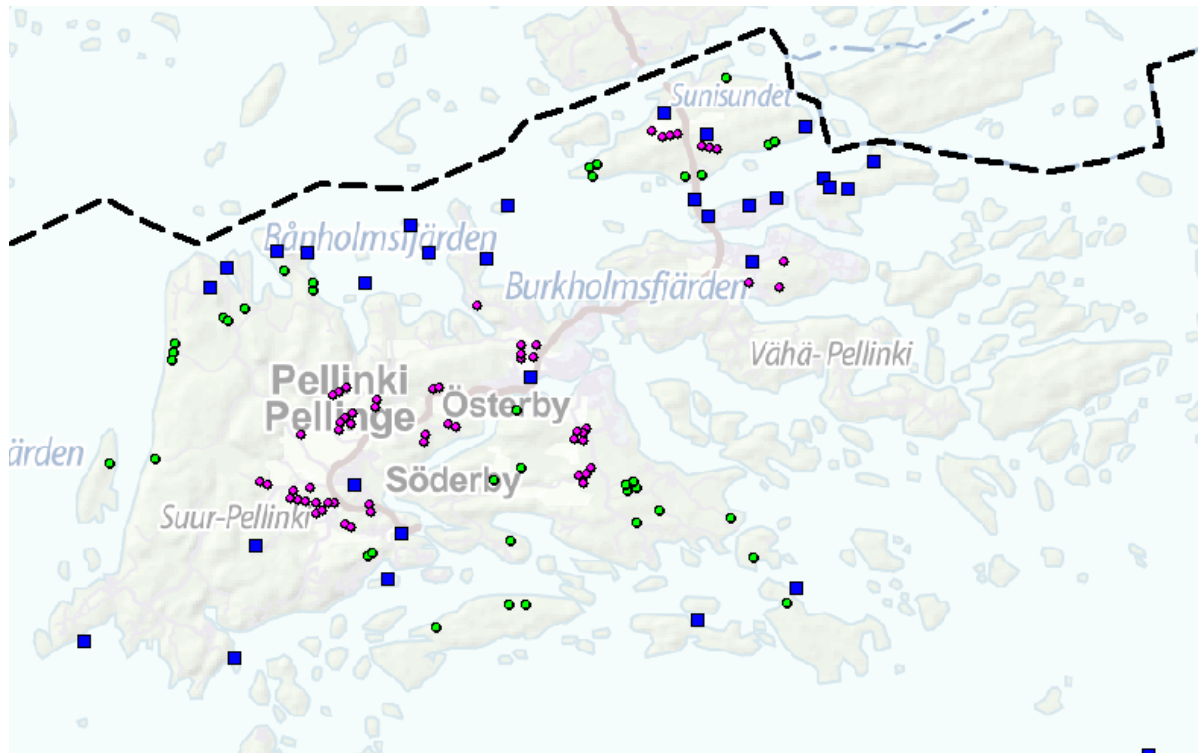
Omilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on turvattu saaristossa sijaitsevien vanhojen asuinrakennusten säilyminen.

Kaavan yhteydessä laadituilla rakennustapaohjeilla, joita kaavamääräyksissä määrätään noudatettavan, varmistetaan alueen erityisten maisemallisten arvojen säilyminen.

### **6.3 Vaikutukset muinaisjäänöksiin**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia muinaisjäänöksiin. Kaavassa ei ole osoitettu uutta rakentamista tunnettujen ja kaavatyön yhteydessä tehdyssä selvityksessä esiin tulleiden muinaisjäänösten tai muuten arvokkaiden kohteiden läheisyyteen. Lainsäädännöllä ja kaavamääräyksillä turvataan alueelle sijoittuvien muinaisjäänöksiin säilyminen





**Kuva 40. Kaavaratkaisussa osoitettu uusi maankäyttö suhteessa arkeologisesti arvokkaisiin kohteisiin**  
**Uudet asuinrakennukset on osoitettu punertavalla symbolilla, uudet lomarakennukset vihreällä ja arkeologisesti arvokkaat kohteet sinisellä. Kuvassa osoitettujen arvokkaiden kohteiden lisäksi alueella on merenalaisia hylkyjä, joiden läheisyyteen ei ole osoitettu uutta maankäyttöä.**

#### 6.4 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavalla tuetaan ja mahdollistetaan Pellingin alueen säilyminen elinvoimaisena. Kaavalla mahdollistetaan alueella asuminen myös tulevaisuudessa, mikä koettiin asukaskyselyn perusteella tärkeäksi.

Alue sijaitsee saaristossa meren välittömässä läheisyydessä, lossiyhteyden takana ja kaukana muista taajamista. Alueella on runsaasti väljästi rakennettuja ja rakentamattomia alueita. Alueelle on muodostunut oma yhteisö, jonka elinympäristö on pyritty turvaamaan osoittamalla kaavassa kohtuullinen määrä uudisrakentamista, yhtenäisiä vapaita ranta-alueita sekä yhteiskäyttöön varattuja rantautumis- ja virkistysalueita.

Kaavassa osoitettu uudisrakentamisen määrä saattaa houkuttaa alueelle kokonaan uusia asukkaita nykyisten asukassukujen ulkopuolelta. Mitä enemmän tämän tyyppistä uudisasutusta alueelle syntyy, sitä enemmän se vaikuttaa alueen sosiaaliseen luonteeseen.

#### 6.5 Vaikutukset virkistysalueiden säilymiseen ja virkistykseen

Osayleiskaavaratkaisu ei merkittävästi vähennä alueen vapaata yhtenäistä rantaviivaa. Vapaan rantaviivan osuus vähenee 75,6 kilometristä 73,5 kilometriin. Osayleiskaavan mukainen vapaan rantaviivan osuus on noin 32 % kokonaisrantaviivasta. Yhtenäinen vapaa rantaviiva pienee eniten Sundön saarella, joka lähtötilanteessa on melko rakentamaton muihin rantoihin nähden. Myös Suur-Pellingin länsirannalla ja Nyttesholmenilla vapaayhtenäinen rantaviiva vähenee hieman muita alueita enemmän.

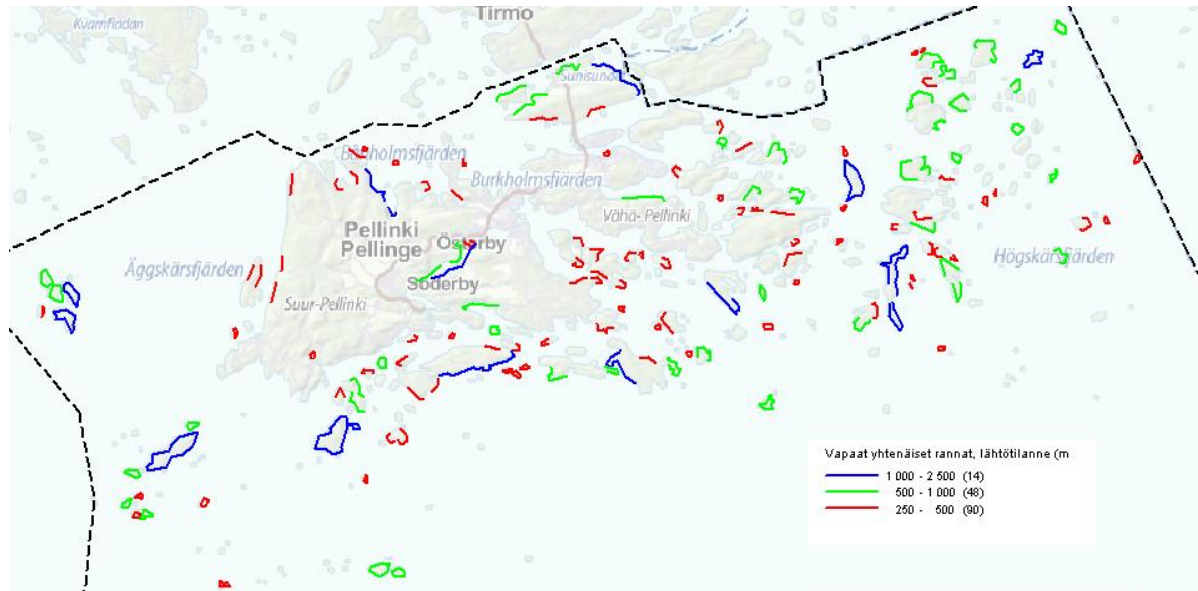
Kaavassa on osoitettu olemassa olevat ja maakuntakaavan mukaiset virkistysalueet ja ulkoilualueet. Lisäksi on osoitettu uusia pienempiä alueita lähinnä kylän virkistysalueiksi, uimarannoiksi tms. Ölandetille on li osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavassa osoitettujen virkistysalueiden lisäksi kaavalla määrätään maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M) lähes rakentamattomiksi. Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita on koko kaava-alueen maapinta-alasta yli puolet (54 %, 1 4880 ha). Pääosaa alueista voidaan käyttää jokamiehen oikeudella ulkoiluun ja virkistykseen.

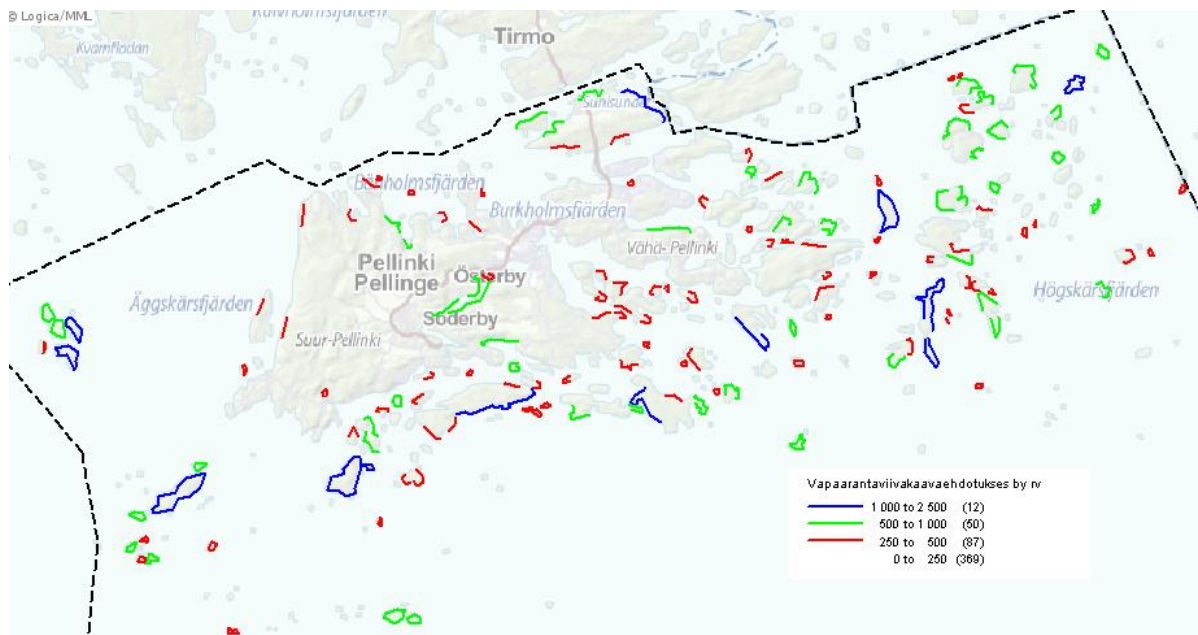


Mikäli kaavaa ei laadittaisi, saattaisi yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamisluvilla rakentaminen sijoittua siten, ettei laajoja yhtenäisiä vapaita alueita jäisi virkistyskäyttöön..

Kaavaratkaisulla voidaan turvata merkittävien virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden säilyminen myös tulevaisuudessa.



Kuva 41. Nykytilanteen vapaat yhtenäiset rantaviivat.



Kuva 42. Kaavaratkaisun vapaat yhtenäiset rantaviivat. Yli kilometrin pituisia yhtenäisiä vapaita rantaviivoja jää kaavaratkaisunkin jälkeen merkittävästi.

## 6.6 Vaikutukset veteen ilmaan ja ilmastoon

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon. Kaavamääräyksen mukaan lomarakennusalueilla (RA-) on vesikäymälän rakentaminen kielletty, ellei jätevesiä johdeta viemäriverkkoon. Kaavalla voidaan vähentää vesiin kohdistuvaa jätevesikuormaa.

Uuden asutuksen myötä henkilöautoliikenne todennäköisesti kasvaa, koska alueella ei ole kattavaa julkisen liikenteen verkostoa. Mikäli kaikki kaavassa osoitettu uudisrakentaminen toteutuu, voi vakituinen asutus kasvaa 38 %. Mikäli kaikki mahdolliset kaavan sallimat lomarakennukset muutetaan vakituiseen asuinkäyttöön, on kasvu 75 %. Oletettavasti henkilöautoliikenteen päästöt kasvavat samassa suhteessa kuin rakentamisen määrä kasvaa.

## **6.7 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiintuodut tärkeät luontoarvot. Kaavan myötä alueen luontoarvot tulevat todetuiksi ja kaavamerkinnöin ja -määräyksin niiden säilymisedellytykset voidaan turvata.

Luonnontilaa muutetaan kaava-alueen kokoon suhteutettuna hyvin pienellä alueella. Merkittävimpiä muutoksia syntyy Söderbyn ja Ölandetin alueilla, joihin suurin osa uusista rakennuspaikoista on sijoitettu.

Kaavan toteutuminen ei heikennä alueen pohjavesien tilaa. Vedenhankinnan kannalta tärkeät pohjavesialueet on huomioitu kaavamerkinnässä (pv) ja sitä koskevassa kaavamääräyksessä. pv-alueille ei ole osoitettu aluevarauksia, joilla sallittaisiin pohjavesiä mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

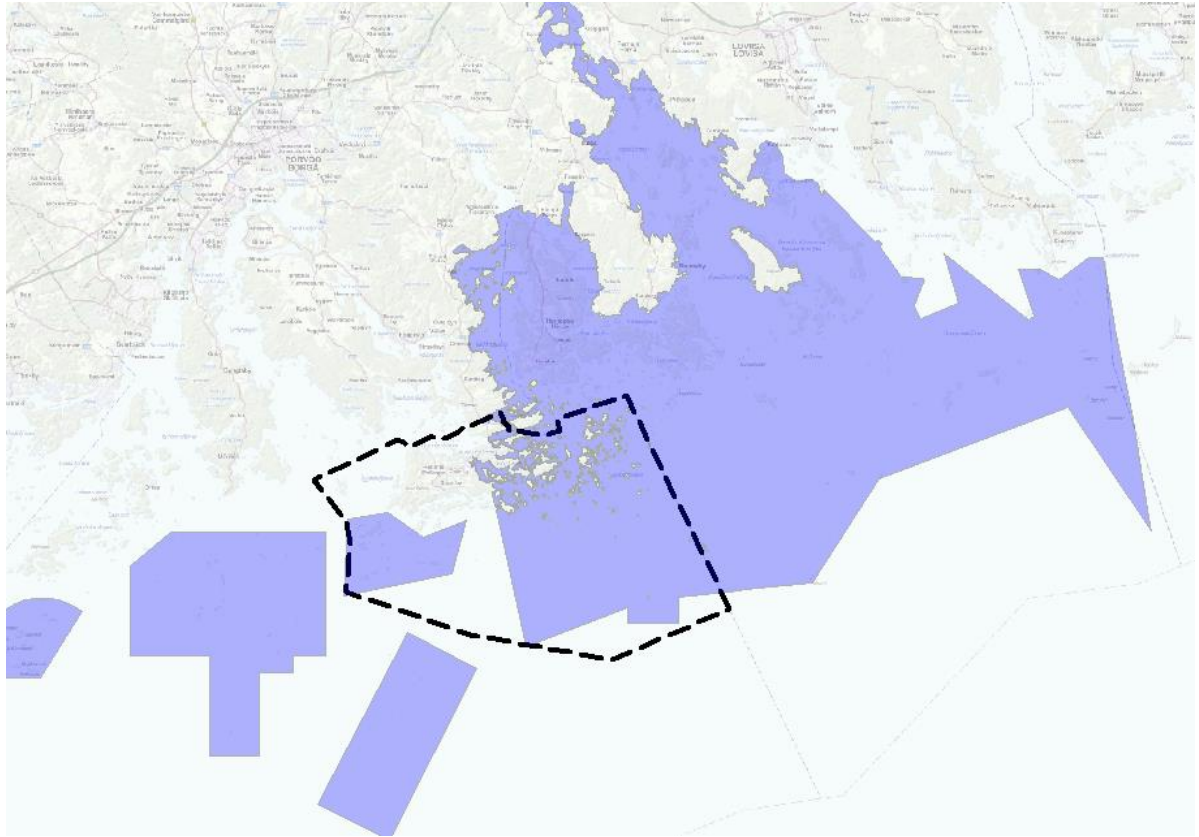
## **6.8 Vaikutukset Natura-alueisiin**

Kappaleessa 2.2.6 on kuvattu alueen Natura-alueiden arvot. Kaavassa ei ole osoitettu uutta rakentamista tai muuttuvaa maankäyttöä Söderskärin ja Långörenin saariston (FI0100077) Natura-alueelle tai sen läheisyyteen. Lähimmät uudet rakennuspaikat (2 kpl) sijoittuvat Långön pohjoisrannalle noin 2 km etäisyydelle. Glosholmenille on mahdollistettu satama- ja palvelutoimintojen kehittäminen ja uudisrakentaminen saaren pohjoisosassa suunnilleen nykyisessä määrin.

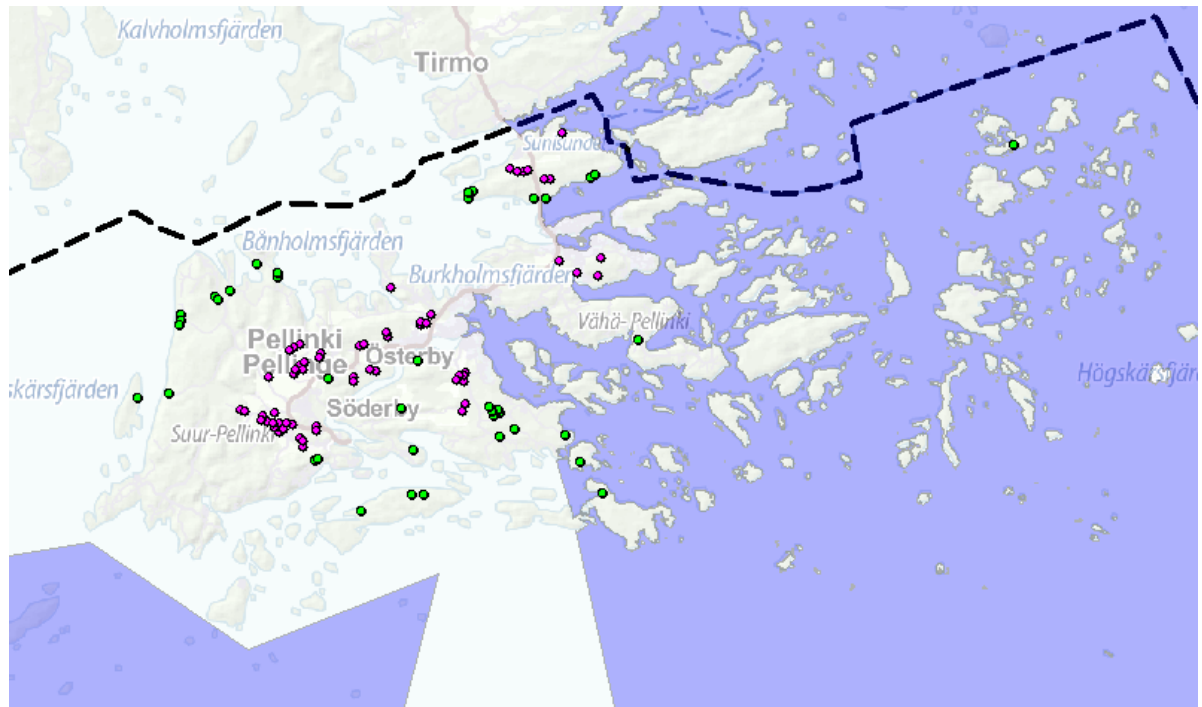
Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualueelle (FI0100078) ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä tai uutta rakentamista merkittäviä määriä. Sellaisia rakennuspaikkoja, jotka vaativat Natura-alueen läpi kulkemista on kaavassa osoitettu kaksi uutta lomarakennuspaikkaa. Nämä sijoittuvat seuraavasti: 1 sijoittuu Finnholmarna -saarien eteläisimmälle saarelle ja 1 sijoittuu läntiselle Sändön -saarelle. Saaret ovat olleet jo ennestään tiiviisti rakennettuja. Neljä uutta lomarakennuspaikkaa on osoitettu siten, että ne rajoittuvat rannan osalta kyseiseen Natura-alueeseen. Nämä sijoittuvat Ölandetille, Sundön ja Vähä-Pellingin saarille. Sundön saarelle on lisäksi osoitettu yksi tällainen asuinrakennuspaikka.

Kokonaisuudessaan kaavalla osoitetaan rantaan rajoittuvia uusia rakennuspaikkoja noin 20 kpl, joten lisäkuormitus vesistöön jää vähäiseksi. Lisäksi kaavalla ei sallita jo rakennetuillekaan lomarakennuksille vesikäymälän rakentamista, ellei rakennuspaikka sijoitu jollekin AT-merkinnöistä. AT-alueilla vesikäymälän rakentaminen edellyttää viemäröintiin liittymistä tai jätevesihuollon toteuttaminen ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Lomarakennusten osalta rakennettaessa vesikäymälöitä, tulee jätevedet määräysten mukaan johtaa vesihuoltolaitoksen viemäröinnin piiriin.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Natura-alueisiin. Kaavaratkaisulla voidaan turvata Natura-alueiden-arvojen säilyminen tulevaisuudessa paremmin kuin ilman kaavaa.



Kuva 43. Kaava-alue suhteessa Natura-alueisiin.



Kuva 44. Kaavaratkaisussa osoitettu uusi maankäyttö ja Natura-alueet. Uudet asuinrakennuspaikat ovat kaavassa punertavalla ja uudet lomarakennuspaikat vihertävällä symbolilla, Natura-alueet violetilla.

## **6.9 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavaratkaisu mahdollistaa 160 olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi noin 60 uuden asuinrakennuksen rakentamisen ja noin 550 olemassa olevan loma-asunnon lisäksi noin 40 uutta loma-asuntoa. Lisäksi nykyisillä ranta-asemakaava-alueilla on noin 60 rakentamattoman loma-asunnon reservi. Yleiskaavan tuoma lisäys koko Pellingin alueen rakennuspaikkojen lukumäärään on 13 %.

Ympärivuotiseen asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen ollessa yksityisten maanomistajien alueilla, on rakennuspaikkojen toteutumisenopeus oletettavasti melko hidas. Kasvun voi arvioida olevan sama kuin menneen 20 vuoden jakson aikana eli 6 % kymmenessä vuodessa. Tämä tarkoittaa noin 10 uutta rakennuspaikkaa kymmenessä vuodessa. Vuonna 2030 alueen asukasmäärä olisi kasvanut nykyisestä (280) 300 asukkaaseen.

Kesäaikana olemassa oleva liikennemäärä johtuu pääosin olemassa olevasta 550 lomarakennuksesta. Kaavalla mahdollistetaan lomarakennuspaikkojen lisääntyminen noin 40 kappaleella.

Kaavaratkaisu ei siis merkittävästi kasvata liikennemääriä vuoteen 2030 mennessä. Liikenteen määrä lossilla voi satunnaisten ruuhkahuippujen aikana kasvaa, mutta kokonaisuutena arvioituna tilanne ei olennaisesti tule muuttumaan nykyisestä.

Kaavaan osoitetut uudet rakennuspaikat on osoitettu siten, että lähes kaikille rakennuspaikoille voidaan järjestää kulku olemassa olevien liittymien kautta. Näistä liittymistä vain muutama on maa- ja metsätalousliittymä. Täysin uusi liittymä on tarpeen rakentaa ainoastaan Söderbyntien varteen Söderbyn ja Österbyn väliin osoitetuille kahdelle uudelle lomarakennuspaikalle.

Alueelle ei ole osoitettu niin merkittävässä määrin palvelurakentamista, että se aiheuttaisi erityisiä liikenne tai liittymäjärjestelyjä.

## **6.10 Vaikutukset maa- ja kallioperään**

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

## **6.11 Vaikutukset elinkeinoihin**

Kaavalla on turvattu nykyisten elinkeinotoimintojen säilyminen osoittamalla toimintoja erikseen tätä varaten sekä varattu alueita uusille toimintoille. Lisäksi asuinalueiden kaavamääräykset mahdollistavat pienimuotoisen elinkeinotoiminnan.

Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

## 7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan toteuttaminen riippuu pääasiassa yksityisten maanomistajien halukkuudesta ryhtyä rakentamaan tai myymään rakennuspaikkoja. Kaava oikeuttaa suoriin rakennuslupiin uusien rantaan rajoittumattomien asuinrakennuspaikkojen osalta 10 vuotta kaavan voimaantulosta. Rantarakennuspaikkojen osalta suorat rakennusluvut ovat voimassa pidempään. Suorat rakennusluvut saattavat hieman vilkastuttaa rakentamista verrattuna viimeisen 20 vuoden takaiseen noin 0,6 % vuosittaiseen asukasmäärän kasvuun alueella.

Uudisrakentaminen tulee tehdä niin, että se sopeutuu mahdollisimman hyvin kyläympäristöön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. rakennusten sijoittelultaan, tyyliltään, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja värikykseltään.

Avoimilla alueilla loma-asunnot ja asuinrakennukset tulisi sijoittaa tien varteen. Metsäisillä alueilla ne puolestaan tulisi sijoittaa kasvillisuuden lomaan. Avoimilla alueilla rakennusten ympärille olisi toivottavaa istuttaa suojakasvillisuutta monilajisina puu- ja pensasryhminä.

Uudisrakentamisessa on hyvä suosia vanhaa rakentamisen tyyliä rakennusten ominaispiirteiden, pihapiirien muodostamisen suhteen. Pihapiirien muodostamisessa on hyvä huomioida myös ilmansuunnat siten, että oleskelupiha avautuu lounaan ja / tai etelän suuntaan.

Lahdessa 9.päivänä helmikuuta 2016

**RAMBOLL**

**Kaavoitusyksikkö**

Matti Kautto  
johtava asiantuntija

Markus Hytönen  
kaavoitusinsinööri

**Porvoonkaupunki**

Eero Löytönen  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö



YHTEYSTIEDOT

**Tiedustelut ja valmistelu**

**Ramboll Finland Oy**

Konsultin yhteyshenkilö

Kaavoitusinsinööri

Markus Hytönen

puh. 040 721 7527

markus.hytonen@ramboll.fi

Niemenkatu 73, 15140 Lahti

Suunnittelumaantieteilijä

Dennis Söderholm

Puh. 040 4865 330

dennis.soderholm@ramboll.fi

**Valmistelun ohjauksesta vastaa**

Porvoon kaupunki

Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaavoittaja

Hilkka Jokela

Puh. 019 - 520 2715

hilkka.jokela@porvoo.fi