



PORVOON KAUPUNKI



## SONDBY, LÅNGHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Sondby, kiinteistö 638-464-3-140

Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelia 2 sekä osaa vesialueista, kaavateistä sekä maa- ja metsätalousalueista.

Ranta-asemakaavanmuutoksella muodostuu kortteli 2 ja vesi-, kaavatie-, sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Selostus  
23.5.2024

Laatija Tengbom Oy  
Enni Wiljanen, arkkitehti, YKS-645  
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki  
Puh: 040 563 4414

Vireille tulo kaupunkikehityslautakunta 2.3.2021 § 28  
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
kaupunkikehityslautakunta 2.3.2021 § 28  
nähtävillä 11.8.2021 - 10.9.2021  
Asemakaavaluonnos  
nähtävillä 11.8.2021 - 10.9.2021  
Asemakaavaehdotus  
kaupunkikehityslautakunta 2.5.2023 § 70  
nähtävillä 31.5.-30.6.2023  
Asemakaavan hyväksyminen  
kaupunkikehityslautakunta 4.6.2024 § 91  
voimaantulo 23.8.2024



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Porvoon kaupungissa Vessölandetin saarella Sondbyn alueella noin 20 km päässä Porvoosta. Alue rajautuu varttuneisiin mäntyvaltaisiin kallio-  
metsiin sekä mereen. Suunnittelualueen maapinta-ala on n. 10 ha ja vesipinta-ala n. 1 ha.



Kuva: Kaava-alueen sijainti ja alustava raja.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Sondby, Långholmen ranta-asemakaavan muutos
Päätarkoitus:	Ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella toimivan yrityksen toiminnan kehittäminen.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 10 ha
Kaavaselostus koskee:	23.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva, MML avoimet aineistot 12/2020



## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä .....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne .....	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>13</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	13
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	14
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>15</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	15
5.1.1 Mitoitus .....	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.3 Aluevaraukset.....	16
5.3.1 Korttelialueet.....	16
5.3.2 Muut alueet .....	17
5.4 Kaavan vaikutukset .....	17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	20
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	20
5.7 Nimistö .....	20
5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin .....	20



5.8.1	Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys.....	20
5.8.2	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.....	20
5.8.3	Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.....	20
5.8.4	Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.....	21
5.8.5	Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.....	21
5.8.6	Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.....	21
5.8.7	Ympäristöhaittojen vähentäminen.....	21
5.8.8	Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.....	21
5.8.9	Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.....	22
5.9	<i>Suhde maakuntakaavaan.....</i>	22
5.10	<i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....</i>	22
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>23</b>
6.1	<i>Toteuttaminen ja ajoitus.....</i>	23
6.2	<i>Toteutuksen seuranta.....</i>	23

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä kaavasta)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ranta-asemakaavakartta ja määräykset
4. Muutettava ranta-asemakaava
5. Havainnekuvia
6. Yhteenvedo osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
7. Yhteenvedo osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

## 1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Jätevesien käsittelysuunnitelma 23.6.2022, Insinööritoimisto Heikki Pietilä Oy
- Arvio merkittävistä luontoarvoista Porvoon Vessölandetin Långholmenin kiinteistöllä 638-464-3-140 vuonna 2020. Faunatican raportteja 83/2020. Faunatica Oy
- Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, 2020
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Kylärakenneohjelma, Porvoo, KV 11.6.2014 § 37



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireille tuloa 2.3.2021 § 28. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 11.8.2021.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 11.8.2021-10.9.2021. Luonnoksesta saapui 4 lausuntoa ja 1 mielipide. Palaute koski pääasiassa alinta rakentamiskorkeutta, jätevesien käsittelyä, umpisäiliöratkaisua ja niihin liittyviä kaavamääräyksiä. Lisäksi annettu mielipide koski rakentamisen määrää sekä toiminnasta mahdollisesti syntyvää meluhaittaa. Lausuntojen perusteella laadittiin tarkempi suunnitelma jätevesien käsittelystä, joka liitettiin kaava-aineistoon (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 23.6.2022). Lisäksi tarkistettiin yleisiä määräyksiä alimman rakentamiskorkeuden sekä jätevesien käsittelyn osalta sekä kaavaselostuksen tietoja jätevesistä ja vesistövaikutuksista täydennettiin. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, selostusta täydennettiin ranta-asemakaavan suhteella yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

Luonnoksen palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Ehdotus oli nähtävillä 30 päivää kuulemista varten. Ehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osalliset saivat jättää muistutuksen kaavan nähtävillä ollessa. Kaavasta saatiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Saadun palautteen perusteella hyväksyttävään ranta-asemakaavaan tehtiin vielä muutoksia jätevesien käsittelyä koskeviin kaavamääräyksiin sekä vastaavasti selostukseen.

Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Porvoon kaupunkikehityslautakunta.

Kaavanlaadinnasta ovat vastanneet ehdotusvaiheen 6/2022 asti maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi ja tästä eteenpäin arkkitehti YKS 645 Enni Wiljanen.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Maanomistajalla on tarve muuttaa voimassa olevan kaavan varauksia alueella toimivan yrityksen toiminnan kehittämiseksi. Suunnittelualueella sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palveluita tarjoava yritys. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle uusien majoitus- ja kokoustilojen, saunarakennusten sekä vähäisten rakennelmien tai katosten, kuten laavun, kesäkeittiön tai halkovaraston toteuttaminen. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 467 k-m<sup>2</sup>:llä ja tulee kaavamuutoksen jälkeen olemaan 947 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA) on muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja sille on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat majoitus- ja kokoustiloille sekä saunarakennuksille. Olemassa olevan, vuonna 2016 valmistuneen, majoitusrakennuksen kerros-luku on 1 u ½ ja muiden rakennusten suurin sallittu kerros-luku on yksi.

Korttelialueen ympärillä sijaitseva metsäalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). MU-alueelle on osoitettu rakennusalat olemassa oleville kahdelle katokselle sekä kahdelle elämysten tuottamiseen tarkoitettulle



vähäiselle rakennelmalle. MU-alueelle on lisäksi yleismääräyksellä sallittu kahden erillisen tulipaikan toteuttaminen. Korttelialueen edustalla sijaitseva lahti on osoitettu vesialueeksi (W).

Kaava-alueelle johtaa Långholmintie, joka on yksityistie. Långholmintiestä risteävä Långholmin polku johtaa korttelialueelle asti ja on osoitettu kaavassa.

## 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksesta vastaa maanomistaja.

Kaava-alueen toteutumisen seurannasta vastaa kunta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Långholmen on noin 40 hehtaarin kokoinen saari, joka sijaitsee Sondbyssä Porvoon saaristossa Vessön saaren eteläosassa. Saarelle johtaa Vessöntie (yhdystie 1551), joka jatkuu Sondbyn kylästä yksityisenä Långholmintienä Långholmeniin.

Ranta-asemakaavan muutosalueella sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palveluita tarjoava yritys. Kiinteistöllä sijaitsee majoitusrakennuksen ja saunan lisäksi tilan Långholmen tilakeskus.

Kaavamuutosaluetta ympäröivät varttuneet mäntyvaltaiset kalliometsät sekä meri. Saaren etelä- ja länsirannoilla on loma-asuntoja.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne, maisemakuva

Vessölandet kuuluu Porvoon eteläpuolella olevaan sisäsaaristovyöhykkeeseen, jonka saarilla on laajoja maanviljelysalueita sekä metsätalousalueita. Maisemallisesti sisäsaaristo on pienipiirteistä sekä vaihtelevaa ja rantaviiva on rikkonaista. Maisema muodostuu metsäisistä kallio- ja moreenivyöhykkeistä ja niiden välisistä savikkopainanteista. Tie on pääosin sijoitettu kallioperän laaksoja myötäillen. Asutus sijaitsee rannoilla tai laaksoja ympäröivillä rinteillä peltojen äärellä.



*Kuva: Näkymää rantakallioilta.*

Alue on saaristolle tyypillistä karua, kallioista ja mäntyvaltaista maisemaa, jossa rehevät kaislikoituneet lahdenpoukamat ja jyrkät avokallioiset rannat vuorottelevat. Kallioperä alueella on rikkonaista.

Kaava-alue sijaitsee niemessä ja nykyiset tontit sijoittuvat niemen länsipuolelle, josta aukeaa näkymä merelle. Ranta on puustoinen olemassa olevan saunarakennuksen kallioista edustaa lukuun ottamatta.

#### **Luonnonolot**

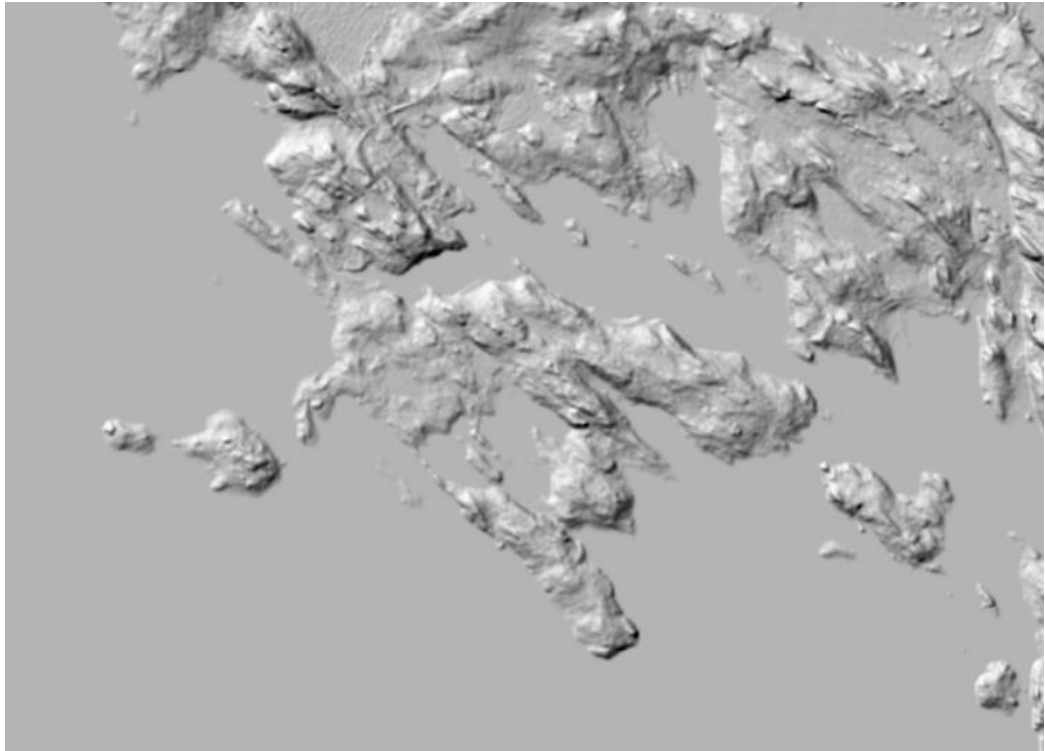
Alueen maaperä on kalliota.

Kallioinen ranta laskee loivapiirteisesti mereen ja alueella maankorkeus kohoaa korkeimmillaan noin 5–9 metriin meren pinnasta. Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat noin 5 metriä merenpinnasta.

Ilmasto on mereinen. Vallitseva tuulen suunta on länsilounaasta. Lahden vedensyvyys on matalaa, sillä kallio on lähellä pintaa.

Rannikko on tulvavaara-alueita. Ympäristöministeriön oppaan, Tulviin varautuminen rakentamisessa, mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus on interpoloituina noin 2,94 metriä meren pinnasta.

Alue on kallioperän takia mahdollista radonalueita.



*Kuva: Långholmenin alueen pinnanmuotoja. Maanmittauslaitoksen vinovalvarjoste.*

#### **Luonnon monimuotoisuus**

Alueelle on tehty luontoarvojen arviointi vuonna 2020 (Faunatica Oy). Luontoarvojen perusselvityksessä arvioitiin yleisesti kohteen luontoarvoja sekä EU:n luontodirektiivin IV ja II liitteiden lajien ja muiden merkittävien lajien esiintymismahdollisuuksia niiden lajien osalta, joiden esiintyminen voisi olla mahdollista ja siten mielekästä arvioida/selvittää kiinteistön alueella. Selvityksessä arvioitiin, tarvitseeko alueella tehdä varsinainen luontonselvitys tai lajistonselvityksiä.

Selvityksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n tai vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Merkittävimmät luontoarvot ovat selvitysalueen etelä- ja itärannoilla sijaitsevat edustavat merenrantaluontotyytit. Lisäksi selvitysalueen kookkaat kilpikaarnaiset ylismännyt ja vanhat kelot ovat paitsi luonnon monimuotoisuuden kannalta, myös maisemallisesti arvokkaita.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista selvitysalueella tavataan todennäköisesti ainakin Suomen yleisintä lepakkolajia, pohjanlepakkoa ja mahdollisesti myös siippalajeja. Todennäköisesti selvitysalueen merkitys lepakoille on kuitenkin vähäinen, sillä mäntyvaltaiset metsät eivät usein ole erityisen tärkeitä ruokailualueita. Alueella sijaitsevat rakennukset eivät ole kovin potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, ja niiden säilyessä nykyisellään niihin ei liity selvitystarpeita. Uudet rakennukset voivat olla lepakoille hyödyllisiä, sillä ne ovat potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Selvitysalueella oli pienialaisesti kirjoverkkoperhoselle soveltuvia elinympäristöjä. Nämä elinympäristölaikut ovat kuitenkin liian pieniä ylläpitämään pysyvää kirjoverkkoperhoskantaa, joten ne eivät voi olla luontodirektiivin tarkoittamia säännöllisesti käytettyjä lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Alueella ei ole muille luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeille, esimerkiksi liito-oravalle, saukolle tai viitasammakolle soveliaita lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.



### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue rajoittuu mereen, jonne myös pintavedet valuvat.

### **Maa- ja metsätalous**

Alueen metsät ovat talouskäytössä.

### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole suojelukohteita.

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Yhdyskuntarakenne**

Långholmenin saarella sijaitsee yhdeksän loma-asuntoa talousrakennuksineen, joista joitakin vuokrataan kesäisin. Kiinteistön Långholmen tilakeskus sijaitsee luoteessa kaava-muutosalueen ulkopuolella. Sondbyn kylä sijaitsee noin 5 kilometrin päässä koilliseen ja Porvoon keskusta noin 20 kilometrin päässä.

Kaava-alueella sijaitsee majoitusrakennus ja sauna. Nykyiset kaava-alueella sijaitsevat majoitustilat riittävät noin 10 hengelle. Kokous- ja ravintolatilat on mitoitettu noin 40 hengelle. Saunarakennus on valmistunut vuonna 2008 ja nykyinen kokous- ja majoitusrakennus vuonna 2016. Kaksi voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa eivät ole toteutuneet. Metsäalueella sijaitsee talousrakennuksia, puukatos ja kalustovaja.



*Kuvat: Alueella sijaitsevat saunarakennus (2008) sekä majoitus- ja kokousrakennus (2016).*

### **Palvelut**

Sondbyssä ei sijaitse palveluja. Vessölandetissa on joitakin maatilamyymälöitä. Kaupalliset ja kunnalliset palvelut sijaitsevat Porvoon keskustassa, noin 20 kilometrin päässä.

### **Virkistys**

Idyllinen saaristo kauniine kalliorantoinen, komeine mäntymetsineen sekä pienpiirteisine merenlahtineen ja salmineen tarjoaa hyvät lähtökohdat liikkumiselle ja ulkoilulle.



Virkistysmahdollisuuksia alueella on mm. luontoretket, kalastus, marjastus ja sienestys sekä frisbeegolf.

### **Liikenne**

Alueelle saavutaan Vessööntietä ja Långholmintietä pitkin. Långholmintie on yksityistie. Alueen sisäistä liikennettä palvelee yksityistie Långholminpolku. Långholmintietä pitkin alueelle saapuu vuosittain noin 15 matkailuryhmää pienbussilla ja 20 ryhmää henkilöautolla. Näiden lisäksi noin 5 ryhmää vuodessa saapuu vesitse: ryhmille järjestetään venekuljetuksia Helsingistä ja Porvoosta.

Alueen huoltoajo tapahtuu pääosin tilakeskuksen ja asemakaava-alueen välillä Långholminpolulla, jolla nykytilanteessa huoltoliikenteen määrä on noin 6 ajoa päivässä. Alueen ulkopuolelle suuntaava huoltoajon määrä Långholmintiellä on 1-2 ajoa matkailuryhmää kohden.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita rakennuksia, eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.

### **Tekninen huolto**

Jätehuollon osalta alue kuuluu aluekeräyksen piiriin ja jätteet on toimitettu keräyspisteelle itse. Olemassa olevissa rakennuksissa on mustille jätevesille umpisäiliöt ja harmaille jätevesille saostus- ja suodatuskenttä. Rakennuksissa on vesi-wc:t. Alueelle on laadittu erillisenä tarkasteluna vesihuoltosuunnitelma jätevesien mahdollisesta käsittelystä (Insinööritoimisto Heikki Pietilä Oy, 2022).

## **3.1.4 Maanomistus**

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.

## **3.2 SUUNNITTELUTILANNE**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Porvoossa on voimassa kaavakokonaisuuden osa; Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen Uusimaa 2050 -maakuntakaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäivät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti Uudellamaalla aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa. Lisäksi neljännen vaihemaakuntakaavan osalta jää voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Ranta-asemakaava-alueelle ei ole osoitettu toimintoja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan toiminnallista kokonaisuutta muun muassa niitäkin koskevin yleismääräyksin. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä

valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakaavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.

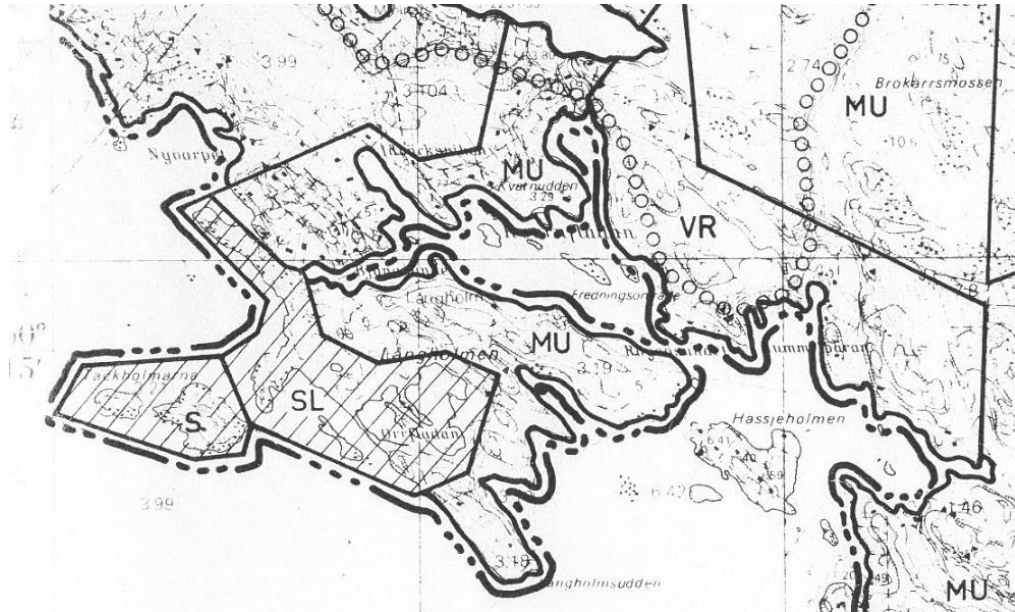


Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kokonaisuuden Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Kaavamuuutosalueen sijainti on merkitty ympyrällä.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Yleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että poikkeus- ja rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että käyttövetä on riittävästi saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä saastuteta.



*Kuva: Ote hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta.*

### Asemakaava

Alueella on voimassa 31.1.2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 3:140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Tonteille on sallittua rakentaa 1 kerroksinen loma-asutorakennus, jonka kerrosala on enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tonteille saa rakentaa talousrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 60 k-m<sup>2</sup> ja tontille 3 talousrakennuksen kerrosala saa pitää sisällään 30 k-m<sup>2</sup> saunan. Korttelia ympäröivä niemi on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.12.2007. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

### Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Porvoon kaupungin 18.6.2021 tarkistamaa pohjakarttaa.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kylärakenneohjelma hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 37. Kylärakenneohjelmaan kuvaa kylärakenteen kehitystavoitteet vuoteen 2030 saakka. Ohjelman tarkoitus on ohjata kaavoitusta, maapolitiikkaa ja rakentamista haja-asutusalueilla. Linjaukset auttavat kehittämään kylien asukkaiden elinoloja ja asuinympäristöä sekä kaupungin palvelutarjontaa haja-asutusalueilla. Ohjelma luo edellytyksiä kaupunkirakenteen tiivistämiselle, kasvihuonepäästöjen vähentämiselle ja kaupungin talouden tervehdyttämiselle. Sondby on kylärakenneohjelmassa merkitty kuuluvaksi saaristoon, jolla on oma luonne ja elinvoima. Saaristo on tarkoitus säilyttää elävänä. Kaupunki tarjoaa liikkuvia palveluita sekä ylläpidetään virkistyspalveluja koko kaupungin asukkaille. Asukkaiden omaehtoista toimintaa tuetaan kaikissa kylissä.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Maanomistajalla on tarve muuttaa voimassa olevan kaavan varauksia alueella toimivan yrityksen toiminnan kehittämiseksi. Suunnittelualueella sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palveluita tarjoava yritys. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle uusien majoitustilojen ja saunojen toteuttaminen. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireille tuloa 2.3.2021 § 28.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.8.2021-10.9.2021

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa.

Luettelo osallisista sekä osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 11.8.2021-10.9.2021. Luonnoksesta saapui 4 lausuntoa ja 1 mielipide. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineista on selostuksen liitteenä 6. Palaute koski pääasiassa alinta rakentamiskorkeutta, jätevesien käsittelyä, umpisäiliöratkaisua ja niihin liittyviä kaavamääräyksiä. Lisäksi annettu mielipide koski rakentamisen määrää sekä toiminnasta mahdollisesti syntyvää meluhaittaa. Lausuntojen perusteella laadittiin tarkempi suunnitelma jätevesien käsittelystä, joka liitettiin kaava-aineistoon (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 23.6.2022). Lisäksi tarkistettiin yleisiä määräyksiä alimman rakentamiskorkeuden, jätevesien käsittelyn sekä maiseman ja puuston osalta ja kaavaselostuksen tietoja jätevesistä ja vesistövaikutuksista täydennettiin. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, selostusta täydennettiin ranta-asemakaavan suhteella yleiskaavan sisältövaatimukseen. Saapuneen mielipiteen perusteella yleismääräyksiä tarkennettiin maa- ja metsätalousalueelle rakentamisen osalta sekä toimenpiteiden sovittamisesta ympäristöönsä.

Luonnoksen palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Ehdotus oli nähtävillä 30 päivää kuulemista varten. Ehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osalliset saivat jättää muistutuksen kaavan nähtävillä ollessa. Kaavasta saatiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Saadun palautteen perusteella hyväksyttävään ranta-asemakaavaan tehtiin vielä muutoksia jätevesien käsittelyä koskeviin kaavamääräyksiin ja vastaavasti selostukseen.

Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Porvoon kaupunkikehityslautakunta.



### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kylärakenneohjelman mukaan saaristo on tarkoitettu säilyttää elävänä. Asukkaiden omaehtoista toimintaa tuetaan kaikissa kylissä. Porvoon kaupunkistrategian 2022-2025 mukaan saariston vetovoimaa, viihtyisyyttä, kehittämistä ja saavutettavuutta on tavoitteena edistää. Lisäksi tavoitteena on luoda yritysten ja muiden toimijoiden kanssa edellytyksiä järjestää muun muassa elämyksiä sekä vapaa-ajan palveluita asukkaille ja matkailijoille ympäri vuoden.

#### Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on ranta-asetmakaavan muutoksella mahdollistaa korttelissa 2 sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uusien majoitustilojen ja saunarakennusten sekä vähäisten rakennelmien tai katosten, kuten laavun, kesäkeittiön tai halkovaraston rakentaminen alueelle.

#### Yleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavan tavoitteena kaava-alueella on maa- ja metsätalous, ulkoilun ohjaaminen, ympäristöarvojen säilyttäminen.

#### Maakuntakaavan tavoitteet

Uusimaa-kaavassa 2050 alueiden käytössä korostetaan kestävyttä. Ranta-asetmakaavan alueelle ei ole Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa esitetty aluumerkintää. Kaavassa on kuitenkin annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.

Kaava-alueen koillispuoliselle vastarannalle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu virkistysaluemerkintä, ranta-asetmakaavan muu lähiympäristö ovat ilman aluumerkintöjä.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista suunnittelujärjestelmästä. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualueita koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:



Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA) on muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja sille on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat majoitus- ja kokoustiloille sekä saunarakennuksille. Olemassa olevan, vuonna 2016 valmistuneen, majoitusrakennuksen kerrosluku on 1 u ½ ja muiden rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelialueen ympärillä sijaitseva metsäalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusalat olemassa oleville kahdelle katokselle sekä kahdelle elämysten tuottamiseen tarkoitetulle vähäiselle rakennelmalle, kuten laavulle, kesäkeittiölle tai halkovarastolle. Lisäksi yleismääräyksellä on sallittu kahden erillisen tulipaikan toteuttaminen. Korttelialueen edustalla sijaitseva lahti on osoitettu vesialueeksi (W).

Kaava-alueelle johtaa Långholmintie, joka on yksityistie. Långholmintiestä risteävä Långholminpolku johtaa korttelialueelle asti ja on osoitettu kaavassa.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 467 k-m<sup>2</sup>:llä ja tulee kaavamutoksen jälkeen olemaan 947 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana.

Pinta-alat kaavavarauksittain:

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
RM	15 063	880
MU	72 826	67
W	11 014	
Kaavatie	3 808	
<b>Yhteensä</b>	<b>102 711</b>	<b>947</b>

Kaava-alueella on yksinkertaistettua rantaviivaa korttelialueen edustalla noin 195 metriä ja muuta rantaviivaa 1 007 metriä.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksissä edellytetään rakennusten muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden ja soveltuvan väritykseltään maisemaan. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen ja kattojen värityksestä sekä materiaaleista. Lisäksi on annettu määräyksiä jätevesistä ja niiden käsittelystä.



## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue**

Ranta-asemakaavassa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jossa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 880 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan yleisten määräysten mukaan:

*Kortteliin saadaan muodostaa enintään ohjeellisen tonttijaon mukainen määrä tontteja.*

*Yhdelle rakennusalueelle osoitettu 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisiin rakennuksiin, jotka voidaan kytkeä toisiinsa katoksella.*

*Rakennusten pääsiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Rakennusten tulee muodostaa ilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Värisävy voi olla harmaa, ruskea tai musta. Rakennukset on varustettava harjakatolla, joka on värisävyltään tummanharmaa tai musta.*

*Saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja.*

*Korttelin kohdalle saa toteuttaa 15 metriä pitkän betoniponttonilaiturin.*

*Vesikäymälä on sallittu niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, Porvoon ympäristöviranomaisen hyväksymään umpisäiliöön tai muuhun ympärivuotiseen toimintavarmaan järjestelmään.*

*Jätevesijärjestelmän mukainen käsiteltyjen jätevesien purkupaikka ei saa sijaita lähempänä kuin 100 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.*

*Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.*

*Ranta-asemakaavan kortteliin 2 sijoittuvat rakennukset tulee liittää kunnan / vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston välittömästi, jos viemäriverkosto alueelle rakennetaan.*

*Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus huomioituna oltava vähintään +4,0 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa.*

*Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta.*

*Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.*





### 5.3.2 Muut alueet

#### **MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.**

Metsäalue korttelin ulkopuolella on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi MU.

Ranta-asetakaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueelle kaksi rakennusalaakatkoksille. Lisäksi alueelle on osoitettu kaksi rakennusalaakatkokselle, joille saa sijoittaa vähäisen rakennelman tai katoksen, kuten laavun, kesäkeittiön tai halkovaraston. Rakennusoikeutta vähäisille rakennelmille on osoitettu yhteensä 67 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan yleisten määräysten mukaan:

*Kiinteistön maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa kaksi erillistä tulipaikkaa ilman rakennelmia. Tulipaikkojen tulee olla vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.*

*Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus huomioituna oltava vähintään +4,0 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioitu veden noustessa.*

*Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.*

#### **W Vesialue.**

Korttelin edusta ja lahti on osoitettu vesialueeksi (W).

#### **Kaavatie**

Långholmin polku on osoitettu kaavatieksi.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavamuutoksessa arvioidaan kaavamuutoksen toteutuksen vaikutuksia voimassa olevan kaavan toteutumiseen nähden. Kaavan muutoksella on eniten vaikutuksia sen välittömässä läheisyydessä.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestö ja asuminen**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestöön tai asumiseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuutos osaltaan hajauttaa tiivistä yhdyskuntarakennetta, sillä kaavamuutoksen nojalla rakennetaan kaupunkikeskittymän ulkopuolelle. Tonttimäärä pienenee voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaisesta kolmesta tontista yhteen tonttiin. Kaavamuutos



mahdollistaa alueen matkailupalvelujen laajentumisen ja sen myötä kasvattaa alueen matkailuvedovoimaa sekä tuottaa elävyyttä saaristoalueelle.

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaavamuutos mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittämisen ja laajentumisen, sekä tuottaa muutamia uusia työpaikkoja.

### **Virkistys**

Niemi on käytännössä yksityiskäytössä ja palvelee siten lähinnä alueella vierailevia ryhmiä virkistyskäytössä. Kaavamuutos mahdollistaa isompien ryhmien vierailun alueella ja siten useammat voivat hyötyä alueen virkistysmahdollisuuksista.

### **Liikenne**

Liikenne kaava-alueelle sekä kaava-alueen sisällä voi vähäisesti kasvaa kaavamuutoksen myötä, kun alueen rakennusoikeus ja sen myötä ryhmäkoot kasvavat. Ryhmien vuosittaiseen määrään ei kuitenkaan odoteta muutosta. Vieraiden kuljetuksen alueelle sen sijaan odotetaan painottuvan henkilöautojen sijaan pienbusseihin, joiden määrä suhteessa henkilöautoihin kasvaa.

Alueen sisäisessä huoltoajossa voi tapahtua myös vähäistä kasvua, mutta tämä on pääasiassa kaava-alueen ja sen vieressä sijaitsevan tilakeskuksen välistä ajoa yksityisellä Långholminpolulla. Ulkopuolelta saapuva huoltoajo (esim. jätevesien tyhjennys) pyritään toteuttamaan siten, että samalla kertaan huolletaan sekä tilakeskus että uusi matkailupalveluiden alue, jolloin Vessööntielle ja Långholmintielle ei kohdistu jätehuoltoajon kasvua. Uusien rakennusten ja ympäristön huoltoon sekä tarvike- ja ruokahuoltoon liittyvä ajo Långholmintielle ja Vessööntielle voi kasvaa vähäisesti. Vierasryhmien määrän pysyessä nykyisellään, oletetaan kuitenkin huoltoajonkin määrän pysyvän nykyisellä tasolla.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole arvokkaita rakennuksia, eikä tiedossa olevia muinaisjäänneksiä. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

### **Tekninen huolto**

Kaavassa on annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä. Jätevesien käsittely tulee hoitaa noudattaen voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Vesikäymälä on sallittu niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, Porvoon ympäristöviranomaisen hyväksymään umpisäiliöön tai muuhun ympärivuotiseen toimintavarmaan järjestelmään. Rakennukset tulee liittää kunnan / vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon välittömästi, jos viemäriverkosto alueelle rakennetaan.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu vaikutuksia vesistöön tai maaperään, kun jätevedet käsitellään määräysten mukaisesti. Jätevesien käsittelyä koskevassa suunnitelmassa (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 2022) on selvitetty mm. rannikkoveden tilaa ja arvioitu lisääntyneiden harmaavesien vaikutusta vesistöön. Jätevesien käsittelyä koskevat suunnitelmat on kaavamääräyksissä määrätty hyväksyttävän kunnassa.

### **Taloudellisen vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista mm. jätevesin käsittelyn osalta.



### **Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset**

Kaavan toteuttamisella ei ole olennaisia sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia. Yrityksen toiminta keskittyy arkipäiviin, eikä alueen välittömässä läheisyydessä ole asutusta. Näin ollen yrityksen toiminnan laajentuminen ei tulisi aiheuttaa häiriötä lähialueen mökkeilijöille.

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Rakennukset ovat sijoitettu pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille rakennuspaikoille. Tontin rakennusoikeus kasvaa soveltuen kuitenkin mittakaavaltaan alueelle. Kaavassa on edellytetty, että uusille rakennusaloille osoitettu 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisiin rakennuksiin, ja että uudet rakennukset ovat yksikerroksisia. Tällöin rakennukset sopivat rantamaisemaan suuria yhtenäisiä rakennuksia paremmin. Rakennuksia voidaan rakennusalojen sisällä kytkeä toisiinsa katoksella. Lisäksi rakennukset sovitetaan maisemaan värityksellä, jonka tulee olemaan hillityn harmaa, ruskea tai musta.

Vaikutukset maisemaan ovat lähinnä paikallisia. Ranta on puustoinen ja uudet rakennukset voidaan sijoittaa rantapuuston suojaan. Kaavamääräysten mukaan sekä maa- ja metsätalousalueiden että matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rantapuusto on säilytettävä. Lisäksi kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Lisäksi määräyksissä todetaan, että alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin. Kun rakennukset sovitetaan määräysten mukaisesti ympäristöön, ei maisemakuvaan kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

### **Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu**

Maastonselvityksen perusteella kiinteistöllä ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja, joita kaavamuuotos vaarantaisi. Kiinteistöllä tärkeimmät luontoarvot ovat etelä- ja itärannalla sijaitsevat edustavat merenrantaluontotyypit, jotka näkyvät liitteen 5 havainnekuviissa. Rakentaminen sijoittuu enemmän länsirannalle, jolloin vaikutukset alueen tärkeimpiin luontoarvoihin pysyvät vähäisinä.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Vesihuoltolaitoksen toimialue ei ole laajenemassa kyseiselle alueelle lähivuosina, joten rakennusten liittäminen kunnalliseen viemäriverkostoon ei ole mahdollista.

Nykyisissä rakennuksissa on käytössä kaksoisvesijärjestelmät, joissa käymälävedet menevät umpisäiliöön ja harmaavedet imeytyskenttiin. Uusien rakennusten osalta jätevedet on tarkoitus kerätä Porvoon ympäristöviranomaisen hyväksymään umpisäiliöön tai muuhun ympärivuotiseen toimintavarmaan järjestelmään. Mahdollisessa umpisäiliöratkaisussa voidaan hyödyntää jo alueella sijaitsevia säiliöitä tai korvata ne isommalla. Jatkossa harmaavedet imeytetään maahan yli 100 metrin päässä rantaviivasta toteutettavaan imeytyskenttään.

Jätevesien käsittelyn suunnitelman (Insinööritoimisto Heikki Pietilä Oy, 2022) mukaan harmaavesien imeytyksen puhdistusteho vastaa vähintään rakennetun suodatuskentän puhdistustehoa. Harmaaveden suodattaminen humuskerroksen sekä perusmaan läpi vähentää mereen päätyvää vettä sekä määrällisesti että poistaa siitä merkittäviä määriä ravinteita. Selvityksessä lähdetään siitä oletuksesta, että imeyttäminen maahan ennen veden päätymistä mereen sen ravinnepitoisuudet vähenevät fosforin osalta 50 % ja typen osalta 30 %, kun matkaa mereen on yli 100 metriä. Laskennallisesti jäljelle jäävää



kuormitusta voidaan verrata jokien tuomaan kuormitukseen sekä vesinäytteissä oleviin pitoisuuksiin. Kun arvoa verrataan Orrenkylässä, Emäsalon pohjoispuolella sijaitsevassa pienessä kylässä, tehtyihin vuotuisiin mittauksiin, lisäys kuormituksen osalta olisi fosforin osalta noin 0,3 % ja typen osalta noin 0,5 %.

Käsittelemällä jätevedet määräysten mukaisesti, ei kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheudu vaikutuksia vesistöön tai maaperään.

#### **Maa- ja metsätalous**

Metsät säilyvät yhtenäisinä virkistys- ja talouskäytössä.

### 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Tulvavaara on huomioitu sijoittamalla rakennusala riittävälle korkeudelle meren pinnasta sekä antamalla rakentamista koskevia määräyksiä.

### 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

### 5.7 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen nimistöön.

### 5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, arvioidaan ranta-asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen MRL 39 §:n mukaisesti.

#### **5.8.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Kaavamuutos ei lisää pysyvää asutusta tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolella, eikä näin ollen varsinaisesti hajauta yhdyskuntarakennetta. Lisääntyvä rakennusoikeus matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella kasvattaa alueen matkailuvetoa, ja on näin Porvoon kaupunkistrategian mukainen. Muutos tukee alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittämistä, joka tukee myös kaupungin elinkeinoelämän kasvua.

#### **5.8.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Muutos tukee alueella jo sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittämistä. Kaavamuutos keskittää lisärakentamisen olemassa olevien rakennusten yhteyteen, voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulle korttelialueelle. Ranta-asemakaavamuutoksella rakennettu alue muodostaa toimivan kokonaisuuden ja rakennukset voivat hyödyntää yhteisiä vesihuoltoratkaisuja sekä olemassa olevia teitä ja vesiliikenteen reittejä.

#### **5.8.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Kaavamuutos ei lisää vakituisten asumisen määrää alueella. Muutos tukee alueella jo sijaitsevan yrityksen palvelujen kehittämistä.



#### **5.8.4 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Alueelle ei kulje joukkoliikenteen reittejä. Alueelle johtaa olemassa oleva yksityistie. Alueen liikenteellä on sähköistymisen mahdollisuudet. Huoltoajo alueella kasvaa pääosin yrityksen toimialueen sisällä, vähäisesti myös Vessöönttiellä ja Långholmintiellä. Vessööntietä ja Långholmintietä pitkin kulkeva vierailijoita tuova liikennemäärä ei kasva, mutta sen arvioidaan painottuvan henkilöautojen sijaan minibusseilla liikennöintiin.

Alueelle on laadittu erillinen vesihuoltosuunnitelma jätevesien käsittelystä. Kiinteistö on liitetty vesijohtoon.

#### **5.8.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Kaava-alue on yksityisessä yrityskäytössä. Yrityksellä on mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen toimintaan, sekä mahdollisuudet ohjata alueella liikkuvien henkilöiden toimia turvalliseen ja terveelliseen toimintaan. Palveluntarjoajan tuottamat palvelut ovat avoimia kaikille. Alueelle ei muodostu vakituista asumista.

#### **5.8.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Kaavamuutos lisää alueen matkailupalveluja, ja näin tarjoaa lisää työpaikkoja.

#### **5.8.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen**

Vesi- ja jätehuolto järjestetään voimassa olevien asetusten mukaan. Kaavamääräysten ja asetusten mukaisella toiminnalla ympäristöön ei kohdistu pilaantumiseriskä ja määräyksillä vähennetään ympäristöhaittoja.

Alueelle on laadittu erillisenä tarkasteluna jätevesisuunnitelma, jossa on tarkasteltu jätevesien käsittelyä ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla sekä ympäristöhaittojen vähentämistä. Selvityksessä on arvioitu toiminnasta aiheutuva vesistökuormitusta sekä esitetty mahdollinen ratkaisu ympäristön kannalta kestävästä jätevesien käsittelymenetelmästä.

#### **5.8.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Maisemaa ja luontoa vaalitaan sijoittamalla rakennukset voimassa olevan asemakaavan mukaisille tonteille niin, ettei rakentaminen vaaranna alueen luontoarvoja. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukeutuu ympäristössä jo toimivan yrityksen muuhun rakentamiseen. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että uusille rakennusaloille osoitettu 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisiin rakennuksiin ja julkisivujen on oltava pääasiassa puuta. Rakennusten on muodostettava yhtenäisen kokonaisuus ja värityksen on oltava hillitty ja sovitettava maisemaan.

Alueen metsät säilyvät yhtenäisinä, ja ne toimivat jatkossakin yksityisessä virkistyskäytössä. Kaavan yleismääräyksillä vaalitaan maisemaa ja luontoa: alueen rantapuusto on säilytettävä ja alueen metsien avohakkuu on kielletty. Lisäksi määräyksissä todetaan, että alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.



### 5.8.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue on yksityisessä yrityskäytössä, ja sen sisällä toimivat matkailu- ja virkistyspalveluja ostavat tahot käyttävät alueen metsiä ja ranta-alueita virkistykseen. Kaava-alueen pinta-alasta yli 70 % on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

### 5.9 SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Maakuntakaavassa ei ole osoitettu ranta-asemakaava-alueelle aluemerkinä. Alueen ympäristön arvot ja kestävyys on huomioitu kaavoituksessa.

### 5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sijaitsee tulvavaara-alueella, mikä on huomioitu rakennusalan sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä alimman rakentamiskorkeuden osalta. Rakennusalueelle sijoitettuna rakennukset sijoittuvat riittävälle korkeudelle meren pinnasta tulvavaara-alueen huomioiden. Kaavassa on annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä ja alue on liitettävissä vesijohtoverkostoon. Kaavamuutos mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen, sekä turvaa luonnonmukaisten alueiden säilymisen ja niiden toimimisen yrityksen vieraille suunnatussa virkistys- ja ulkoilutoiminnassa.



## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksesta vastaa maanomistaja.

### 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaava-alueen toteutumista kaavan mukaisesti seuraa kunta.

Helsingissä 23.5.2024

TENGBOM OY

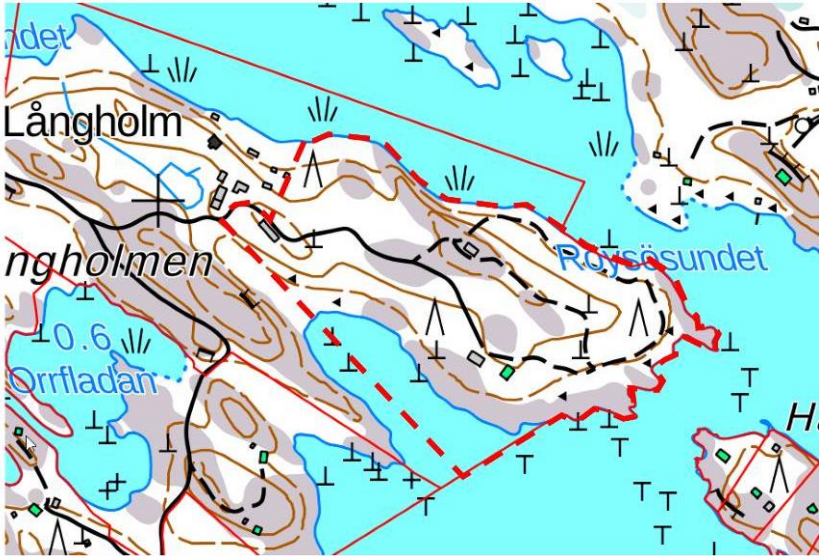
Enni Wiljanen

Arkkitehti, YKS 645

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

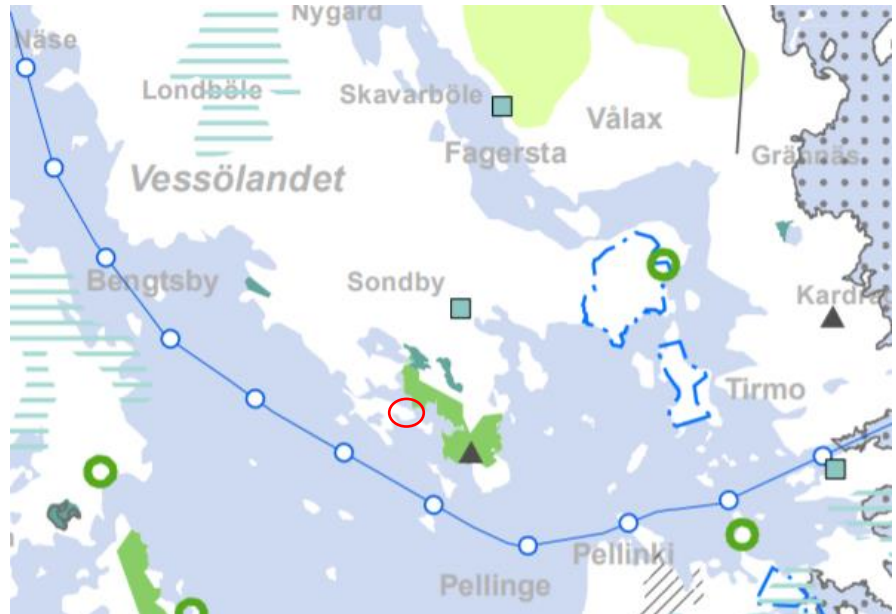
## SONDBY, LÅNGHOLMEN ranta-asemakaavan muutos

PORVOO LÅNGHOLMEN, RN:o 3:140, ranta-asemakaava alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittämiseksi.

Nro R68	RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
<p><b>1. Suunnittelualue</b></p>	<p>Suunnittelualue käsittää kiinteistön osan kiinteistöstä RN:o 3:140 Långholmenissa Sondbyn alueella. Kaava-alueen maapinta-ala on noin 9 ha.</p> 
<p><b>2. Hankkeen taustaa</b></p>	<p>Alueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 638-464-3-140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Korttelissa 2 sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palvelua tarjoava yritys, jonka laajentumistarpeisiin voimassa oleva ranta-asemakaava ei vastaa.</p>
<p><b>3. Suunnittelun tavoite</b></p>	<p>Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittäminen ajantasaistamalla ranta-asemakaava vastaamaan yrityksen muuttuneita tavoitteita. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita ja kerrosluku muutetaan toteutuneen mukaiseksi. Alueelle osoitetaan matkailupalvelujen korttelialueelle yksi rakennuspaikka.</p>
<p><b>4. Lähtötiedot</b></p>	<p>Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakun-tahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Porvoossa on voimassa kaavako-konaisuuden osa; Itä-Uudenmaan vai-hemaakuntakaava.</p> <p>Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen Uusi-maa 2050 -maakuntakaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituk-sista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lain-voiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäävät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan. Voimaantulon myötä kaavako-konaisuus korvaa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti Uudellamaal-la aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat lukuun ottamatta Östersun-domin alueen maakuntakaavaa. Lisäksi neljännen vaihemaakuntakaavan osalta jää voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.</p>

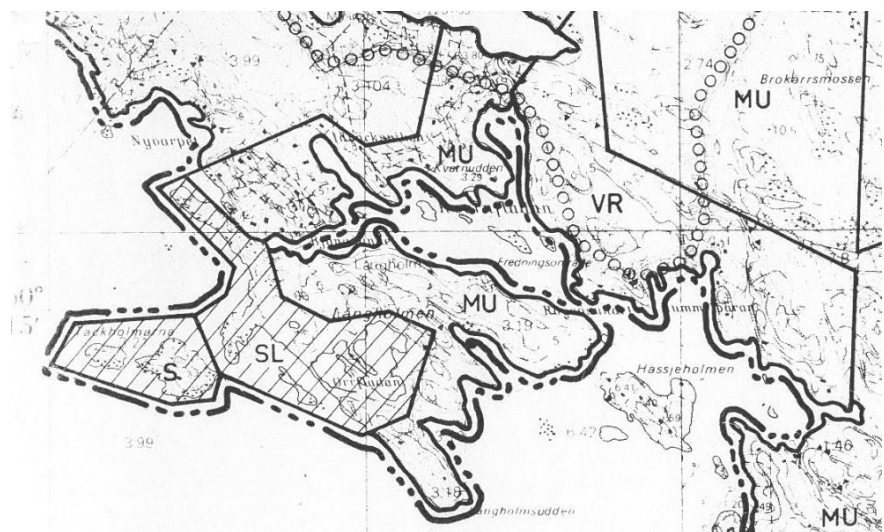


Ranta-asemakaava alueelle ei ole osoitettu toimintoja Uusimaa 2050 -kaavassa. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakaavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.



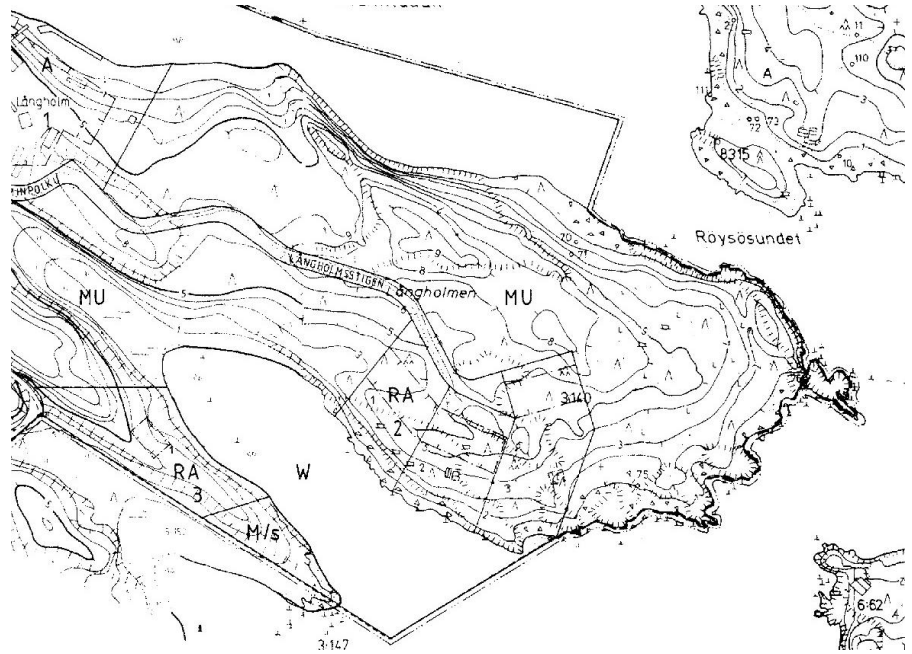
Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Kuva: Ote hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa 31.1.2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 3:140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Tonteille on sallittua rakentaa 1 kerroksinen loma-asuntorakennus, jonka kerrosala on enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tonteille saa rakentaa talousrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 60 k-m<sup>2</sup> ja tontille 3 talousrakennuksen kerrosala saa pitää sisällään 30 k-m<sup>2</sup> saunan. Korttelia ympäröivä niemi on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Kuva: Ote vuonna 2002 hyväksytystä ranta-asemakaavasta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.12.2007. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

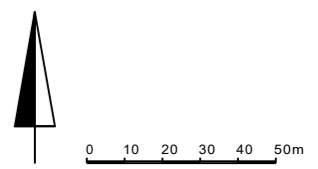
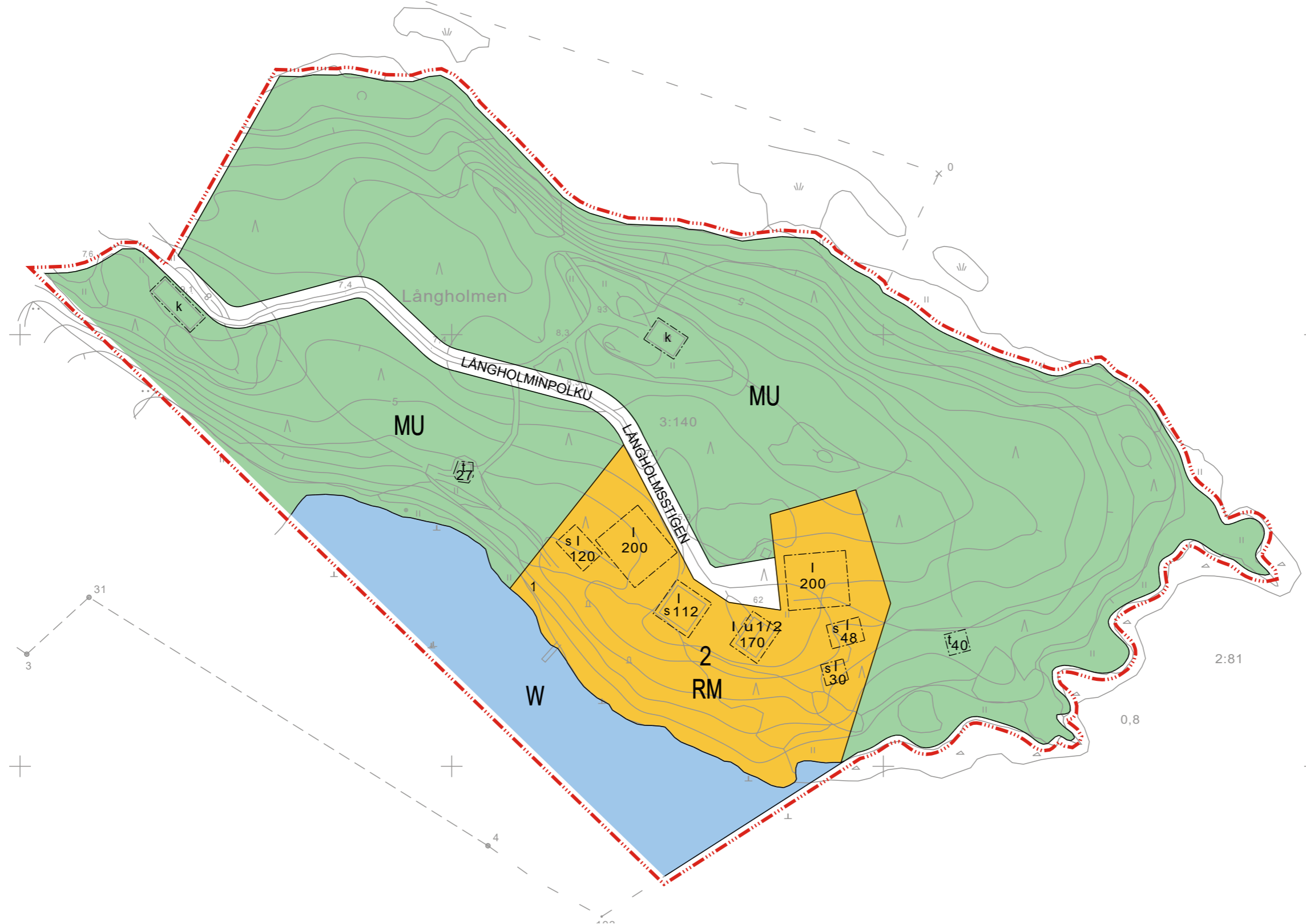
##### 5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset



Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitusta ja vaikutusarviointia varten laaditaan tarkoituksenmukaiset selvitykset, kuten luontoselvitys.

Kaavan muutoksella on vaikutuksia lähinnä asemakaava-alueella ja keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Suurimmat vaikutukset arvioidaan kohdistuvan maisemaan, sillä rakennusoikeus alueella kasvaa. Rakennukset voidaan kuitenkin sijoittaa rantapuuston suojaan sekä rakentamista ohjata kaavamääräyksin, jolloin kaavamutoksen vaikutukset rantamaisemaan pysyvät vähäisinä.

<p><b>6. Osalliset</b></p>	<p>Maanomistajat Naapurimaanomistajat</p> <p>Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: <i>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</i> Kaupunkimittaus Ympäristöterveydenhuolto Rakennusvalvonta Ympäristönsuojelu</p> <p>Uudenmaan liitto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta Ympäristöterveysjaosto</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus</p>
<p><b>7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen</b></p>	<p><u>Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa, muilta osin neuvottelut hoidetaan työkokouksina.</li> </ul> <p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos</b> ja muu suunnitelmamateriaali ovat esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. (Koronarajoitusten aikana Palvelupiste Kompassiin ainoastaan ajanvarauksella, puh. 020 692 250)</li> <li>- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itäväylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</li> <li>- <u>Laatimisvaiheen lausunnot:</u> Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta.</li> </ul> <p><u>Neuvottelukierros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.</li> </ul> <p><u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kaavaehdotus</b> ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. (Koronarajoitusten aikana Palvelupiste Kompassiin ainoastaan ajanvarauksella, puh. 020 692 250)</li> <li>- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan sekä Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itäväylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</li> </ul>

	<p><u>Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)</u>  Uudenmaan ELY-keskus  Uudenmaan liitto  Ympäristönsuojelu  Ympäristöterveysjaosto  Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  Lausuntoa ei pyydetä, mikäli lausunnonantaja ilmoittanut, ettei lausuntoa ole tarpeen pyytää</p> <p><u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)</u>  - Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta.</p> <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §)</u>  - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle, sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Ilmoitus kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a></p> <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen:(MRA 93 §)</u>  - Ilmoitus kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</p>
<p><b>8. Kaavoitushankkeen aikataulu</b></p>	<p>Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2021. Tavoitteena on, että kaupunkikehitys lautakunta hyväksyy kaavan vuonna 2023.</p>
<p><b>9. Kaavan laatija</b></p>	<p>Enni Wiljanen, arkkitehti YKS 645</p> <p>Tengbom Oy  Salomonkatu 17 A,  00100 Helsinki  puh: 040 563 4414  sähköposti: enni.wiljanen@tengbom.fi</p>
<p><b>10. Kaavan hyväksymisen valmistelu</b></p>	<p>Porvoon kaupunki  Kaupunkisuunnittelu  PL 23  06101 PORVOO</p> <p>Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>



<p>Kohde          Porvoon kaupunki    Borgå stad  <b>SONDBY, LÅNGHOLMEN</b>          Ranta-asemaakaavan muutos          Ändring av stranddetaljplan</p>	<p>Sisältö  <b>Ranta-asemaakaava</b>  <b>Stranddetaljplan</b></p>	<p>Mittakaava  <b>1:2 000</b></p>
<p><b>TENGBOM OY</b>            Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI          TEL +358 29 170 5880          www.tengbom.fi</p>	<p>TYÖNUMERO  <b>1060-02</b>          PÄIVÄYS  <b>23.5.2024</b></p>	<p>PIIRROSNUMERO  <b>02</b>          YHTEYSHENKILÖ   <b>Enni Wiljanen</b></p>

Porvoon kaupunki

Borgå stad

## LÅNGHOLMEN, SONDBY

Ranta-asemakaavan muutos

Ändring av stranddetaljplan

Sondby, kiinteistö 638-464-3-140

Sondby, fastigheten 638-464-3-140

Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelia 2 sekä osaa vesialueista, kaavateistä sekä maa- ja metsätalousalueista.

Ranta-asemakaavanmuutoksella muodostuu kortteli 2 ja vesi-, kaavatie-, sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ändringen av stranddetaljplanen berör kvarter 2 samt en del av vattenområdena, planvägarna och jord- och skogsbruksområdena. Med stranddetaljplaneändringen bildas kvarter 2 och vatten-, planvägs- samt skogs- och jordbruksområden.

## RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDETALJPLAN

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.
	Vesialue. Vattenområde.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
2	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.
LÅNGHOLMINPOLKU	Tien nimi. Namn på väg.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. En romersk siffra anger största tillåtna våningstal för byggnaderna, byggnaden eller en del av den.
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Byggnadsyta på vilken man får placera ett skärmtak.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähäisen rakennelman tai katoksen, kuten laavun, kesäkeittiön tai halkovaraston.

Byggnadsyta på vilken man får placera en mindre konstruktion såsom ett vindskydd, sommarkök eller vedlider.

s

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Byggnadsyta på vilken man får placera en bastu.

\_\_\_\_\_

Kaavatie.

\_\_\_\_\_

Planväg.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kortteliin saadaan muodostaa enintään ohjeellisen tonttijaon mukainen määrä tontteja.

Yhdelle rakennusosalalle osoitettu 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisiin rakennuksiin, jotka voidaan kytkeä toisiinsa katoksella.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Rakennusten tulee muodostaa ilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Värisävy voi olla harmaa, ruskea tai musta. Rakennukset on varustettava harjakatolla, joka on värisävyiltään tummanharmaa tai musta.

Saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja.

Korttelin kohdalle saa toteuttaa 15 metriä pitkän betoniponttonilaiturin.

Vesikäymälä on sallittu niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, Porvoon ympäristöviranomaisen hyväksymään umpisäiliöön tai muuhun ympärivuotiseen toimintavarmaan järjestelmään.

Jätevesijärjestelmän mukainen käsiteltyjen jätevesien purkupaikka ei saa sijaita lähempänä kuin 100 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa tulee huomioida tulvarisikikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.

Ranta-asemakaavan kortteliin 2 sijoittuvat rakennukset tulee liittää kunnan / vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston välittömästi, jos viemäriverkosto alueelle rakennetaan.

Kiinteistön maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa kaksi erillistä tulipaikkaa ilman rakennelmia. Tulipaikkojen tulee olla vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus huomioituna oltava vähintään +4,0 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta.

Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I kvarteret får bildas högst det antal tomter som anges i den riktgivande tomtindelningen.

Byggrätten på 200 m<sup>2</sup>-vy som anvisas för en byggyta skall delas in i byggnader på högst 100 m<sup>2</sup>-vy vilka kan kopplas ihop med skärmtak.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial skall vara trä. Byggnaderna skall bilda en enhetlig helhet. Färgsättningen skall vara diskret och vara anpassad till landskapet. Färgnyansen kan vara grå, brun eller svart. Byggnaderna skall förses med sadeltak vars färg är mörkgrå eller svart.

Bastubyggnaderna kan innehålla endast bastu-, omklädnings- och svalkningsutrymmen.

Vid kvarteret får en 15 meter lång brygga på betongpontoner förverkligas.

Vattenklosett är tillåtet i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät, till en av Borgå miljömyndigheterna godkänd sluten behållare eller till annat funktionssäkert reningsverk som fungerar året om.

Utsläppsplatsen av det behandlade vattnet från avloppssystemet får inte ligga närmare än 100 meter från strandlinjen vid medelvattenståndet. Vid placeringen av avloppssystemet skall översvämningensrisken beaktas (lägsta bygghöjd enligt N2000 är +4,0 meter) så att avloppsvattnen inte på grund av möjliga variationer av vattennivån kan blandas med

havsvednen.

Planerna för avloppsvattnens behandlingssystem skall godkännas av kommunen.

Byggnaderna i kvarter 2 i stranddetaljplanen skall genast kopplas till kommunens / avloppsvattenanläggningens avloppsnät om ett avloppsnätverk byggs på området.

På fastighetens jord-och skogsbruksområde får två separata eldstäder utan konstruktioner byggas. Eldplatserna s ligger på minst 20 meters avstånd från strandlinjen.

Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta bygghöjd på grund av tilläggshöjden för vågsvall va minst +4,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjd skall översvämningshotet beaktas att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas.

På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader för turismens behov skall strände trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdets skogar är förbjudet. Byggandet och andra åtgärder som företas området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.


Ranta-asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.

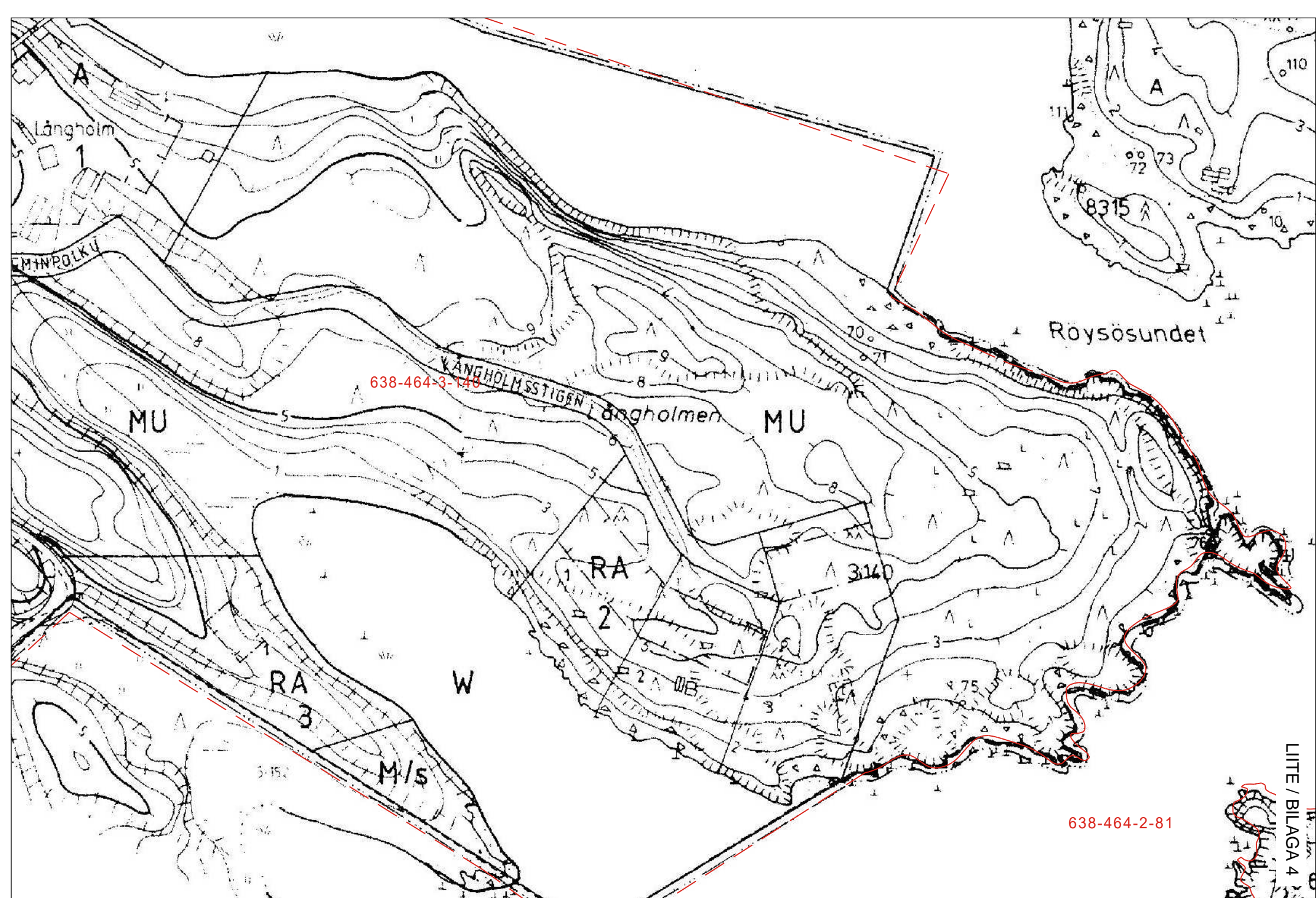
Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupungingeodeetti .....

Borgå Stadsgeodet Karin Kolis

voimaantulo / trätt i kraft	23.8.2024	
kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	4.6.2024 § 91	
ehdotus nähtävillä /förslag framlagt	31.5. - 30.6.2023	
kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	2.5.2023 § 70	
luonnos nähtävillä / utkast framlagt	11.8.2021 - 10.9.2021	
vireilletulo / anhängighet	2.3.2021 § 28	
Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad <b>SONDBY, LÅNGHOLMEN</b> Ranta-asemakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan	Sisältö <b>Ranta-asemakaava</b> <b>Stranddetaljplan</b>	Mittakaava <b>1:2 000</b>
<b>TENGBOM OY</b> 	TYÖNUMERO <b>1060-02</b>	PIIRROSNUMERO <b>02</b>
Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI TEL +358 29 170 5880 www.tengbom.fi	PÄIVÄYS <b>23.5.2024</b> 	YHTEYSHENKILÖ <b>Enni Wiljanen</b>





Muutettava ranta-asemakaava / stranddetaljplan som skall ändras



NYKYINEN SAVUSAUNA



NYKYINEN MAJOITUS-/ KOKOUSRAKENNUS

UUSI MAJOITUSRAKENNUS  
JA SAUNA

NYKYINEN SAVUSAUNA

NYKYINEN MAJOITUS-/  
KOKOUSRAKENNUSUUSI MAJOITUSRAKENNUS  
JA SAUNAT

Uudet majoitusrakennukset on sijoitettu nykyisen kokous- ja majoitusrakennuksen sekä savusaunan taakse kauemmas rantaviivasta. Pieni rantsauna on sijoitettu voimassa olevan ranta-  
asemakaavan mukaiselle paikalle ja suurempi sauna sen taakse. Kuten nykyinen kokous- ja majoitusrakennus, oikeilla materiaali- ja värivalinnoilla uudet rakennukset eivät juuri erotu  
rantamaisemassa puuston takaa. Avokallioiden läheisyyteen ei sijoiteta uusia rakennuksia.





## LÅNGHOLM, SONDBY, Ranta-asemakaavan muutos

Kaavaluonnos nähtävillä (MRL 62 §, MRA 30 §) 11.8-10.9.2021

## YHTEENVETO OSALLISTEN KUULEMISESTA SEKÄ KAAVOITTAJAN VASTINEET KAAVALUONNOKSESTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Huomauttaja	Lausunto	Vastine
1. Uudenmaan Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus	<p>1.1. Kaavassa on annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta N2000 +3,0 metriä ja lisäksi on otettava huomioon aaltoiluvara. Koska rakennusalat sijoittuvat tiiviille alueelle, ELY-keskus katsoo, että aaltoiluvara on syytä sisällyttää kaavassa esitettyyn rakentamisen vähimmäiskorkeustasoon.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Porvoon Långholmenin alueella n. N2000 +3,0 metriä. Rannan suunnan, peitteisyyden ja kaltevuuden perusteella aaltoiluvaran suuruudeksi voidaan arvioida vähintään yksi metri. ELY-keskus katsoo, että tämän perusteella korkeustason N2000 +4,0 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka vaurioituvat tai aiheuttavat vahinkoa veden noustessa ko. tasolle.</p>	<p><b>Eesitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Muutetaan kaavamääräys alimmasta rakentamiskorkeudesta esitetyn mukaisesti muotoon:</p> <p><i>”Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on <b>aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus huomioituna oltava vähintään +4,0 metriä N2000 –korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa.</b>”</i></p>
	<p>1.2. WC-jätevesille on kaavaratkaisussa esitetty umpisäiliöratkaisua. ELY-keskus toteaa, että umpisäiliö ei poista jätevedestä ravinteita, vaan jätevedet kuljetetaan ja käsitellään toisaalla, jolloin vesistövaikutukset kohdistuvat toisaalle.</p>	<p>Kaupungilla ei ole tällä hetkellä suunnitelmia viemärin tuomisesta alueelle. Myös jätevesiviemäriin johdettuna jätevedet käsiteltäisi lopulta toisaalla.</p>



Huomauttaja	Lausunto	Vastine
	<p>ELY-keskus ei pidä umpisäiliöratkaisua kestäväen kehityksen mukaisena, eikä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna mm. jätevesilietteen kuljetus/liikennevaikutusten vuoksi. Mikäli samanlainen järjestely sallitaan vastaavissa tapauksissa, laajemmin tarkasteltuna, voi kuljetusvaikutukset olla merkittävät. Umpisäiliöratkaisua ei myöskään voida pitää väliaikaisratkaisuna, koska kaupungilla ei ole vesihuoltolain mukaisen kehittämisveloitteen mukaisia suunnitelmia siitä, että verkostoja olisi tarpeen ulottaa alueelle. Umpisäiliöratkaisujen yleistymisen alueella voi tuoda kaupungille vesihuoltolain mukaisen järjestämisvelvollisuuden, mikäli esimerkiksi ympäristönsuojelulliset syyt (VHL 6§) sitä edellyttävät. Tämä tulee huomioida myös järjestelmiä arvioitaessa.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että vesikäymälän rakentaminen voidaan sallia ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kaupungin vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Tämä on selkeästi kirjattava kaavamääräykseen.</p>	<p>Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan vesikäymälän rakentaminen on kielletty loma-asutukseen käytettävillä rakennuspaikoilla. Tekeillä olevalla ranta-asemakaava-alueella on olemassa oleva matkailupalvelujen yritys, jonka toimintaan vesikäymälän toteutuksen kieltö vaikuttaa huomattavasti. Vastaavia matkailualan yrityksiä on Porvoon rannikolla muutamia. Vaikutukset eivät siten laajemmasta mittakaavasta tarkasteltuna olisi merkittäviä.</p> <p>ELY-keskuksen ja Porvoon kaupungin kanssa on pidetty jätevesien käsittelyä koskien työneuvottelu 30.11.2021 ratkaisun löytämiseksi. Tämän perusteella vesihuoltosuunnitelmaa on tarkennettu.</p> <p>Ks. myös kohta 1.3.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Kaava-aineistoon on liitetty tarkistettu selvitys ja tarkempi suunnitelma jätevesien käsittelystä (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 23.6.2022).</p>
	<p>1.3. ELY-keskus toteaa, että pintavesien nykyistä tilaa ei luonnosaineistossa ole käsitelty. Selostuksessa esitetään, että vesistövaikutuksia ei käsittelyjen jälkeen ole. Kaavassa osoitetaan kuitenkin rakennusoikeutta kolmelle uudelle saunalle, olevien saunojen lisäksi. Harmaiden jätevesien määrä kasvaa ja kuormitus vesistöön nousee väistämättä. Alue rajoittuu mereen, jonne myös pintavedet valuvat, lisäksi maaperä on kalliota ja rannikko tulvariskialuetta.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että harmaiden jätevesien käsittelystä tulee esittää suunnitelma, jonka perusteella voidaan var-</p>	<p>Asemakaava-alueella on olemassa yksi sauna. Nykyinen sauna on savusauna, jonka käyttö vähenee tavanomaisten saunojen toteutuksen myötä. Saunojen tarve perustuu kokous- ja majoitustoitinnan tarpeisiin. Alueella majoittuu samanaikaisesti useita ryhmiä, jotka tarvitsevat naisille ja miehille erilliset sauna-ajat.</p> <p>Jätevesien käsittelyä koskevaa selvitystä (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 2022) on neuvottelujen perusteella täydennetty rannikkoveden tilan selvityksellä ja arviolla lisääntyneiden harmaiden jätevesien vaikutuksesta vesistöön. Selvityksessä on esitetty jätevesien käsittelylle ympärivuoden toimintavarma ratkaisu, jota on edelly-</p>



Huomauttaja	Lausunto	Vastine
	<p>mistua järjestelmän toimivuudesta ja sopimisesta paikallisiin olosuhteisiin. Järjestelmän sijoittaminen, mitoitus, purkupaikat ja toteutusmahdollisuus tulee esittää. Kaava-aineistoa tulee tämän jälkeen täydentää rannikkoveden tilan selvityksellä ja arviolla lisääntyneiden harmaiden jätevesien vaikutuksesta vesistöön, etenkin kaava-alueen edessä olevan matalan lahden tilaan.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että on tarpeen antaa tarkemmat määräykset myös harmaiden jätevesien käsittelystä. Käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida edellä mainittu tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) jolloin voidaan varmistaa, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen. Tämä tarkoittaa käytännössä, että harmaiden jätevesien käsittelypaikat tulee sijoittaa niin kauas rantaviivasta, että jätevesien turvallinen käsittely tapahtuu tulvariskikorkeuden yläpuolella.</p>	<p>tetty myös tarkistetuissa kaavamääräyksissä. Jätevesien käsittelystä on myös tehty tarkempi suunnitelma, joka on toimitettu ELY-keskukselle.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Kaava-aineistoon on liitetty tarkistettu selvitys ja tarkempi suunnitelma jätevesien käsittelystä (Inspicito Oy/Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 2022).</p> <p>Kaavaselostuksen tietoja jätevesistä ja vesistövaikutuksista on täydennetty selvityksen perusteella.</p> <p>Kaavamääräyksiä on tarkennettu vesihuollon osalta ELY-keskuksen esittämän mukaisesti:</p> <p><i>Vesikäymälä on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ympäri vuoden toimintavarmaan puhdistamoon.</i></p> <p><i>Jätevesijärjestelmän mukainen käsiteltyjen vesikäymälävesien ja harmaiden jätevesien purkupaikka ei saa sijaita lähempänä kuin 100 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.</i></p> <p><i>Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.</i></p>
	<p>1.4. MRL 9 §:ssä säädetään vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.</p>	<p>Selvityksiä on täydennetty. Ks. kohdat 1.2.-1.3.</p>

Huomauttaja	Lausunto	Vastine
	<p>MRL 42 §:ssä säädetään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p>Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee arvioitavaksi myös yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §:n mukaisesti. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla (kohta 4) sekä ympäristöhaittojen vähentäminen (kohta 7).</p> <p>MRL 73 §:ssä säädetään ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-ase- mাকাava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon (kohta 2)</p> <p>ELY-keskus katsoo, että vaikutuksia ei ole arvioitu MRL 9 §:ssä tarkoittamalla tavalla. Kaavassa ei myöskään ole riittävästi huomioitu, mitä MRL 39 ja 73 §:ssä säädetään vesiensuojelusta sekä vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä.</p> <p>Muilta osin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta.</p>	<p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Selostuksen kohtaan 3.2.1 lisätään oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa mainittu yleismääräys tulevan käyttöveden ja jätevesien huomioimisesta: Yleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että poikkeus- ja rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että käyttövedtä on riittävästi saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä saastuteta.</p> <p>Selostuksen kohtaa 5.8. on täydennetty ranta-ase- mাকাavan suhteella yleiskaavan sisältövaatimukseen sekä täydennetty vaikutusten arviointia päivitetyn jätevesiselvityksen perusteella.</p> <p>Kaavamääräyksiin lisätään yleismääräykset vesihuollosta: <i>Vesikäymälä on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ympäri- vuoden toimintavarmaan puhdistamoon.</i> <i>Jätevesijärjestelmän mukainen käsiteltyjen vesikäymälävesien ja harmaiden jätevesien purkupaikka ei saa sijaita lähempänä kuin 100 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.</i> <i>Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.</i></p> <p>Kaavamääräyksiin lisätään yleismääräykset ympäristön ja ranta- puuston huomioimisesta: <i>Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen</i></p>



Huomauttaja	Lausunto	Vastine
		<i>metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.</i>
2. <b>Porvoon kaupunki, Ympäristönsuojelu</b>	2.1. Kaavamääräyksissä on tarpeen huomioida, että saareen johtavan sillan kantavuus kestää jätevesijärjestelmän liete-tyhjennyksiin ja huoltoon tarvittavan kaluston kuorman. Sillan painorajoitus tulee ilmoittaa asianmukaisilla kylteillä ja/tai merkeillä.  Kaavamuutoksesta ei ole muuta huomautettavaa.	Silta on korjattu ja kestää raskaalla kalustolla ajamisen. Sillan kantavuuden varmistaminen ja painorajoituksesta kertovat kyltit ovat asemakaavasta erillistä toteussuunnittelua. Merkitään tiedoksi asemakaavan toteutusta varten.  Ks. myös kohdat 1.2.-1.3.  <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b>
3. <b>Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto</b>	3.1. Vesikäymälöistä ranta-asemakaava-alueella ei saa aiheutua uimaveden pilaantumisen vaaraa tai muuta haittaa alueen virkistyskäytölle. Kunnalliseen painevesiviemäriin on syytä liittyä heti kun se on mahdollista.  Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.	Jätevesien käsittelyä koskevaa selvitystä (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 2022) on neuvottelujen perusteella täydennetty rannikkoveden tilan selvityksellä ja arviolla lisääntyneiden harmaiden jätevesien vaikutuksesta vesistöön. Selvityksessä on esitetty jätevesien käsittelylle ympärivuoden toimintavarma ratkaisu. Jätevesien käsittelystä on myös tehty tarkempi suunnitelma. Noudattamalla ranta-asemakaavassa annettuja määräyksiä, kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia uimaveden laatuun tai maaperään.  Ks. myös kohdat 1.2.-1.3.  <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b>
4. <b>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</b>	4.1. Alueella tulee olla pelastustoiminnalle edellytykset toimia onnettomuustilanteessa niin maa-alueella kuin vesialueella. Alueen ns. tuloportille tulee sijoittaa opastaulu alueesta osoitetietoineen, myös koordinaatit. Alueen rakennuksen tulee merkitä selkeillä tunneilla ja ponttoonilaiturille tulee olla pelastusajoneuvon kuljettava ajoväylä ja se on merkittävä selkeällä opasteella. Alueen rakennukset tulee sijoittaa rakennusmääräysten (pelastuslaki 379/2011	Alueelle johtava silta on korjattu ja kestää raskaalla kalustolla ajamisen. Pelastustiet ja opastaulut sekä rakennusten sijoittelu suunnitellaan tarkemman toteutuksen yhteydessä. Sallittu rakennusoikeus (200 k-m <sup>2</sup> ) on edellytetty jaettavaksi rakennusaloille rantamaisemaan yhtä suurta rakennusta paremmin sopiviin, enintään 100 k-m <sup>2</sup> :n yksiköihin, jotka voidaan kytkeä katoksella toisiinsa. Tarkemmassa rakennussuunnittelussa huomioidaan paloturvallisuuden asettamat vaatimukset mm. rakennusten etäisyyksien osalta. Merkitään tiedoksi toteutusta varten.





Huomauttaja	Lausunto	Vastine
	<p>ja YMa 848/2017) paloturvallisuus huomioiden. Rakennusten kytkemismahdollisuus (kaavaselostus 5.3.1) toisiinsa ei ole suotavaa aluepalovaara huomioiden.</p> <p>Ponttoonilaiturille tulee osoittaa pysyvä paikka pelastushenkilöstölle rantautumista varten. Lisäksi tulee toimintaa ajatellen varautua veneenlaskupaikalla, jota myös pelastushenkilöstö voi onnettomuustilanteessa käyttää.</p>	<p><b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b></p>

Huomauttaja	Mielipide	Vastine
<p>5. <b>Mielipide 1</b></p>	<p>5.1. Vastustamme muutosluonnosta. Rakennuksia on kaavassa liikaa ja maisemaan suhteutettuna. Haluamme, että rakennusten määrää vähennetään ja siirretään pois rantaviivasta. Myös luonnoksessa saa rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia kuten laavun ja talousrakennuksia, mikä antaa rajattoman rakentamisen maanomistajalle.</p> <p>Alueelta kuuluvat meluäänet tulevat lisääntymään jo nyt kuuluviin. Vesihän kantaa ääntä.</p>	<p>Rakentamisen määrä perustuu yrityksen ilmoittamaan laajentumistarpeeseen. Matkailua palvelevat rakennukset on sijoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille tonteille ja edellytetty, että uudet matkailua palvelevat rakennukset ovat yksikerroksisia ja enintään 100 k-m2 kokoisia, jolloin ne sopivat ranta-aisemaan suuria yhtenäisiä rakennuksia paremmin. Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sovittamisesta maisemaan: värityksen tulee olla hillitty, harmaa, ruskea tai musta. Lisäksi ranta on puustoinen ja uudet rakennukset on mahdollista sijoittaa rantapuuston suojaan.</p> <p>Vaikutukset maisemaan saadaan pidettyä lähinnä paikallisina, kun rakennukset toteutetaan määräysten mukaisesti. Yrityksen toiminta keskittyy arkipäiviin eivätkä vuosittaiset ryhmämäärät lähtökohtaisesti muutu toteutuksen myötä. Rakennusoikeuden kasvu mahdollistaa kuitenkin ryhmäkoon kasvun. Rannan puusto vaimentaa osaltaan melua. Kaavalla ei ole mahdollista rajoittaa toiminnasta syntyvää melua, mutta yritys voi huomioida syntyvän melun vähentämisen toiminnassaan. Merkitään tiedoksi.</p>



Huomauttaja	Mieli pide	Vastine
		<p>Alueella jo olevat suuret talousrakennukset, kalustosuoja ja puukatos, sekä muut rakennukset on osoitettu erikseen kaavakartalle. Rakentamista valvoo Porvoon kaupungin rakennusvalvonta.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Lisätään kaavaan yleismääräys:</p> <p><i>Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.</i></p>
	<p>5.2. Kuten alla olevasta on luettavissa, saako maanomistaja taas jatkossa tehdä kuten haluaa eikä meitä naapureita oteta millään tavalla huomioon?</p> <p>Maanomistaja on jo nyt rakentanut alueelle vastoin 26.3.2003 hyväksytyyn ranta-asetukseen. Kaavassa alueella 2 saa rakentaa yksikerroksisen enintään 100 m<sup>2</sup> rakennuksen, per paikka. Saamamme tiedon mukaan 2013 ei ole haettu eikä käsitelty MRL 171 § mukaisia rakentamista koskevia poikkeamisia lukuun ottamatta poikkeamista vesivessan rakentamiskiellosta (kakel 19.3.2012 57 §).</p> <p>Rakennuslupa 2004–741, rakennuslupa on haettu jälkikäteen, ranta-asetus ylittyy 12 % lukee saamassamme esityslistassa, joka päivätty 14.10.2004 / Asia 8. Muutospöytäkirjassa 70 m<sup>2</sup>.</p> <p>Rakennuslupa 2013–249, rakennus oli pystyssä, kun lupa on haettu. Emme ole saaneet rakennuksen tietoja 2013.</p>	<p>Ranta-asetuksessa osoitettua rakennusoikeutta ja annettuja määräyksiä tulee noudattaa. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteutuksen seurannasta. Vastoin kaavaa rakennettu rakennus voidaan rakennusvalvonnan päätöksellä edellyttää purettavaksi, jollei sitä voida muuttaa kaavan mukaiseksi.</p> <p><b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b></p>



Huomauttaja	Mieli pide	Vastine
	<p>Nyt muutospiirrustuksessa on rakennuksen koko 170 m<sup>2</sup>. Ja vastarannalta katsottaessa ei ole yksikerroksinen. Joten kaavaa ei ole noudatettu, joka oli 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Olemme olleet yhteydessä maanomistajan rakennusasioissa v. 2013 5 eri henkilön kanssa Porvoon kaupungilla.</p>	



## PORVOON KAUPUNKI

## LÅNGHOLM, SONDBY, Ranta-asemakaavan muutos

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §, MRA 28 §) 31.5.-30.6.2023.

Saatujen lausuntojen lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa.

**YHTEENVETO OSALLISTEN KUULEMISESTA SEKÄ KAAVOITTAJAN VASTINEET KAAVAEHDOTUKSESTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN**

Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
<b>1. Uudenmaan Elinkeino- ja ympäristökeskus</b> <b>15.6.2023</b>	<p>1.1. ELY-keskuksen esittämät huomiot kaavaluonnoksesta on pääosin huomioitu asianmukaisesti. Jätevesien käsittelypaikan sijainnin osalta ELY-keskus toteaa, että esitetty ratkaisuperiaate vesikäymälävesien ja harmaiden jätevesien käsittelylle on hyväksyttävissä.</p> <p>Pienpuhdistamon sekä puhdistetun jäteveden imeytyskentän sijainnit on esitetty Jätevesien käsittelyn suunnitelman (23.6.2023) liitteen 1 asemapiirroksessa. ELY-keskus toteaa, että aineistossa ei ole selvitetty kyseisen sijoituspaikan maakerrosten paksuutta ja maanpinnan alla olevan kalliopinnan muotoja.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että pienpuhdistamon sekä puhdistetun jäteveden imeytyskentän paikat tulee merkitä kaavakarttaan ja sijoituspaikan osoittaminen tulee perustua riittäviin selvityksiin (MRL 9 §).</p>	<p>Sekä ELY-keskuksen että Porvoon ympäristöviranomaisen kanssa on käyty keskustelua kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen jätevesien käsittelyyn liittyen.</p> <p>Ehdotusvaiheessa valmisteltu pienpuhdistamoratkaistu on todettu huonoksi vaihtoehdoksi toiminnan vaihtelevuuden sekä alueen maasto- ja maisemaolosuhteiden vuoksi. Yrityksen toiminnan luonteen takia jätevesiä syntyy ajoittain muutamien, ajoittain kymmenien henkilöiden edestä ja ajoittain ei lainkaan. Pienpuhdistamon toimintavarmuuden tiedetään heikentyvän sekä henkilömäärän vaihtelun aiheuttaman huomattavan virtaamavaihtelun että käyttökatkojen vaikutuksesta. Maasto ja maaperä puolestaan on koko kaava-alueella kallioista, mikä vaikeuttaa puhdistamon toteuttamista sekä lisää huomattavasti riskiä jätevesien päätyemisestä mereen. Lisäksi laajahkon puhdistamon rakentaminen vaatisi huomattavan määrän puuston kaatamista alueelta, jolla olisi negatiivisia vaikutuksia sekä alueen hiilinieluihin että arvokkaaseen saaristomaisemaan.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaratkaisuun:</b></p>



Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
		Hyväksytään kaavassa vesikäymälä niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, Porvoon ympäristöviranomaisen hyväksymään umpisäiliöön tai muuhun ympärivuotiseen toimintavarmaan järjestelmään.
2. <b>Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto</b>  15.6.2023	2.1. Ympäristöterveysjaosto katsoo, että vesikäymälöitä ei tule sallia herkällä rannikkoalueella, mikäli umpisäiliöratkaisu ei sovellu alueelle ja keskitettyyn jätevesijärjestelmään liittymisen ei ole mahdollista. Pienpuhdistamoissa tiedetään esiintyvän toimintahäiriöitä ja viihtyvyyshaittaa hajun muodossa. Jätevedenkäsittely ei poista vedestä tautia aiheuttavia mikrobeja, josta voi aiheutua terveyshaittaa, kuten uimaveden pilaantumista.  Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.	Kts. Kohta 1.
3. <b>Porvoon kaupunki, Ympäristönsuojelu</b>  2.8.2023	3.1. Ympäristönsuojelu katsoo, että umpisäiliöratkaisu käymälä-jätevesille ja virtsalle tulee sallia tilapäisesti tilanteessa, jossa kunnan viemäriin ei ole vielä mahdollista liittyä. Kyseessä on matkailupalvelujen yritys, jossa voidaan majoittaa uuden rakennusalan toteuttamisen jälkeen 1-40 henkilöä. Yrityksen toiminta ei ole jatkuvaa ja lisäksi vieraiden määrä vaihtelee jaksoittain. Pienpuhdistamon toimintavarmuus voi heikentyä sekä henkilömäärän vaihtelun aiheuttaman huomattavan virtaamavaihtelun että käyttökatkojen vaikutuksesta. Pienpuhdistamon mahdolliset toimintahäiriöt ovat todellinen ympäristöriski herkällä ranta-alueella.  Kiinteistö tulee liittää kunnan viemäriin, jos sellainen tulevaisuudessa rakennetaan alueelle. Tämä tulisi kirjata myös kaavamääräyksiin. Mikäli pienpuhdistamojen rakentamista	Kts. Kohta 1.  Lisäksi <b>esitys muutoksesta kaavaratkaisuun:</b>  Ranta-asemakaavan kortteliin 2 sijoittuvat rakennukset tulee liittää kunnan / vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon välittömästi, jos viemäriverkosto alueelle rakennetaan.



Lausunnon antaja	Lausunto	Vastine
	edellytetään tässä vaiheessa, voi myöhemmin olla kohtuutonta edellyttää kiinteistön liittymistä kunnalliseen paineviemäriin.	
4. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  6.7.2023	4.1. Ei huomautettavaa	-

Muistuttaja	Muistutus	Vastine
5. Muistutus 1  27.6.2023	<p>5.1. Vastustamme muutosehdotusta, luonnos 11.04.2023. Uusia rakennuksia on kaavassa liian monta tilaan ja maisemaan suhteutettuna.</p> <p>Haluamme, että rakennusten määrää vähennetään yhdellä (2x100, 200 m<sup>2</sup>). Rakennus, joka on merkitty 120 m<sup>2</sup> saunan taakse, poistetaan, sekä että toisen rakennuksen (2x100) paikkaa siirretään reilusti taakse päin, pohjoiseen alueen rajalle.</p> <p>Alueelta kuuluvat meluäänet tulevat lisääntymään huomattavasti jo nyt kuuluviin. Vesihän kantaa äänen eri tavalla.</p>	<p>Rakentamisen määrä perustuu yrityksen ilmoittamaan laajentumistarpeeseen. Matkailua palvelevat rakennukset on sijoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille tonteille ja edellytetty, että uudet matkailua palvelevat rakennukset ovat yksikerroksisia ja enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokoisia, jolloin ne sopivat ranta- maisemaan suuria yhtenäisiä rakennuksia paremmin. On katsottu, että rakennusten etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla on sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy (rakennukset on mahdollista sijoittaa rantapuuston suojaan). Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sovittamisesta maisemaan: julkisivumateriaalin tulee olla puuta, värityksen tulee olla hillitty, harmaa, ruskea tai musta sekä soveltua maisemaan. Myös rakennusten kattomateriaalien värin</p>



Muistuttaja	Muistutus	Vastine
	<p>Kuten alla olevasta on luettavissa maanomistaja on rakentanut ilman lupia aikaisemmin ja saanut ne jälkikäteen, vaikka ei ole noudattanut hyväksyttyä ranta-asetusta, joka hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.03.2003 ja Helsingin hallinto-oikeus vahvistanut sen 18.04.2004.</p> <p>Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle 2, saa rakentaa yksikerroksisen enintään 100 m<sup>2</sup> rakennuksen, per paikka. Saamamme tiedon mukaan 2013 ei ole haettu eikä käsitelty MRL 171§ mukaisia rakentamista koskevia poikkeamisia lukuun ottamatta poikkeamista vesivessan rakentamisesta (kaksik 19.03.2012 57§). Jo alueella olevat 3 rakennusta ylittävät ranta-asetuksen reilusti.</p> <p>Rakennuslupa 2004-741, rakennuslupa haettu jälkikäteen, ranta-asetusta ylittyy 12 % lukee saamassamme esityksessä joka päivätty 14.10.2004 / Asia 8.</p> <p>Rakennuslupa 2013-249, rakennus oli pystyssä kun lupa on haettu. Emme ole saaneet rakennusten tietoja 2013. Nyt muutospirustuksessa on rakennuksen koko ½ 170 m<sup>2</sup>, ylittyy 70 %. Ja vastarannalta katsottaessa ei ole yksikerroksinen, joten kaavaa ei ole noudatettu myöskään siltä osin.</p> <p>Sauna 120 m<sup>2</sup>, ei ole saatu tietoa onko rakennuslupa haettu, ylittyy 20 %.</p> <p>Olemme olleet yhteydessä maanomistajan rakennusasioissa v. 2013, 5 eri henkilön kanssa Porvoon kaupungilta (sähköpostit tallessa).</p>	<p>tulee olla tummanharmaa tai musta. Myös rantapuusto on määrätty säilytettäväksi, metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.</p> <p>Vaikutukset maisemaan saadaan pidettyä lähinnä paikallisina, kun rakennukset toteutetaan määräysten mukaisesti. Yrityksen toiminta keskittyy arkipäiviin eivätkä vuosittaiset ryhmämäärät lähtökohtaisesti muutu toteutuksen myötä. Rakennusoikeuden kasvu mahdollistaa kuitenkin ryhmäkoon kasvun. Rannan puusto vaimentaa osaltaan melua. Kaavalla ei ole mahdollista rajoittaa toiminnasta syntyvää melua, mutta yritys voi huomioida syntyvän melun vähentämisen toiminnassaan.</p> <p>Alueella jo olevat suuret talousrakennukset, kalustosuoja ja puukatos, sekä muut rakennukset on osoitettu erikseen kaavakartalle. Rakentamista valvoo Porvoon kaupungin rakennusvalvonta.</p> <p>Ranta-asetuksessa osoitettua rakennusoikeutta ja annettuja määräyksiä tulee noudattaa. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta vastaa kaavan toteutuksen seurannasta.</p> <p>Merkitään huomautus tiedoksi.</p> <p><b>Ei aiheuta muutoksia hyväksyttävään ranta-asetukseen.</b></p>