

**PORVOON KAUPUNKI  
PELLINGIN SAARISTON OSAYLEISKAAVA**  
Oleellisimmat muutokset kaavoitustyön kuluessa

**1. Kaavaluonnos**

Seuraavassa on esitetty oleellisimmat muutokset, joita kaavaluonnokseen on tehty kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä.

**1.1 Uudet selvitykset ym.**

- Porvoo, Pellinki osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2013 (Museovirasto)
- Pellingin sisäsaariston maisemaselvitys 2013 (Ramboll)
- Pellingin saariston osayleiskaavan rakentamistapaohjeet 2014

**1.2 Kaavaan tehdyt muutokset**

- Nedre Ollaksen haja- ja kylärakennusoikeutta on siirretty Suur-Pellingin länsirannalle rantarakennuspaikoiksi. Siirto on ollut mahdollinen vain tässä poikkeustapauksessa, jolla on voitu turvata RKY-alueen maisemalliset arvot ja sekä Fladanin ympäristön luontoarvot.
- Fladanin ympäristöön on osoitettu uusi MY-4 -alue sekä ma-1 alue turvaamaan alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot
- Kulttuurimaisema-alueajauksia ja määräyksiä on täsmennetty
- sr-kohteita ja kohteiden määräyksiä on täsmennetty
- Uudet LsL 29 §:n mukaiset suojellut luontotyypit osoitetaan S-1
- Kaavamääräyksiin täsmennetään suorien rakennuslupien myöntämisperusteita
- Arkeologisten kohteiden osalta päivitetään laaditun inventoinnin mukaiset kohteet kaavaan ja luetellaan ne selostuksessa. Kiinteät muinaisjäännökset osoitetaan sm -merkinnällä, muut kulttuuriympäristökohteet sm-1 -merkinnällä ja kyläpaikat /s -merkinnällä.
- Gloscholmenin kaavamerkintöjä ja määräyksiä täsmennettiin
- Virkistysalue merkintöihin tehtiin muutoksia mm. muuttamalla Bovikenin alue MU ja MY -merkinnöiksi
- Vähä-Pellinkiin Söderbyn tien varteen osoitetaan TY-merkintä
- Ölahdetin uusia asuinrakennuspaikkoja on uudelleen sijoitettu, osin siirretty muille saarille ja muutettu RA-rakennuspaikoiksi
- Seurakunnan leirikeskukseen ympäristöön osoitettiin laajahko VL -alue sekä ohjeellinen ulkoilureitistö
- Kaavaan osoitettujen kylävyöhykkeiden (AT) ja lomarakennusvyöhykkeiden (RA) ulottuvuutta muutettiin. Esim. Vähä-Pellingin Skogborgin alueen rakennuspaikat muutettiin RA -merkinnästä AT -merkinnäksi
- Kaavaan lisättiin uusina merkintöinä seuraavat:
  - P-10/AT-6. Mahdollistamaan kahdelle keskeiselle alueelle sijoittuvien uusien AT-rakennuspaikkojen palvelutoiminta
  - VR-3/s. Gloscholmenille osoitettiin oma merkintä ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua
  - RA-24. Ulkosaariston isompiin saariin sijoittuville rakennuspaikoille katsottiin tarkoituksen mukaiseksi sallia RA-18 merkintää suurempi rakennusoikeus
  - RA-25. Merkinnällä mahdollistettiin poikkeustapaus, jossa perinnönjaon yhteydessä oli mahdollistettu kahden päärakennuksen rakentaminen
  - RM-91. Sandholmenin RM-merkintä täsmennetään
  - L-1. Lossinranta osoitetaan ko. merkinnällä
  - S-1. Muut kuin suojelualueiksi jo perustetut LSL 29 §:n mukaiset alueet osoitetaan S-1 -merkinnällä
  - /s. Kyläpaikat osoitetaan ko. merkinnällä
  - Kevyenliikenteen reitti muutetaan ohjeelliseksi ulkoilureitiksi

- Lisäksi esimerkiksi muistutusten johdosta on tehty useita pienialaisia muutoksia ja kaavaselostusta täydennettiin monelta osin

## 2. Kaavaehdotus

Seuraavassa on esitetty oleelliset muutokset, joita kaavaehdotuksen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä on tehty. Lausuntojen johdosta on tehty seuraavat muutokset.

- Hasselön ranta-asemakaava-alueelle täydennetään pistekatkoviivalla osoitettu (luo-1) -alue. *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 39.2 §:n nojalla rauhoitettu suuren petolinnun pesäpuu. Alueella vireille tulevista rakennusluvuista tulee pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto."*
- Kaavamääräyksiä täsmennetään vesihuollon osalta seuraavasti: AT-4, AT4/s ja AT6/s aluevarausmerkinnän määräyksen viimeinen kappale muutetaan muotoon: *"Loma-asunnon saa muuttaa vakituiseksi asunnoksi seuraavilla ehdoilla: 1) rakennuspaikalla on saatavissa juomakelpoista vettä riittävästi asumisen tarpeisiin 2) jätevedet voidaan ohjata vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ne voidaan käsitellä voimassa olevien säästöjen ja määräysten mukaisesti"*
- Yleiset määräyksiä vesihuollon osalta täsmennetään seuraavasti:
- *"Ympärikuotisten asuinrakennuspaikkojen osalta tulee osoittaa, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa. Ympärikuotiseen asuinrakennukseen on mahdollista rakentaa vesikäymälä. Tällöin viemäriverdet tulee ohjata vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ne tulee voida käsitellä kiinteistökohtaisin kestävin ratkaisuin."*
- Yleisiin määräyksiin lisätään: *"Rakenteilla tai rakennuksilla ei saa estää vesiliikenteen kiinteiden turvalaitteiden näkyvyyttä vesiväylille. Rantarakenteiden suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee huomioida väylän vesiliikenteen aiheuttamat vaikutukset."*
- Kyläpaikat: Kaavamerkinnot muutetaan vastaamaan Museoviraston uutta ohjeistusta. Kaava-alueella olevan neljän kyläpaikan /s -kohdemerkintä muutetaan kohdemerkinnäksi sm-2, Historiallinen kylätontti. *"Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295163) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaselostukseen, jossa on esitetty kyläpaikan tarkempi rajausta."*
- Kaava-alueella olevan muuta kulttuuriperintökohdetta osoittava sm-1 -kohdemerkintä muutetaan s-1 ja määräystä tarkennetaan seuraavasti: *"Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaselostukseen."*
- Yleisiin määräyksiin lisätään määräys: *"Ennen LS ja LV-6 -alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä Museovirastoon vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvän selvitystarpeen arvioimiseksi"*
- VR-3/s määräykseen lisätään: *"Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia."*
- Pohjavesialueen määräys muutetaan: *"Tärkeillä pohjavesialueilla jätevedet on käsiteltävä pienpuhdistamossa tai muussa tiiviissä puhdistusjärjestelmässä ja johdettava käsittelyn jälkeen pohjavesialueen ulkopuolelle tai ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymään paikkaan. Vaihtoehtoisesti jätevedet on kuljetettava tai johdettava käsiteltäväksi alueen ulkopuolelle."*
- Yleisiin määräyksiin lisättiin seuraava määräys: *"Tämän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ole tutkittu tuulivoimaloiden sijoittumista alueelle MRL:n 10 a luvun mukaisesti eikä yleiskaavaa voida näin ollen käyttää tuulivoimalan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mikäli alueelle kuitenkin tulee vireille poikkeamispäätös tuulivoimalan rakentamiseksi, on siitä pyydettävä puolustusvoimien (pääesikunta) lausunto."*

Lisäksi muistutusten johdosta on tehty yksittäisiä pienialaisia muutoksia, joiden johdosta osallisia kuultiin paikallisesti kirjeellä, mikäli muutos vaati kuulemisen (MRA 32 §).

Muistutusten johdosta osayleiskaavaan on osoitettu yksi puuttuva olemassa oleva rakennuspaikka ranta-alueelle (Ormskär, tila 638-442-2-134), yksi uusi rakennuspaikka ranta-alueelle (Oxnäs, tila 638-452-8-74 ) ja kaksi uutta kyläaluetta (Söderby, tila 638-452-6-27 ja 638-452-11-127), TY-1 aluetta (Vähä-Pellinki, tila 638-452-2-92) on laajennettu vähäistä enemmän ja kaksi rakennuspaikkaa on siirretty uuteen paikkaan Ölandetilta Österbyhyn (tila 638-452-12-74). Muut muistutusten johdosta tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä esim. rakennuspaikkojen rajauksiin ja joihinkin venesatamiin liittyviä.

MRA 32 §:n mukaisen kuulemisen johdosta tilalle 638-452-12-74 osoitettiin 2 olemassa olevaa RA-18 rakennuspaikkaa ja tämän johdosta tilalta poistettiin 2 kyläalueen rakennuspaikkaa. Maanomistaja on hyväksynyt muutoksen.