

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus ja kokonaismitoitus

Osayleiskaava perustuu tehtyihin selvityksiin, osallisten mielipiteisiin ja luvussa 3 esitettyihin tavoitteisiin. Osayleiskaavassa on osoitettu alueita kyläasutukseen, loma-asumiseen, virkistykseen, elinkeinojen harjoittamiseen, luonnonsuojeluun, maa- ja metsätalouteen, vesiliikenteen ja veneilyn tarpeisiin. Kiinteistökohtainen rakennusoikeus on määritetty luvussa 4 esitettyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Onaksen saaristo säilyy edelleen merkittävänä loma-asutusalueena ja alueella on myös useita venekerhoille varattuja alueita. Osayleiskaavaratkaisussa on otettu huomioon tavoite tukea ja vahvistaa Pirttisaari - Bodön muodostaman aktiivisen ja ainutlaatuisen saaristokyläyhteisön toimintaa. Byvikenin ympärillä on mahdollisuus lisätä ympärivuotista asumista, mutta ratkaisu mahdollistaa myös loma-asumisen. Muualla rakennetut alueet säilyvät loma-asuntoalueina lukuun ottamatta muutamia Onaslandetin ja Kalvön vanhoja asutuspaikkoja, joissa sekä loma-asuminen että ympärivuotinen asuminen mahdollista.

Osayleiskaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja yhteensä 72 kpl. Eniten uusia rakennuspaikkoja sijoituu Onaslandetin (18 rakennuspaikan rakennusoikeus) ja Långön (13 uutta rakennuspaikkaa) saariin. Muille rakennetuille saarille on osoitettu pääasiassa vain yksittäisiä uusia rakennuspaikkoja vanhan rakenteen lomaan, koska rannat näillä saarilla on jo pääosin rakennettu. Alueen rakentamistiheys on nykytilanteessa noin 3 ha /rakennuspaikka ja uusien rakennuspaikkojen myötä se on noin 2.6 ha /rakennuspaikka.

Taulukko 20. Rakennuspaikkojen lukumäärä ja alueen pinta-ala.

Onaksen saariston osayleiskaava	Svartbäck	Onas	yhteensä
Maapinta-ala (ha)	260	1260	1520
Olemassa oleva rakennuspaikka	169	345	514
Maapinta-ala /olemassa oleva rakennuspaikka	1,5	3,7	3,0
Uusia rakennuspaikkoja	14	58	72
Rakennuspaikat yhteensä	183	403	586
Maapinta-ala/rakennuspaikka	1,4	3,1	2,6

Osayleiskaavaratkaisussa on tutkittu myös virkistysalueiden riittävyttä. Tavoitteena on turvata osayleiskaava-alueen asukkaiden, kesäasukkaiden ja muiden porvoolaisten virkistysmahdollisuudet Onaksen saaristossa. Myös seudulliset virkistystarpeet on huomioitu. Nykyisin virkistysaluekäytössä olevien alueiden lisäksi (mm. Kaivokari ja Onaslandetin kaakkoiskärki) on osoitettu uusia virkistysalueita Risholmeniin, Fåfängholmeniin, Långön ja Onaslandetin saariin sekä Pirttisaareen valtion omistamille alueille. Lisäksi uusi loma-asutus on pyritty ohjaamaan ryhmiin, jolloin rantaviivaa jää vapaaksi jokamiehenoikeudella tapahtuvaan ulkoiluun ja myös vapaiksi luonnonalueiksi.

Alueen luonnonympäristön, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot sekä ominaispiirteiden säilyttäminen ovat olleet lähtökohtana suunnittelulle. Osayleiskaavassa on arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet osoitettu kaavamerkinnöin. Tarkoituksena on, että rakennettaessa kulttuurimaisema-alueilla ainutlaatuinen saaristoympäristö otetaan huomioon. Söderskärin ja Långörenin saariston Natura 2000 -alueet on suurimmat luonnonsuojelualueet. Muut luonnonsuojelualueiksi osoitetut alueet ja kohteet ovat pienempiä ja ne perustuvat tehtyihin luontoselvityksiin.

Vesiliikenteen ja veneilyn tarpeisiin on osoitettu laiva- ja veneväylät sekä satama-alueet yhteysalusliikennettä varten. Lisäksi on osoitettu venesatamia yksityiseen tai paikallisten asukkaiden käyttöön. Suurimmilla

saarilla on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä, joita voidaan käyttää myös saarten sisäiseen huoltoliikenteeseen. Olemassa olevat venekerhojen alueet on osoitettu osayleiskaavassa, mutta kokonaan uusia aluevarauksia ei venekerhoja varten ole tehty.

5.2 Vakituinen asuminen ja loma-asuminen

Vakituinen asuminen keskittyy Pirttisaaren, Hamnholmenin ja Lästholmenin väliin jäävän sisälahden, Byvikenin ympärille. Vanha kyläympäristö on osoitettu kyläalueena, jolla ympäristö säilytetään (AT-3/s). Rakennuspaikkoja on yhteensä 53, joista uusia on 2 kpl. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu tiiviin kyläasutuksen lomaan Pirttisaareen. Kyläalueiden rakennuspaikat ovat vanhoja saariston asuinpaikkoja, joita käytetään pääosin nykyisin loma-asutukseen. Kaava mahdollistaa kyläalueella loma-asuntojen muuttamisen takaisin ympärivuotisiksi asunnoiksi ja uusienkin asuntojen rakentamisen. Byvikenin ympärillä alueella asuu tällä hetkellä ympärivuotisesti 12 asukasta, mutta moni loma-asukaskin viettää aikaa alueella lähes ympäri vuoden.

Bodön venetelakan viereinen asuintalojen alue on osoitettu kyläalueena (AT-3), jossa olemassa olevia rakennuspaikkoja on yhteensä 4. Norrgårdin, Södergårdin ja Hopstickin rakennukset pihapiireineen Onasvikenin rannalla on osoitettu AT-3/s- alueena, ja rakennuspaikkoja on alueella yhteensä 3. Lisäksi Kalvön ja Majholmenin vanhat asuinpaikat on osoitettu kyläalueena, ja näissä on yhteensä rakennuspaikkoja 3.

Vanhoilla kylärakennuspaikoilla on säilynyt saariston mittakaavassa suuriakin päärakennuksia ja talousrakennuksia. Byvikenin ympärillä kyläalueet on rakennettu tiiviisti ja rakennuksia rakennuspaikalla on perinteisesti ollut useita. AT-3/s ja AT-3 alueiden rakennuspaikoilla onkin alueen suurimmat rakennusoikeudet. Lähtökohtana on, että vanhoilla kyläalueilla turvataan kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennuskannan säilyminen ja alueilla tulisi olla myös jonkin verran täydennysrakentamismahdollisuuksia.



Kuva 18. Hamnholmenin kyläasutusta Byvikenin rannalla.

Osayleiskaavassa on osoitettu loma-asutuksen rakennuspaikkoja yhteensä 498 kpl, joista uusia lomarakennuspaikkoja on 69 kpl. Uuden loma-asutuksen sijoittelussa on otettu huomioon maanomistajan toiveet, luonnonolosuhteet, maisema, olemassa oleva rakentaminen sekä vapaiden ranta-alueiden vaatimus. Luonnonarvoiltaan arvokkaat, maisemallisesti kauniit ja muutenkin arat alueet on pyritty säilyttämään rakentamiselta vapaana. Uudisrakentaminen on pyritty keskittämään rakennettuihin saariin. Uusi loma-asutus on pyritty ohjaamaan ryhmiin. Eniten uusia rakennuspaikkoja sijoittuu Onaslandetin (18 rakennuspaikan rakennusoikeus) ja Långön (13 uutta rakennuspaikkaa) saariin. Muille rakennetuille saarille on osoitettu pääasiassa

vain yksittäisiä uusia rakennuspaikkoja vanhan rakenteen lomaan, koska rannat näillä saarilla on jo pääosin rakennettu.

Pirttisaareen ja Bodön saarelle on osoitettu yhteensä vain 5 uutta lomarakennuspaikkaa, mutta osayleiskaava mahdollistaa näilläkin saarilla merkittävän lisärakentamisen. Bodössä ja Pirttisaarella on mahdollista rakentaa kaksi loma-asuntoa kullekin rakennuspaikalle: varsinainen lomarakennus ja pienempi ns. sivuloma-asunto. Pirttisaari ja Bodö ovat kooltaan suuria saaria, ne soveltuvat luonto-olosuhteiltaan loma-asumiseen ja lisäksi niille kulkee yhteysalus ympäri vuoden. Ratkaisu tukee myös saaristokyläyhteisön toimintaa. Myös Onaslandetissa on mahdollista rakentaa rakennuspaikalle loma-asunnon lisäksi pieni sivuloma-asunto. Kalvössä on loma-asutus jo niin tiheätä, että huomattava lisäys saaren loma-asuntojen määrään heikentäisi merkittävästi alueen viihtyisyyttä. Sivuloma-asunnon rakentamismahdollisuutta Kalvön lomarakennuspaikoilla ei ole.

Loma-asunnon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus pienenee sisäsaaristosta merivyyhykkeelle päin mentäessä sekä suurimmista saarista pienempiin mentäessä. Rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu luvussa 4.7 esitettyjen periaatteiden mukaan.

Venekerhojen retkisatamien rakennusoikeus on määritelty samoin mitoitusperiaattein kuin loma-rakennuspaikkojen, ja myös niiden rakennusoikeus pienenee sisäsaaristosta merivyyhykkeelle päin mentäessä sekä suurimmista saarista pienempiin mentäessä. Osa venekerhojen retkisatamista on vuokra-alueilla. Osalla näistä alueista on venekerhon ja/tai maanomistajan toiveesta osoitettu osayleiskaavassa mitoitusperustetta pienempi rakennusoikeus, ja ns. ylijäänyt rakennusoikeus on siirretty maanomistajan lomarakennuspaikalle, joka on osoitettu RA-10 -merkinnällä. RA-10 -merkintää on käytetty ainoastaan rakennuspaikoilla, joille on siirretty laskennallista rakennusoikeutta muualta saman maanomistajan omistamalta alueelta.

Taulukko 21. Kyläasutuksen ja loma-asutuksen alueet osayleiskaavassa.

Merkintä	Pinta-ala ha	Laskennalliset rakennuspaikat		
		olemassa olevat, kpl	uudet, kpl	yhteensä kpl
AT-3	5,98	6	0	6
AT-3/s	40,73	55	2	57
RA-9	21,84	42	0	42
RA-10	5,09	0	6	6
RA-11	9,68	8	7	15
RA-12	53,13	91	9	100
RA-12/s	14,28	8	0	8
RA-13	50,71	65	5	70
RA-14	44,79	47	12	59
RA-15	26,05	34	3	37
RA-16	42,21	39	11	50
RA-17	28,38	26	2	28
RA-18	3,80	4	3	7
RA-19	2,36	14	1	15
RA-20	10,66	38	0	38
RA-21/s	1,83	11	2	13
RA-23	0,72	0	1	1
RA-91/13/975	4,17	0	5	5
RA-92/4/420	1,34	0	2	2
RM-9/RA-18	0,52	1	0	1
RM-9/VL-9	2,46	0	0	0
VL-9/RA-9	2,29	1	0	1
yhteensä	373,03	490	71	561

Porvoossa käynnistyi kaupungin toimesta 2006 Moderni saaristokylä -projekti. Moderni saaristokylä perustuu ajatukselle, että projektissa kehitettäisiin uudenlainen loma-asutusalue, joka pohjautuisi saariston rakennusperintöön ja jossa loma-asutus talousrakennuksineen ja venevajoineen rakennettaisiin perinteisen tavan

mukaisesti tiiviisti ja lähelle rantaa. Samalla säästyisi vapaata rantaa. Yhden kiinteistön omistaja Onaksen saaristossa on mukana Moderni saaristokylä -projektissa. Ko. kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi aluetta (RA91/13/975 ja RA92/4/420), joihin voi toteuttaa ranta-asetmakaavalla Moderni saaristokylä -periaatteen mukaista tiivistä loma-asutusta. Mikäli ranta-asetmakaavaa ei laadita, osayleiskaavassa on osoitettu tältä varalta alueelle sallittavien tavanomaisten rakennuspaikkojen määrä ja rakennusoikeus.

Voimassa olevien ranta-asetmakaava-alueiden rakennuspaikat on osoitettu RA-9 -merkinnällä. Kalvössä Pedarsin ranta-asetmakaava-alueella maanomistaja haluaa muuttaa voimassa olevaa, vielä osin toteutumaton kaavaa, ja osayleiskaavassa on esitetty muutoksen tavoitteet, jolloin voimaan tullut osayleiskaava ohjaa ranta-asetmakaavan muuttamista. Varsinainen ranta-asetmakaavan muuttaminen jää MRL:n mukaisesti maanomistajan vastuulle.

5.3 Elinkeinot ja palvelut

Osayleiskaava mahdollistaa saaristoon soveltuvan yritystoiminnan sijoittamisen kyläalueille. Kyläalueille (AT-3/s ja AT-3) on mahdollista rakentaa asutuksen lisäksi maa- ja kalastustilojen talouskeskuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää varastointia sekä yksityisiä ja julkisia palveluja. Työtiloja kyläalueen rakennuspaikalla voi olla 100 k-m². Halsholmeniin on osoitettu uusi palvelujen alue P-14 merkinnällä vapaa-aikapalvelujen yritystoimintaa varten.

Osayleiskaavalla on osoitettu Bodön ja Pirttisaaren veneveistämöt/venetelakat TY-1/s -merkinnällä. Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta (mm. venetelakkatoimintoja) ja siihen liittyvää varastointia ja alue on suunniteltava siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja alueen omaleimaisuus säilyvät. TY-1/s -alueiden rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei ole osoitettu osayleiskaavassa. Rakentamisen määrä näillä alueilla ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä, ja tarpeellisin osin ranta-alueen poikkeamis päätöksellä.



Kuva 19: Venetelakka Bodössä.

Osayleiskaavassa pinta-alaltaan suurimmat aluevaraukset maa-alueilla koskevat maa- ja metsätalousalueita. Tavanomaiset metsäalueet on osoitettu merkinnällä M-4. Ranta-asetmakaavoissa osoitetut maa- ja metsätalousalueet on osoitettu M-9 -merkinnällä. MU-4 ja MY-4 merkinnällä on osoitettu metsäalueita, joissa on

erityistä tarvetta ohjata ulkoilua tai alueella on erityisiä luonnonarvoja. MU-4 ja MY-4 -alueilla avohakkuut on kielletty ja alueilla ei saa kaataa puita tai suorittaa erityisiä maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128§:n mukaista lupaa. Kaikkien maa- ja metsätalousalueiden rakennusoikeus on osayleiskaavassa laskettu luvun 4 mitoitusperusteiden mukaisesti, ja rakennusoikeus on osoitettu AT, P, RA, LV ja TY -alueilla.

5.4 Laiva- ja veneväylät, venesatamat ja retkisarajat, tiet ja kevyen liikenteen yhteydet

Laiva- ja veneväylät on osoitettu osayleiskaavassa olevan tilanteen mukaisesti.

Yhteysalusliikennettä varten on varattu LS-1 -merkinnällä satamat Pirttisaaren koulurantaan ja Nokasundetin rantaan, Bodön satamaan sekä uusia satamia Kalvön länsirannalle kaupungin omistamalle alueelle ja Onaslandetin pohjoisrannalle. Osayleiskaavassa on osoitettu lisäksi lukuisa määrä venesatamia, jotka on tarkoitettu yksityiseen tai paikallisten asukkaiden käyttöön. Pääosa näistä venesatamista on olemassa olevia, mutta myös uusia venesatamia on osoitettu mm. Lästholmeniin, Hamnholmeniin ja Onaslandetiin.

Bodössä, Kalvössä, Lästholmenilla ja Hamnholmenilla on osoitettu ohjeelliset kevyen liikenteen reitit, jotka johtavat venesatamiin ja niitä voidaan käyttää myös saarten sisäiseen huoltoliikenteeseen. Myös Onaslandetissa ja Långön saarella on loma-asutuksen ja virkistyskäytön kasvamisen myötä tarpeen varata mahdollisuus kulkuyhteyksiin saaren osasta toiseen ja näihin saariin on osoitettu polkuyhteydet kevyen liikenteen yhteystarve -merkinnällä. Pirttisaarella ja Bodössä on osoitettu myös olemassa olevat yksityistiet.

Osayleiskaavassa on osoitettu 20 retkisarajaa venekerhojen käyttöön, ja niille voi rakentaa venekerhon käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Retkisarajien rakennusoikeus on määriteltä samoin mitoitusperiaattein kuin loma-rakennuspaikkojen (katso luku 5.2). Uusia aluevarauksia ei venekerhoja varten ole tehty. Osayleiskaava mahdollistaa myös joidenkin venekerhojen alueiden muuttumisen tavanomaiseen loma-asutokäyttöön.



Kuva 20. Nokasundetin yhteysvenelaituri Pirttisaarella.

5.5 Virkistys

Virkistys- ja retkeilyalueita on osoitettu yhteensä noin 108 ha. Virkistys- ja retkeilyalueiksi on osoitettu Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen alueet Pirttisaarella ja Onaslandetin eteläosassa, Helsingin kaupungin omistama Kaivokari, Porvoon kaupungin omistamat alueet Kalvössä ja Fåfängholmenilla sekä Vitholmenin pieni saari Kalvön länsipuolella. Pirttisaarella puolustusvoimilta vapautuneet alueet on myös osoitettu virkistys- ja retkeilyalueiksi lukuun ottamatta Makkarauddenin ja Mellanuddenin alueita, jotka on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Risholmeniin ja Långön läntiseen niemeen on osoitettu maakuntakaavan perusteella virkistysalueet yksityisten omistamille alueille. Lisäksi Onaslandetin pohjoisosaan on osoitettu maanomistajan ehdottamaan paikkaan uusi alue virkistys- ja retkeilyalueeksi.

Lähivirkistysalueiksi on varattu kaupungin omistama Pirttisaaren vanhan koulun piha-alue ja Pörtövikenin pohjukassa pieni kyläläisten virkistyskäytössä ollut alue, jonka omistaa Uudenmaan virkistysalueyhdistys. Pieni uimaranta-alue on osoitettu Pirttisaareen, valtion omistamalle alueelle Svartvikenin rantaan. Yhteensä näiden kolmen aluevarauksen pinta-ala on noin 1,8 ha.

Rantakaava-alueilla olevat virkistysalueet on merkitty VL-9 -merkinnällä. Nämä alueet ovat ranta-asemakaavoissa määritetty ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen käyttöön, ja ne eivät ole yleisiä virkistysalueita. VL-9 alueita on yhteensä noin 15,5 ha. VL-10 -merkinnällä on osoitettu Långholmenin entinen kalastajien kausiasumus-alueen yhteiskäyttöön tarkoitetut alueet (yhteensä noin 1,8 ha), ja ne eivät myöskään ole yleisiä virkistysalueita. Venekerhoihin ja purjehdusseuroihin kuuluvien veneilijöiden kannalta retkisatamat (20 kpl) ovat tärkeitä virkistykseen käytettyjä alueita.

Osayleiskaavan myötä vapaiden ranta-alueiden määrä vähenee, mutta alueelle jää edelleen merkittäviä vapaan rannan osuuksia jokamiehenoikeudella käytettäväksi.



Kuva 21. Fåfängholmenin etelärantaa. Porvoon kaupunki hankki Fåfängholmenista noin 12 ha alueen virkistysalueeksi osayleiskaavan luonnosvaiheen maankäyttöratkaisujen perusteella.

5.6 Luonnonympäristö

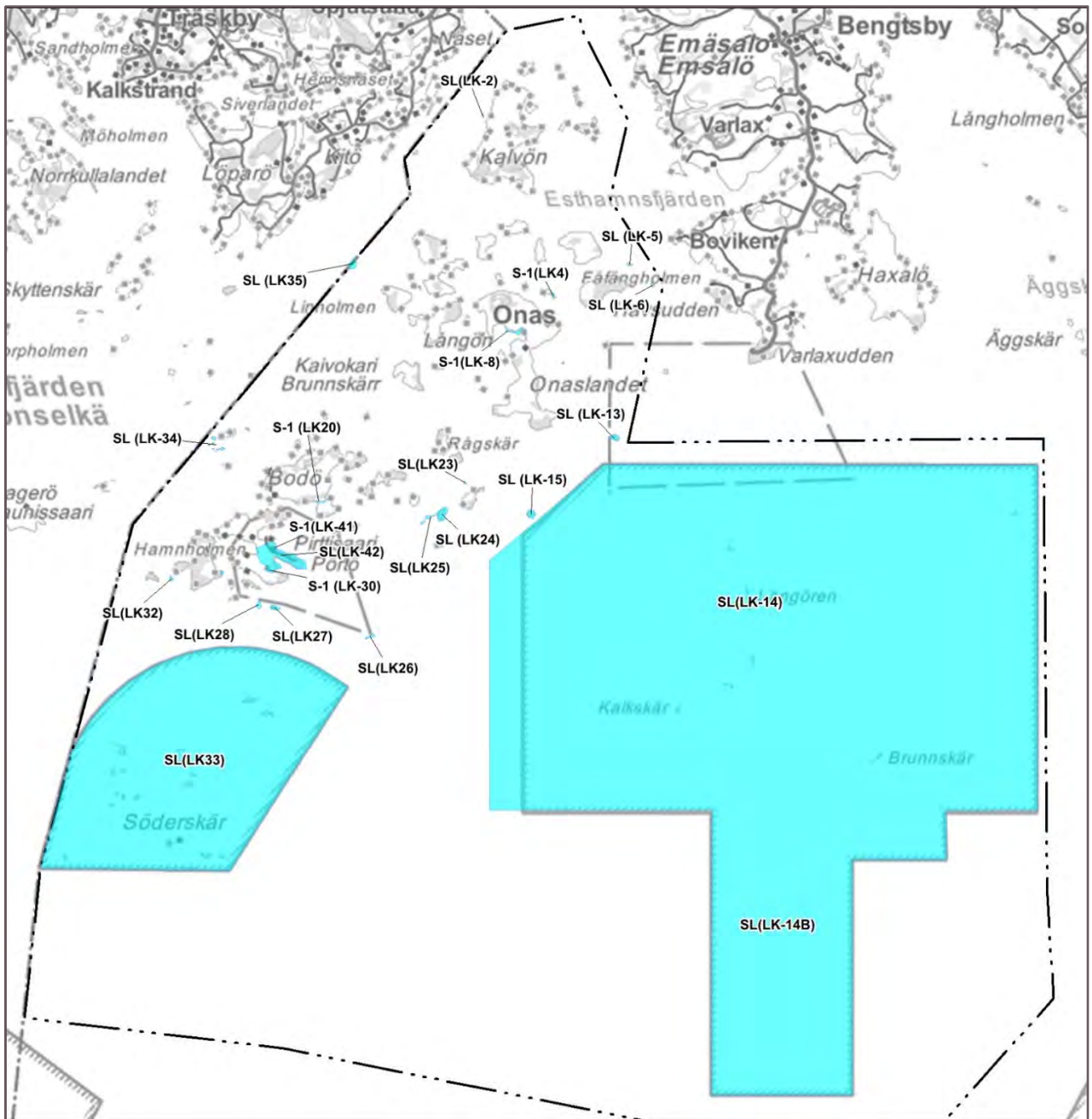
Luontoarvoihin ja luonnonmaisemaan liittyvät merkinnät perustuvat tehtyihin selvityksiin (luku 2.2.6). SL-merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla jo perustetut luonnonsuojelualueet ja perustettavaksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet. Pirttisaaren Makkarauddenin alue on suurin uusista, perustettavaksi tarkoitetuista luonnonsuojelualueista maa-alueilla. Yksityisten omistamille alueille osoitetut uudet SL-alueet ovat pääasiassa puuttomia tai vähäpuustoisia luotoja ja pieniä saaria ulkosaaristossa ja merivyyöhykkeellä.

Taulukko 22: Luonnonsuojelualueiksi osoitetut arvokkaat luonnonalueet ja kohteet (luvussa 2.2.6 on kuvattu kohteiden luontoarvot).

Kohde no	Nimi	Kaavamerkintä
LK-14 ja LK-33	Söderskärin ja Långörenin saaristo.	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue, SL
LK-34	Stora Fårholmenin saari- ja luotoryhmä.	SL
LK-2	Kalvön, länsipuoli, Timmervikin nimetön luoto	SL
LK-5, LK-6	Fåfånghallarna	SL
LK-15	Älgskär	SL
LK-13	Rönnskär	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-23	Andersholmenin nimetön luoto	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-24, LK-25	Träskesholmsören ja Träskesholmen	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-26	Blyören	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-27	Stomskär	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-28	Truthället	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-29 ja LK-42	Makkaraudden, Makkaraudden lampi ja merenrantaniitty	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja; Ohjeellinen ulkoilureitti; Valtakunnallisesti arvokas kultuuriympäristön alue (ma/v)
LK-32	Mellanklobben	SL; Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
LK-35	Linholmsörenin luoto	SL
LK-31	Pörtövikenin rantalehto	SL, AT-3/s, luo, Valtakunnallisesti arvokas kultuuriympäristön alue (ma/v)



Kuva 22. Viistokuvia SL-alueista.



Kuva 23. Osayleiskaavassa SL ja S-1 –merkinnöillä osoitetut alueet. Kohdetunnus viittaa kaavakarttaan ja taulukoihin 22-23.

Rakennusoikeuslaskelman mukaan suojelualueilla muodostunut rakennusoikeus on siirretty kaavassa rakentamiseen varatuille alueille lukuun ottamatta puolustusvoimilta vapautuneita alueita Pirttisaassa. Makkarauddenilla ja Söderskärin majakkasaarilla on olemassa olevia rakennuksia ja rakennuspaikkoja, mutta osayleiskaavassa nämä alueet on osoitettu SL -alueiksi eikä rakennuspaikkoja ole kaavakartalla osoitettu.



Kuva 24. Vasemmalla Träskesholmsörenin merenrantaniittyä, keskellä Träskesholmenin kluuvilampi ja oikealla Träskesholmenin silokallioita.

S-1 merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 29§:n suojellut luontotyytit.

Taulukko 23. S-1 merkinnällä osoitetut alueet ja kohteet (luvussa 2.2.6 kuvattu kohteiden luontoarvot).

Kohde no	Nimi	Kaavamerkintä
LK-41	Pirtisaaren hiekkaranta.	S-1
LK-4	Flakaholmenien merenrantaniitty	S-1
LK-8	Onasviken lehto ja merenrantaniitty	S-1; MY-4; luo; Valtakunnallisesti arvokas kultuuriympäristön alue (ma/v)
LK-20	Bodön merenrantaniitty	S-1
LK-30	Lervikenin lehto ja luhta	S-1, Ohjeellinen ulkoilureitti.

Muut luvussa 2.2.6 esitetyt arvokkaat luonnonalueet ja -kohteet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, jossa on erityisiä luonnonarvoja (MY-4); virkistysalueina, jolla on erityisiä luonnonarvoja (VR-2, VL-2); ja/tai luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina (luo); ja/tai merkinnällä "Alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja".



Kuva 25. Björkholmenin saaren läntisimmästä osasta itäisimpään osaan ulottuu koko etelä-lounaisrannan kattava, yli puolentoista kilometrin pituinen, kivikoiden ja rantaniittykasvillisuuden, paikoin hiekkarantojen luonnehtima, luonnonarvoiltaan ja maisemaltaan arvokas ranta. Kaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY-4) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) ja alueeksi, jossa säilytettäviä ympäristöarvoja (maisema).

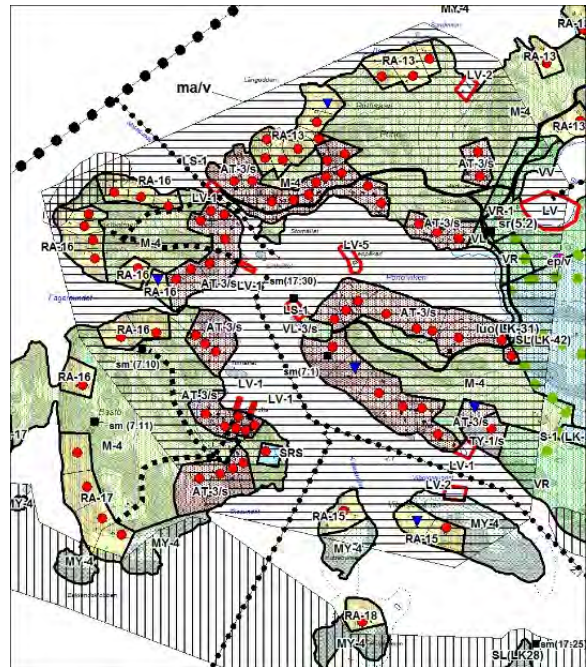
5.7 Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön arvoihin liittyvät merkinnät ja määräykset perustuvat tehtyihin selvityksiin ja valtakunnallisiin (RKY 2009) ja maakunnallisiin inventointeihin.

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöjen alueet on osoitettu alueen erityisominaisuuksia kuvaavalla ma/v -merkinnällä. Onaksen saarella Norrgårdin ja Södergårdin rakennukset pihapiireineen, Byvikenin ympärillä sijaitseva Pirttisaaren kalastaja- ja luotsikylä, Rågskärin ja Andersholmenin vanhat luotsien ja asuin- ja työpaikat, Söderskärin majakkasaaret ja Långholmenin entinen kalastajien kausiasumusalue ovat valtakunnallisesti arvokkaita alueita. Larsskärin maakunnallisesti arvokas satamapaikka on osoitettu merkinnällä ma/m. Paikallisesti arvokkaat alueet Kalvössä ja Bodön telakkaranta on osoitettu merkinnällä ma/p. Kulttuuriympäristöjen alueilla aluevarausmerkintä (esim. AT-3/s, TY-1/s, VL-3/s, RA-12/s, RA-21/s, LV-2/s) osoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen. Arvokkailla alueilla on kaavamääräyksissä suunnittelua, rakentamista ja suojelua koskevia määräyksiä, jotka ohjaavat alueen käyttöä ja rakentamista. Rakentamista ohjaavia määräyksiä on selostettu tarkemmin luvussa 5.9.

Uusia rakennuspaikkoja on arvokkaille kulttuuriympäristöjen alueille osoitettu yhteensä 7 kpl, joista 5 sijoituu Byvikenin ympärillä olevaan Pirttisaaren vanhaan kalastaja- ja luotsikylään ja 2 kpl Långholmenin ja Motlandetin kausiasumusalueelle. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu vanhojen rakennuspaikkojen väliin tai viereen niin, että ne sopeutuvat saaristokylän rakennustapaan ja maisemaan. Lisäksi Södergårdin talouskeskuksen tarpeisiin on osoitettu saunan rakennuspaikka kohdamerkinnällä Onaslandetin itärannalle.

Kuva 26. Pirttisaaren kalastaja- ja luotsikylä Byvikenin ympärillä on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Osayleiskaavakartalla arvokas alue on osoitettu ma/v -merkinnällä. Arvokkaalla alueella on yhteensä 74 olevaa rakennuspaikkaa (punainen piste) ja uusia rakennuspaikkoja 5 kpl (sininen kolmio).



Hamnholmenissa luotsitalon rakennukset ja pihapiiri on osoitettu aluevarausmerkinnällä SRS, rakennuslain-säädännön nojalla suojeltu alue. Kohdamerkinnällä sr (rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas suojelukohde) on osoitettu Söderskärin majakka- ja luotsisaarten rakennukset, vanha tullin talo Pirttisaarella, Rågskärin entinen luotsien vahtitupa, Rönskärin ja Basörenin historialliset merimerkit ja huvilan raunio Kilingholmenilla.



Kuva 27. Kuvissa vasemmalta lukien: Söderskärin majakkasaaren rakennuksia, Hamnholmenin luotsitalo (kuva Soile Tirilä), Rågskärin luotsien vahtitupa ja Basörenin kummeli (kuva Soile Tirilä).

Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu kaavakartalla kohdemerkinä sm. Kohdemerkinään liittyy kohteen tunnus, joka viittaa luvun 2.2.6 taulukoihin 11 ja 12. Taulukoissa on kuvattu kohteen tiedot mm. muinaismuiston tyyppi ja ajoitus. Kohteita on yhteensä 22 kpl, joista 9 on vedenalaisia kohteita. Kaavavalmistelu yhteydessä ei ole tehty arkeologista vedenalaisinventointia, jota tehdessä vedenalaisten kohteiden sijainnit olisi tarkistettu. Näin ollen tiedot vedenalaisista kohteista perustuvat pääasiassa kohteita Museovirastolle ilmoittaneiden sukeltajien havaintoihin ja sijainneissa voi siten olla epätarkkuutta.

Luvun 2.2.6 taulukoissa 13 ja 14 (mahdolliset muinaisjäännökset ja muut kohteet) lueteltuja kohteita ei ole kaavakartalla osoitettu. Myöskään Metsähallituksen inventoinnissa (2010) löydettyjä Pirttisaaren ja Söderskärin sotahistoriaan, merenkäyntiin ja kalastukseen liittyviä kohteita ei ole osoitettu. Pirttisaaren alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) ja virkistykseen (VR) ja Söderskärin alueet luonnonsuojelualueeksi, joten näillä alueilla olevien kohteiden arvot eivät vaarannu.



Kuva 28. Kuvissa vasemmalta Napoleonin kivi Onaslandetin lounaislänsirannalla (kuva Sinikka Joutsalmi), pronssikautinen hauta Kalvössä (kuva Vesa Laulumaa) ja jatulintarha Rågskärissä (kuva Vesa Laulumaa).

5.8 Muut merkinnät ja määräykset

Osayleiskaava-alueen läpi merenpohjaan upotettuna kulkee Estlink 2 voimalinja, ja se on osoitettu kaavakartalla sähkölinja -merkinnällä.

Pirttisaareen, puolustusvoimilta vapautuneelle alueelle on tehty kohdemerkinä ep/v. Merkinnän tarkoituksena on osoittaa, että alueella on valtion / puolustusvoimien tarpeisiin tarkoitettuja rakennelmia ja laitteita, joita on mahdollisuus huoltaa, korjata ja uusida. Kohdemerkinä koskee tarvittavilta osin kaikkia puolustusvoimilta ja merivartiostolta vapautuneita alueita, vaikka asia on ilmaistu kaavakartalla kohdemerkinä.

Tämän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ole tutkittu tuulivoimaloiden sijoittumista alueelle MRL:n 10 a luvun mukaisesti eikä yleiskaavaa voida näin ollen käyttää tuulivoimalan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mikäli alueelle kuitenkin tulee vireille hanke tuulivoimalan rakentamiseksi, on sitä koskevan poikkeamispäätöksen, suunnittelutarveratkaisun, rakennus- tai toimenpideluvan käsittelyn yhteydessä pyydettävä puolustusvoimien (pääesikunta) lausunto.

Alueella, jota on käytetty veneiden säilytykseen, venetelakkatoimintaan ja veneveistämöinä, voi olla pilaantuneita maa-alueita. Maaperän pilaantuneisuus tulee tarvittaessa tutkia ja kunnostaa ennen alueella tehtäviä maaperän kaivu- tai rakennustoimenpiteitä.

5.8.1 Vesihuolto

Vesihuolto (puhdas talousvesi ja jätevesien käsittely) tulee kaikilla rakennuspaikoilla järjestää kiinteistökohtaisesti voimassa olevan lainsäädännön ja Porvoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten sekä kaavamääräysten vaatimusten mukaisesti. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty lukuun ottamatta TY-alueita

ja vakituisen asutuksen rakennuspaikkoja AT-alueilla, mutta ensisijainen ratkaisu on vakituissakin asunnoissa aina kuivakäymälä. Loma-asunto AT-alueella voidaan muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi ehdolla, että rakennuspaikalla on saatavissa riittävästi juomakelpoista vettä asumisen tarpeisiin ja jätevedet voidaan käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti.

Pohjavettä muodostuu jonkin verran lähes kaikkialla, mutta riittävän paksuja vettä johtavia kerroksia ei aina löydy. Vedensaanti tavallisilla rengaskaivoilla ei kallioisessa saaristossa välttämättä onnistu, mutta vettä saadaan yleensä porakaivoilla. Porakaivoveden kelvollisuutta talousvedeksi ei kuitenkaan voi etukäteen taata. Veden laatu tulee tutkituttaa aina ennen kaivon käyttöönottoa. Korkeat arseeni-, fluoridi- ja radonpitoisuudet ovat yleisempiä kalliopohjavedessä ja siten porakaivoissa kuin rengaskaivoissa. Kallioporakaivoissa meriveden suolaisuus voi haitata tai joskus jopa estää kaivoveden käytön liiallisen kloridipitoisuuden vuoksi.

Karkearakenteisilla hiekka- ja soramailla vedensaanti onnistuu yleensä tavallisella rengaskaivolla. Pirttisaaressa vanhoilla ympärivuotisen asutuksen rakennuspaikoilla onkin ollut tavalliset rengaskaivot, mutta Byvi-kenin ympärille on tehty myös viime vuosina porakaivoja. Mikäli vettä ei saada kaivoista riittävästi, voi merivedestä saada suodattamalla puhdasta juoma- ja käyttövettä käänteisosmoosi-vedensuodatustekniikalla. Nykyään käänteisosmoosilaitteistojen hankinta, käyttö- ja hoitokustannukset ovat kohtuullisia. Käänteisosmoosilaitteisto voi olla hyvä vaihtoehto porakaivolle saaristossa niin loma-asunnoille kuin ympärivuotistenkin asuntojen osalta riittävän talousveden tuottamiseksi.

Suunnittelualueella on 429 lomarakennuspaikkaa ja yleiskaava sallii 69 uutta lomarakennuspaikka. Loma-asuntoihin ei saa rakentaa vesikäymälää, jolloin vedenkulutus jää pienemmäksi ja näin myös jätevesien käsittely onnistuu helpommin rakennuspaikkakohtaisesti. Harmaiden jätevesien käsittelyn osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan kokovaatimus, 5000 m², voidaan olettaa, että myös harmaat jätevedet on loma-asutukseen osoitetuilla alueilla käsiteltävissä voimassa olevan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti.

Ympärivuotisen asutuksen rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 63 rakennuspaikkaa, joista kaksi on uusia. Ympärivuotinen asuminen asettaa erityisiä vaatimuksia jätevesijärjestelmille. Onaksen osayleiskaava-alueella on noin kymmenkunta kiinteistöä, joilla arvioidaan olevan käytössään vanha vesikäymälä. Jätevesijärjestelmien uusimisista on tietoja saatavilla vain yhden kiinteistön osalta, joten pääosalla ko. kiinteistöillä on käytössä joko umpinaiseen tankkiin perustuva tai useampaan sakokaivoon perustuva järjestelmä. Saaristossa toimii tällä hetkellä vain yksi sakokaivojen/umpikaivojen tyhjennysalus ja kaivojen tyhjennys on melko kallista. Koska liikutaan saaristossa, on tyhjennyksen onnistuminen myös keliolosuhteista riippuvaista. Umpikaivoon perustuva jätevesijärjestelmä ei saaristossa ole kestävä ratkaisu.

Ympärivuotisissa asuinnoissa ensisijainen ratkaisu onkin kaavamääräysten mukaan kuivakäymälä. Markkinoilla on useita kuivakäymäläratkaisuja. Tällaisia ovat esim. kuiva- / kompostoiva käymälä, polttava / tuhkaava käymälä tai pakastava käymälä. Nykyisin käytössä olevat tekniikat mahdollistavat käymälän sijoittamisen myös asuintilojen yhteyteen. Yleisenä määräyksenä annettu vaatimus, että jätevedet tulee voida käsitellä kiinteistökohtaisin kestävin ratkaisun edellyttäen harmaiden jätevesien käsittelyä omalla rakennuspaikalla, jolloin kiinteistöjen osalta ei synny mittavaa tyhjennysliikennettä. Kuivakäymälä on perusteltu ratkaisu myös talousveden kulutuksen kannalta, sillä saaristossa saattaa olla ongelmia pohjaveden riittävydessä erityisesti kuivina kesinä.

Tiiviit kyläalueet, joilla loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen on mahdollista, on tutkittu tarkemmin, eikä näidenkään alueiden osalta ole odotettavissa ongelmia. Käyttötarkoituksen muutosta haettaessa jää lupaprosessissa tarkistettavaksi, onko juomakelpoista vettä saatavissa riittävästi asumisen tarpeisiin ja onko lisääntyvien jätevesien käsittely mahdollista kiinteistökohtaisella ratkaisulla. Mikäli nämä edellytykset eivät täyty, ei lomarakennuksen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen ole mahdollista.

Byvikenin ympärillä Hamnholmenin, Lästholmenin ja Pirttisaaren rannat ovat vanhan, tiiviin kyläasutuksen alueita. Vanhan miljöön säilyminen on katsottu toteutuvan parhaiten AT-3/s -merkinnällä, joka tukee vanhan rakennuskannan säilymistä ja vanhaan kyläasutukseen sopivan täydennysrakentamisen mahdollistamista. Osayleiskaavassa on osoitettu Byvikenin ympärille yhteensä 53 AT-3/s -rakennuspaikkaa, joista vain kaksi on uusia. Vain 7 rakennuspaikalla asutaan nykyisin ympäri vuoden. Vanhojen asuinrakennusten jäätyä tyhjilleen on niiden käyttötarkoitus muuttunut pikkuhiljaa loma-asumiseen ilman MRL:n tai sitä edeltäneen lain edellyttämää käyttötarkoituksen muutospäätöstä lukuun ottamatta 8 rakennuspaikkaa, joissa on pelkästään loma-asuntoja, mutta näistäkin 3 rakennuspaikalle on rakennettu uusi lomarakennus vanhan asuinrakennuksen tilalle. Kallioisuus ja/tai rakennuspaikan pieni koko ja/tai rakennuspaikan muut olosuhteet (esimerkiksi kiinteistön oman tai naapurikiinteistön talousvesikaivon sijainti, rakennusten sijainti lähellä rantaviivaa jne.) saattavat rajoittaa rakennuspaikan muuttamista ympärivuotiseen käyttöön. Tarkemman selvityksen perusteella on arvioitu, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen saattaa estyä 20 rakennuspaikalla Byvikenin ympärillä.

Seuraavassa on käyty vielä tarkemmin läpi saarittain kyläasutukseen osoitetut alueet (AT-3/s ja AT-3 -alueet) vesihuollon näkökulmasta.

Hamnholmen

Hamnholmenissa sijaitsee 13 AT-3/s -rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoilla oleva rakennuskanta on pääosin vanhaa ja aikoinaan ympärivuotiseen asumiseen rakennettuja, ja vain 2 rakennuspaikoista on rakennettu suoraan loma-asutukseen. Asuinrakennusten jäätyä tyhjilleen on niiden käyttötarkoitus muuttunut loma-asumiseen ilman MRL:n tai sitä edeltäneen lain edellyttämää käyttötarkoituksen muutospäätöstä lukuun ottamatta 2 rakennuspaikkaa, joihin on rakennettu uusi lomarakennus vanhan asuinrakennuksen tilalle. Vanhan miljöön säilyminen on katsottu toteutuvan parhaiten AT-3/s -merkinnällä, joka tukee vanhan rakennuskannan säilymistä ja vanhaan kyläasutukseen sopivan täydennysrakentamisen mahdollistamista.

Tarkemman inventoinnin perusteella viidellä rakennuspaikalla Hamnholmenissa vesihuolto voidaan ongelmitta hoitaa määräysten ja säännösten mukaisesti. Kahdella kiinteistöllä (1:586 ja 1:266) on neljä vanhaa talousvesikaivoa, joihin useilla naapurikiinteistöillä on rasiteoikeus talousveden ottamiseksi. Jos kaikkiin kesäkäyttöön jääneisiin asuinrakennuksiin muutetaan uudestaan ja jos AT-3/s-alueella olevat loma-asunnot muutetaan ympärivuotisiksi asunnoiksi, on arvioitu, saaren kaakkoisosassa ei pohjavesi riitä asumisen tarpeisiin ja lisäystä voidaan joutua hankkimaan esim. merivedestä suodattamalla käyttövetä käänteisosmoosi -vedensuodatustekniikalla. Lisäksi kiinteistön 1:266 osalta on tarkemmin tutkittava, löydetäänkö puhdistetuille jätevesille johtamispaikka niin, ettei aiheuteta vaaraa kiinteistöllä oleville 2 rasitekaivolle.

Hamnholmenin kaakkoisosan AT-3/s -rakennuspaikoista 7 saattaa olla sellaista, joissa jätevesien käsittely ei onnistu nykymääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisesti ilman erityisjärjestelyjä, mikäli puhdistettavien jätevesien määrä huomattavasti lisääntyisi. Näitä ovat Hamnholmenin etelärannalla neljä kallioista, nykyisin loma-asutukseen käytettyä rakennuspaikkaa ja saaren kaakkoisosassa sijaitsevat kolme alle 3000 m²:n suuruista, myös nykyisin loma-asumiseen käytettyä pientä, kallioista rakennuspaikkaa. Hamnholmenin koillisosassa on yksi rakennuspaikka, kiinteistö 1:555, jonka osalta vesihuoltojärjestelyjen ennakoidaan edellyttävän mahdollista rasitetta naapurikiinteistön alueelle.

Yhteenvetona Hamnholmenin osalta voidaan todeta, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen saattaa estyä seuraavilla Hamnholmeniin sijoittuvilla kiinteistöillä: 1:128, 1:105, 1:104, 1:89 ja 3:2 (muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan), 1:90 ja 1:265 sekä 1:87.

Lästholmen

Lästholmenilla on 7 AT-3/s -rakennuspaikkaa, ja niillä oleva rakennuskanta on pääosin vanhaa ja aikoinaan ympärivuotiseen asumiseen rakennettuja. Asuinrakennusten jäätyä tyhjilleen on niiden käyttötarkoitus muuttunut loma-asumiseen ilman MRL:n tai sitä edeltäneen lain edellyttämää käyttötarkoituksen muutospäätöstä. Tarkemman inventoinnin perusteella kolmella rakennuspaikalla vesihuolto voidaan ongelmitta

hoitaa määräysten ja säännösten mukaisesti. Kiinteistön 1:64 rakennuspaikka on iso, mutta melko kallioinen, ja sen osalta vesihuoltojärjestelyjen ennakkoidaan edellyttävän mahdollista rasitetta naapurikiinteistön alueelle. Kolme rakennuspaikkaa Nokasundetin rannalla saaren koillisosassa on pinta-alaltaan pieniä ja kallioisia. Näillä rakennuspaikoilla jätevesien käsittely ei onnistuisi nykymääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisesti ilman erityisjärjestelyjä, mikäli puhdistettavien jätevesien määrä huomattavasti lisääntyisi. Jos kaikkiin kesäkäyttöön jääneisiin asuinrakennuksiin muutetaan uudestaan ja jos AT-3/s-alueella olevat loma-asunnot muutetaan ympärivuotisiksi asunnoiksi, on arvioitu, ettei Lästholmenissa pohjavesi riitä asuminen tarpeisiin ja lisävettä voidaan joutua hankkimaan esim. merivedestä suodattamalla käyttövettä käänteisosmoosi-vedensuodatustekniikalla.

Yhteenvedona Lästholmenin osalta voidaan todeta, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen saattaa estyä seuraavilla Lästholmeniin sijoittuvilla kiinteistöillä: 1:173, 1:63, 1:158 ja 1:64.

Pirttisaari

Pirttisaaressa on 34 AT-3/s -rakennuspaikkaa, ja niillä oleva rakennuskanta on pääosin vanhaa ja aikoinaan ympärivuotiseen asumiseen rakennettuja. Asuinrakennusten jäätyä tyhjilleen on niiden käyttötarkoitus muuttunut pikkuhiljaa loma-asumiseen ilman MRL:n tai sitä edeltäneen lain edellyttämää käyttötarkoituksen muutos päätöstä lukuun ottamatta kahta rakennuspaikkaa, joihin on rakennettu uusi lomarakennus vanhan asuinrakennuksen tilalle. Kolme rakennuspaikoista on rakennettu suoraan loma-asutukseen. Seitsemällä rakennuspaikalla asutaan nykyisin ympäri vuoden. Kallioisuus ja/tai rakennuspaikan pieni koko ja/tai rakennuspaikan muut olosuhteet (esimerkiksi kiinteistön oman tai naapurikiinteistön talousvesikaivon sijainti, rakennusten sijainti lähellä rantaviivaa, rakennuspaikan kapeus jne.) saattavat rajoittaa rakennuspaikan muuttamista ympärivuotiseen käyttöön. Tarkemman inventoinnin perusteella 24 rakennuspaikalla vesihuolto voidaan ongelmitta hoitaa määräysten ja säännösten mukaisesti. Viidellä pienellä rakennuspaikalla (pinta-alat noin 1900-3200 m²), jotka sijaitsevat tiiviisti rakennetussa ympäristössä, jätevesien käsittely ei onnistune nykymääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisesti ilman erityisjärjestelyjä, mikäli puhdistettavien jätevesien määrä huomattavasti lisääntyisi. Lisäksi neljä rakennuspaikkaa on niin kallioista, että jätevesien käsittely ei onnistune nykymääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisesti ilman erityisjärjestelyjä. Yksi ympärivuotisesti asuttu rakennuspaikka (1:39) on pinta-alaltaan varsin pieni, vain 2500 m², mutta mikäli jätevesihuoltoa ei onnistuta järjestämään kiinteistöllä, on tarvittaessa sen osalta mahdollista tutkia rasitteen perustamista naapurikiinteistön alueelle.

Yhteenvedona voidaan todeta, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen saattaa estyä seuraavilla Pirttisaareen sijoittuvilla kiinteistöillä: 1:577, 1:6 (toisella rakennuspaikalla), 1:47, 1:67, 1:144 ja 1:146 (muodostavat yhden rakennuspaikan), 1:206, 1:207, 1:108 ja 1:83.

Bodö, Onaslandet, Kalvön ja Majholmen

Onaslandetissa on kolme AT-3/s -rakennuspaikkaa, Bodössä neljä AT-3 -rakennuspaikkaa, Kalvön saaressa yksi AT-3/s ja yksi AT-3 -rakennuspaikka ja Majholmenissa yksi AT-3 -rakennuspaikka. Tarkemman inventoinnin perusteella näillä rakennuspaikoilla vesihuolto voidaan ongelmitta hoitaa määräysten ja säännösten mukaisesti.

Yhteenvedo vesihuollosta

Porvoon kaupungin ympäristösuojelutoimiston tietoon ei ole tullut, että jätevesien käsittelyssä olisi ilmennyt ongelmia Onaksen alueella. Tiiviit kyläalueet, joilla loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen on mahdollista, on tutkittu osayleiskaavatyössä tarkemmin, eikä näidenkään alueiden osalta ole odotettavissa ongelmia. Kun otetaan huomioon lainsäädäntö, kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ja kaavamääräykset, ei näköpiirissä ole, että haittaa luontoon tai lähiympäristöön muodostuisi yleiskaavan toteutuksen myötä. Yhteenvedona vesihuollon järjestämisen osalta todetaan, että osayleiskaava-alueen vesihuol-

toratkaisut on tutkittu MRL:n 39 §:n edellyttämässä laajuudessa yleiskaavan tarkkuudella. Rakennuspaikka-kohtaiset ratkaisut tarkentavat käytettäviä ratkaisuja ja niistä päätetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

5.8.2 Osayleiskaava on ohjeena muutettaessa ranta-asemakaavaa

Osayleiskaava on ohjeena muutettaessa ranta-asemakaavaa. Muutokset eivät saa olla ristiriidassa osayleiskaavan kanssa. Kalvössä Pedarsin ranta-asemakaava-alueella maanomistaja haluaa muuttaa voimassa olevaa, vielä osin toteutumaton kaavaa, ja osayleiskaavassa on esitetty muutoksen tavoitteet, jolloin voimaan tullut osayleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan muuttamista. Onaslandetin eteläkärjessä Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamalla alueella on voimassa ranta-asemakaava. Osayleiskaavassa alue on kokonaisuudessaan osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Varsinainen ranta-asemakaavan muuttaminen jää MRL:n mukaisesti maanomistajien vastuulle.

Osayleiskaavassa on esitetty voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin seuraavat muutostarpeet:

Ranta-asemakaavan nimi	Hyväksymis- tai vahvistamispäivä	Muutos
Onaksen eteläkärki, Onaksen kylä	3.5.1993	Kaava-alue on osoitettu VR-alueeksi (retkeily- ja ulkoilualue), VR-2 -alueeksi (retkeily- ja ulkoilualue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, kohde LK-12) ja ominaisuusmerkinällä alueeksi, jolla on säilytettävää ympäristöarvoja.
Pedars, Svartbäckin kylä	5.7.2000	Ranta-asemakaavassa Kalvön saarella kiinteistön 638-468-2-152 länsirannalla oleva yhteisrannainen rakennuspaikka (kortteli 1, RA, mitoitus 0,5 laskennallista omarantaista loma-asutonttia) ja saaren sisäosiin sijoittuva RM-alue (kortteli 3, mitoitus 1,7 laskennallista omarantaista loma-asutonttia) voidaan ranta-asemakaavalla muutoksella muuttaa 2 rantaan rajoittuvaksi rakennuspaikaksi, joista toinen sijoittuu itärannalle ja toinen länsirannalle (osayleiskaavakartalla osoitettu merkinnällä VL-9/RA-9). Tontti-kohtainen rakennusoikeus päätetään ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä. RM-alueelle jää 0,2 laskennallista omarantaista loma-asutonttia vastaava rakennusoikeus eli 60 k-m ² (0,2/1,7 * 500 k-m ²) ja osayleiskaavassa on tältä osin merkintä RM-9/RA-18.

5.9 Rakentamistapaa koskevat määräykset ja ohjeet

Osayleiskaavalla ohjataan suoraan rakentamista alueella. Kaavan perusteella voidaan myöntää suoraan rakennusluvat ranta-alueiden rakennuspaikoille. Kaavassa on annettu rakentamista ja muita toimenpiteitä ohjaavia määräyksiä sekä rakennetun ympäristön suojelua koskevia määräyksiä. Seuraavassa on koottuna rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä. Kaavamääräysten tueksi on laadittu tarkentavia rakentamistapaohjeita, jotka tulisi ottaa rakentamisessa huomioon. Rakentamistapaohjeita on annettu tulviin varautumisesta, rakentamisen sopeuttamisesta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, loma-asutuksen soveltamisesta saariston rantamaisemaan ja energiatehokkuudesta.

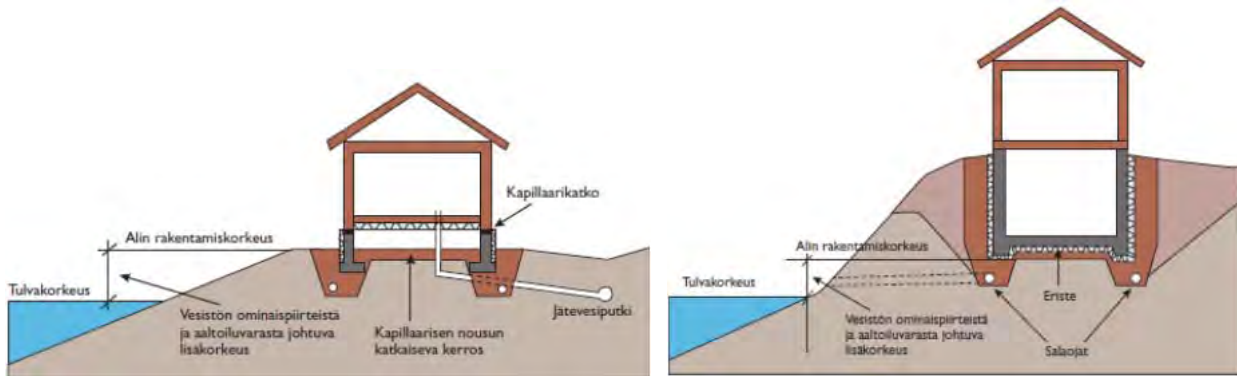
5.9.1 Tulviin varautuminen

Itämeren rannikolla vedenkorkeuden nopeat muutokset aiheutuvat kovista tuulista ja ilmanpaine-eroista sekä Itämeren vedenpinnan edestakaisesta ominaisheilahtelusta. Ilmastomuutoksen seurauksena tulvariskiin varautuminen tulee nykyistäkin tärkeämmäksi. Rakennusten tulvavahinkoja pyritään estämään kaavamääräyksillä ja uusien rakennuspaikkojen sijoittelulla. Liian matalaan maastokohtaan ja liian lähelle rantaa rakentaminen aiheuttaa jatkuvan tulvariskin. Jäiden työntyminen rannoille lisää paikoin vahinkoriskiä.

Kaikkia rakennuksia lukuun ottamatta venevajoja koskee määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta:

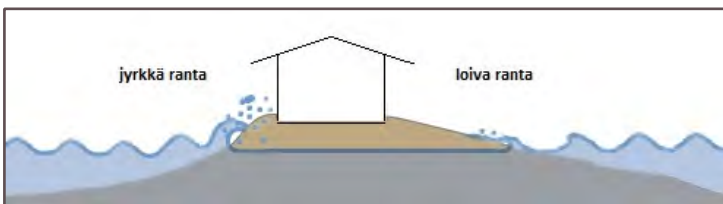
Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,0 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Lisäksi on otettava huomioon aaltoiluvara. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava myös siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä Itämeren rannikon ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Huomattava on, että alin lattiakorkeus on selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella rakennusteknisistä syistä johtuen. Useimmissa tapauksissa alin lattiakorkeus on +3,5 metriä.



Kuva 29. Vasemmalla alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Oikealla rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. (Kuvan lähde: Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Ympäristöopas 2014, Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö, Helsinki 2014.)

Aallokon korkeuteen saaristossa ja rannan läheisyydessä vaikuttavat ulkomeren aallokon korkeus, saarten aiheuttama varjostus, rannan jyrkkyys ja pohjan rakenne sekä rannan kasvillisuus. Aaltoiluvara on paikasta riippuvainen ja vaihtelee nolasta useisiin metreihin eikä yleispäteviä korkeuksia voi antaa. Sisäsaaristossa on saarien tehokkaasti suojaamia alueita, joissa aaltoiluvara on verrattavissa sisävesiin. Ulkosaaristossa ja jos rakennuspaikka on alttiina avomeren aalloille, tulee aaltoiluvara ja rakentamiskorkeus määritellä tapauskohtaisesti.



Kuva 30. Rannan jyrkkyys vaikuttaa aaltoiluvaran korkeuteen. Jyrkillä rannoilla aaltoiluvara nousee aallon korkeuteen nähden korkeaksi. (Kuvan lähde: Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Ympäristöopas 2014, Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö, Helsinki 2014.)

Tulvariskiiin, aallokkoon, korkealle nouseviin pärskeisiin ja jään työntymiseen rannikolle voidaan varautua myös rakentamalla riittävän etäälle rantaviivasta. Osayleiskaavassa on annettu seuraavia määräyksiä:

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun rakennuksen kuin venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 50 metriä. AT-3/s, TY-1/s ja RA-21/s -alueilla rakennusten sijoituksessa ja etäisyydessä rantaviivan suhteen tulee kuitenkin noudattaa ensisijaisesti alueelle perinteistä sijoitustapaa.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 20 metriä.

Vanhat asutuksen rakennuspaikat saaristossa on aikanaan viisaasti sijoitettu tuulilta ja aallokolta suojaisiin paikkoihin. Hyviä esimerkkejä tästä ovat Norrgårdin ja Södergårdin tilakeskukset Onasvikenin suojaisen lahden rannalla ja Byvikenin ympärillä oleva Pirttisaaren kyläasutus. Rakentamiskorkeus on aikanaan myös vallittu niin, ettei tulvista ole merkittävää haittaa. Tämän takia AT-3/s ja TY-1/s alueilla voidaan uudet rakennukset sijoittaa perinteistä sijoitustapaa noudattaen lähempänäkin rantaa kuin muilla alueilla. RA-21/s -alue on entinen kalastajien kausiasumusalue, jossa valtakunnallisten arvojen säilyttämien edellyttää rakennusten sijoittamista lähelle vesirajaa.

5.9.2 Rakentamisen sopeuttaminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueille rakennettaessa ja tehtäessä muita toimenpiteitä, on seuraavat kaavamääräykset otettava huomioon:

Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne arvokasta.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa eikä niiden ulkoasua muuteta siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alueella ei saa rakentaa eikä suorittaa muita toimenpiteitä siten, että heikennetään valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön arvoja (MRL 41 § 2).

Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Lisäksi AT-3/s, TY-1/s, RA-12/s, LV-2/s ja RA-21/s -alueilla, joilla ympäristö säilytetään, on annettu mm. seuraavia rakentamista ja muita toimenpiteitä ohjaavia määräyksiä:

Alue on suunniteltava siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja alueen omaleimaisuus säilyvät.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat rakennustavaltaan, mittasuhteiltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet sekä kulkureitit, polut ja laiturit säilyvät. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Rakennuspaikalla on kaikki rakennukset sijoitettava samaan taloryhmään. Rakennukset venevajaa lukuun ottamatta tulee pääsääntöisesti sijoittaa rannalla olevalla rakennuspaikalla siten, että katon harja on rannan suuntainen. RA-12/s -alueilla rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa siten, että katon harja on kohtisuoraan rantaviivaan.

Rakennusten julkisivuväriyksen, pintamateriaalien, mittasuhteiden, muodon ja sijoituksen tulee noudattaa alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

AT-3/s, TY-1/s, RA-12/s, LV-2/s ja RA-21/s -alueilla rakennusten sijoituksessa ja etäisyydessä rantaviivan suhteen tulee noudattaa ensisijaisesti alueelle perinteistä sijoitustapaa.

Kaavamääräyksiä tarkentavia rakentamistapaohjeita Pirttisaaren kyläympäristössä, Onaksen Norrgårdin ja Södergårdin pihapiirissä sekä Rågskärin ja Andersholmenin entisillä luotsisaarilla

Pirttisaaren, Hamnholmenin ja Lästholmenin kyläympäristöissä rakennuskanta on säilynyt yhtenäisenä ja siellä on eräitä merkittäviä yksittäisiä rakennuksia (luotsitalo, tullipäällikön talo, 1700-luvun rakennukset). Asumukset ovat perinteisesti sijainneet lähellä rantaa, suojaisan sisälahden rannoilla. Venevajat ovat olleet vesirajassa ja jokaisella talolla on ollut oma laiturinsa.



Kuva 31. Kyläasutusta Byvikenin ympärillä

Onaksen Norrgårdin ja Södergårdin pihapiirit ovat valtakunnallisesti merkittävä rakennusryhmä, joka poikkeaa ympäristöstään saaristo-oloissa poikkeuksellisen suuren kokonsa vuoksi. Rakennusryhmä on erittäin hyvin säilynyt ja hoidettu ja se sijaitsee maisemallisesti kauniilla paikalla. Rågskär on vanha luotsien asuin- ja työpaikka. Saarella on kallion huipulla pieni valtion rakennuttama vahtitupa vuodelta 1864 sekä neljä vanhaa 1850-luvulta peräisin olevaa luotsien asuintaloa, jotka ovat nykyisin kesäkäytössä. Andersholmenin entisessä luotsisaarella on Onaksen saariston vanhin luotsien vahtipaikka ja kaksi luotsien asuintaloa. Nykyisin kesäasuntona oleva pihapiiri on avoin ja hyvin hoidettu.

Perinteinen rakennusmateriaali on saaristossa ollut puu. Saariston asuintalot ovat olleet perinteisesti sivukamarillisia tupia tai paritupia ja niiden rakennusaineena on ollut hirsi ja lauta. Perinteinen kattomuoto on alueella harjakatto. Yleisin ulkomaalin väri on ollut punainen. Harvat huvilatyyppiset asuinrakennukset on maalattu vaalean sävyin.

Kuva 32. Saariston perinteistä rakennuskantaa Lästholmenilla.



Alueiden kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta on säilytettävä. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten ja täydennysrakentamisen sekä muiden toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta uudisrakennusten paikka on harkittava tarkasti. Rakennusten tulee soveltua sekä rakennustavaltaan, mittasuhteiltaan, massoitteiltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön niin, että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä kulkureitit, polut, laiturit ja vanha puusto säilyvät. Uudet rakennukset voidaan sijoittaa perinteiseen tapaan melko lähelle rantaviivaa. Sijoituksessa ja rakentamiskorkeudessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tulvavaara. Suuria maaston täyttöjä tai kallion louhintaa ei tule tehdä.

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi perinteisiä materiaaleja, maaleja sekä värisävyjä. Vanhat, vaalean eri sävyin maalatut asuinrakennukset voidaan edelleen maalata vaaleilla sävyillä. Muiden rakennusten, sekä vanhojen että uusien, julkisivuväreinä tulee ensisijaisesti käyttää punamullan punaista. Uudet rakennukset on rakennettava puusta. Talousrakennusten seinät on mahdollista jättää myös käsittelemättä, jolloin puu ajan myötä harmaantuu kauniisti. Vaaleita lisävärejä tulee käyttää hillitysti. Vanhojen asuinrakennusten katon värit ja materiaali tulee sovittaa ulkoseinien väriin sopivaksi (esim. musta, tumman harmaa, punainen, vihreä). Uusien asuinrakennusten ja talousrakennusten katon väri tulee olla musta tai tumman harmaa.

Rakennuspaikalla on kaikki rakennukset sijoitettava tiiviisti samaan pihapiiriin. Myös lipputangot ja muut vastaavat piharakennelmat on sijoitettava samaan pihapiiriin rakennusten kanssa. Rakennukset, venevajaa lukuun ottamatta, tulee pääsääntöisesti sijoittaa rannalla olevalle rakennuspaikalla siten, että katon harja on rannan suuntainen. Uuden rakentamisen korkeus ei saa poiketa ympäristön muusta rakentamisesta. Si-
vuasuntojen ja talousrakennusten tulee olla päärakennukselle alisteisia.

Perinteisesti kyläasutuksen kallioid ja rannat ovat olleet paljaita ja ne ovat yhdessä peltotilkkujen kanssa muodostaneet laajoja avoimia näkymiä. Rakennuksia ei ole piilotettu puuston, maastonmuotojen tai kallioiden suojaan. Rakennukset ovat sijainneet avoimessa maisemassa näkyvästi ja saaristokylä on rakennettuna ympäristönä selkeästi erottunut luonnonmaisemasta. Kylämaiseman avoimuus tulisi säilyttää yhtenä alueiden ominaispiirteenä. Erityisesti Byvikenin ympärillä tulisi tehdä jonkin verran hoitotoimia vesakoituneen tai metsittyneen ympäristön avaamiseksi.



Kuva 33. Norrgårdin ja Södergårdin päärakennukset ja talousrakennuksia (kuva Jari Kärkkäinen).



Kuva 34. Vasemmalla (kuva Soile Tirilä) ja keskellä Rågsjärin vanhaa asutusta, oikealla Andersholmenin luotsipihapiiri (kuva Sinikka Joutsalmi).

Kaavamääräyksiä tarkentavia rakentamistapaohjeita Långholmenin entiselle kalastajien kausiasumisalueelle

Långholmenin kesäasutuksen kulttuurihistoriallinen arvo liittyy Porkkalan vuokrakauden ja kalastuksen historiaan, sen rakennuskannan erikoisuuteeseen (tyypit, yhtenäisyys) ja sen sijaintiin. 1940-luvulla erotettu kalastajien kausiasumisalue on muuttunut kesähuvila-alueeksi. 1940-luvulla rakennettiin vain pari asumusta, muut ovat 1970-luvulta. Ne on toteutettu Långholmenia varten tehtyjen tyyppipiirustusten mukaan ja noudattavat 1940-luvun rakennustapaa: vesirajassa oleva lämmittämätön etuosa on lattiastaan kalteva, jotta siinä käsitellyn kalan suolausvedet yms. on valunut suoraan mereen. Takaosassa on pieni lämmin nukumatupa. Julkisivumateriaalina on käytetty puuta (lauta) ja julkisivut on maalattu punamullan punaisella. Huopakatto on tumma tai musta.

Uudis- ja lisärakentaminen tyyppipiirustusten mukaan on alueella mahdollista. Rakennusten sijainti aivan vesirajassa on säilytettävä ja samalla uudisrakentamisessa olisi kuitenkin otettava huomioon tulvariski. Rakennusten julkisivuväriyksen, pintamateriaalien, mittasuhteiden ja muodon tulee noudattaa alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (lauta) ja julkisivut tulee maalata punamullan punaisella. Harjakaton värin tulee olla tumma tai musta. Räystäät, ikkunat ja laiturit tulee suunnitella niin, että ne sopeutuvat mahdollisimman hyvin vanhaan kulttuuriympäristöön.



Kuva 35. Långholmenin kausiasumisalue. Vasemmalla vanha asumus (kuva Soile Tirilä) ja alla Motlandetin puolen rantamaisemaa.



5.9.3 Lomarakentamisen sopeuttaminen saariston rantamaisemaan

Loma-asutusta rakennettaessa Onaksen saaristoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen. Rakennuksen on sopeuduttava saariston rantamaisemaan sekä rakennettuun ympäristöön. Saariston perinteinen rakentamistapa ja rakennusmateriaali puu ovat hyviä lähtökohtia myös lomarakennuksia suunniteltaessa. Julkisivuväreinä tulee käyttää tummia, rantamaisemaan soveltuvia värejä tai punamultamaalin punaisia värejä. Rakennusten seinät on mahdollista jättää myös käsittelemättä, jolloin puu ajan myötä harmaantuu kauniisti. Vaaleita lisävärejä tulee käyttää hillitysti. Katon väriyys ja materiaali tulee sovittaa ulkoseinien väriin sopivaksi (esimerkiksi musta, tumman harmaa, punainen tai viherkatto).

Rakennuspaikalla kaikki rakennukset on sijoitettava saamaan pihapiiriin. Myös lipputangot, grillikatokset ja muut vastaavat piharakennelmat on sijoitettava rakennuspaikalle ja samaan pihapiiriin rakennusten kanssa. Rakennukset, venevaja lukuun ottamatta, tulee pääsääntöisesti sijoittaa rannalla olevalle rakennuspaikalle siten, että katon harja on rannan suuntainen. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja kuten saariston komeita silokalliota, siirtolohkareita, alueelle tyypillisiä rantakivikoita ja kauniita puuryhmiä. Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennusten ja rannan välissä oleva puusto tulee säilyttää ja rantakasvillisuutta hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisesti. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa saariston luonteeseen sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin maisemoitava rantamaisemaan soveltuvaksi.

Seuraavat kaavamääräykset koskevat loma-asutukseen osoitettuja alueita:

Rakennuspaikalla on kaikki rakennukset sijoitettava samaan taloryhmään.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun rakennuksen kuin venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 50 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metri-määrää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 20 metriä.

Rakennukset lukuun ottamatta venevajaa tulee pääsääntöisesti sijoittaa rannalla olevalla rakennuspaikalla siten, että katon harja on rannan suuntainen, jos aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ei ole toisin määrätty. Lipputangot, grillikatokset ja muut vastaavat piharakennelmat on sijoitettava osayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille.

5.9.4 Energiatehokkuutta loma-asumiseen

Loma-asutuksen suunnittelussa tulisi energiatehokkuusnäkökohdat ottaa huomioon. Loma-asumisen energiatehokkuus on monen tekijän summa. Perinteiseen mökkielämään voi kuulua vaatimaton varustelutaso ja luonnonmukainen asuminen, mutta loma-asuntoja rakennetaan myös kakkoskodeiksi.

Erityisesti rakennuksen pitäminen lämpimänä ympäri vuoden lisää loma-asumisen ympäristökuormitusta. Lämmitysratkaisuissa tulisi hyödyntää uusiutuvia energialähteitä, kuten puun pienpolttua, ilmalämpöpumpuja ja aurinkoenergiaa. Jos loma-asuntoa ei käytetä talvella tai käyttö on vähäistä, rakennus tulisi suunnitella niin, ettei tiloja tarvitsisi lämmittää talvella lainkaan tai vaihtoehtoisesti ylläpitolämmitys riittäisi mutta peruslämpöä ei tarvittaisi. Sähkölaitteita ja -järjestelmiä hankittaessa pitäisi harkita ratkaisuja, jossa aurinkosähköjärjestelmä riittäisi tuomaan sopivasti mukavuuksia loma-asuntoon. Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa tulisi varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Rakennuspaikalla ja rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja sähköntuotantoon ja aurinkokeräimiä lämmöntuotantoon. Aurinkopaneelit voivat olla esim. erillisiä, pihalle, katoille tai julkisivuun kiinnitettäviä rakenteita tai esim. julkisivuun integroituja läpinäkyviä paneelikerroksia. Aurinkokeräimissä tuotettu lämpö voidaan johtaa joko suoraan lämmitettävään kohteeseen tai lämmönvaraajaan, esim. vesisäiliöön. Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti saariston ympäristöön sopivia ja etteivät ne aiheuta häiritsevää häikäisyä rantamaisemassa.

Passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen tarkoittaa aurinkoenergian hyödyntämistä ilman lisälaitteita. Rakennuksen ikkunat voidaan suunnata etelään ja länteen. Saaristossa rakennuksen paikan valinnassa tulee lisäksi ottaa huomioon rakennuspaikan tuuliolosuhteet. Rakennukset tulisi sijoittaa niin, että pihapiiriin muodostuisi suojaisa, pienilmastoltaan edullinen ja lämmin piha.

6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Sen tulee myös täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sille asetetut sisältövaatimukset. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

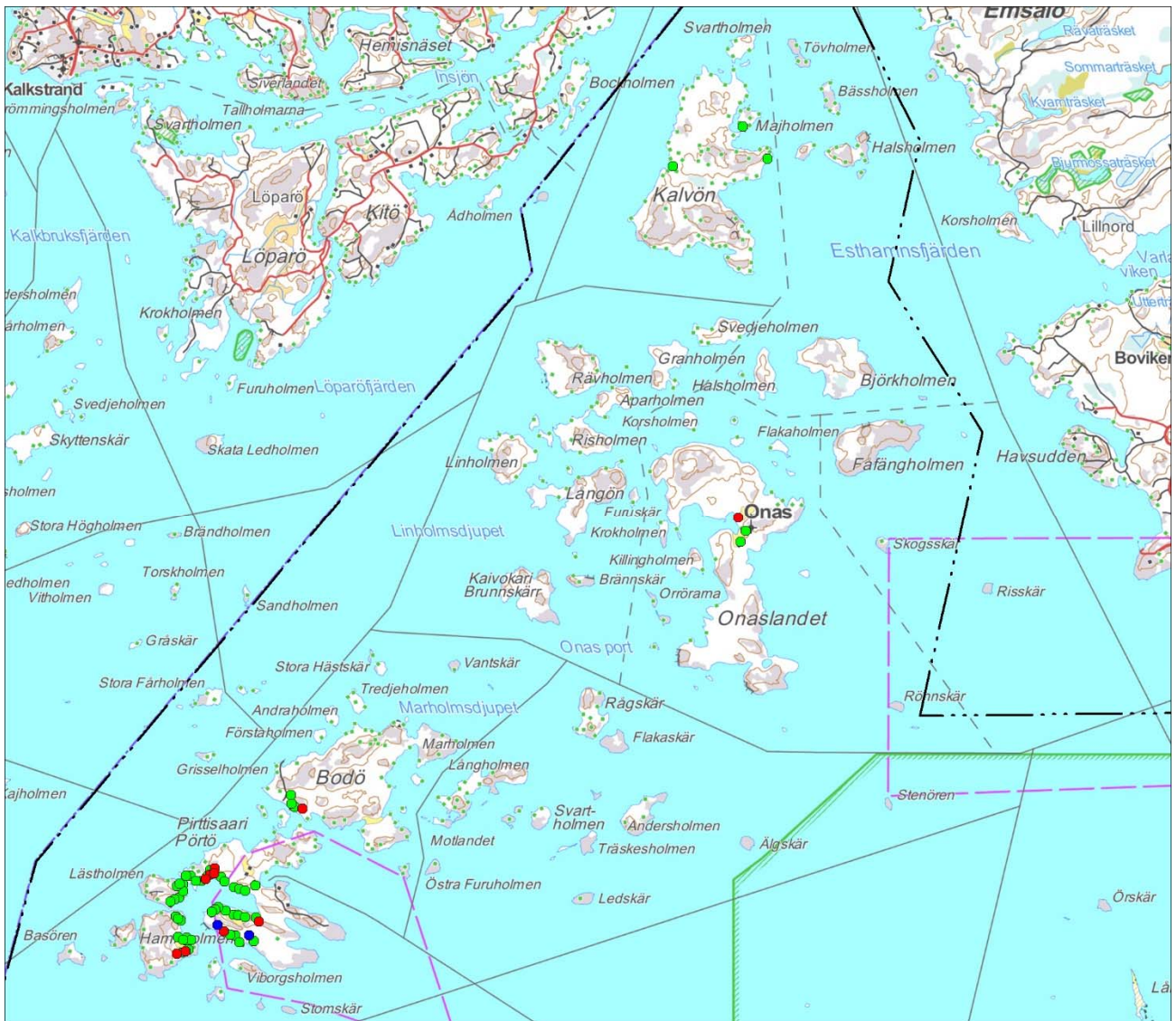
Onaksen saariston luonne merkittävänä loma-asutuksen, virkistykseen, veneilyn ja merellisen luonnonympäristön alueena säilyy ja vahvistuu. Muutokset yhdyskuntarakenteeseen ovat kokonaisuutena pieniä. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 72 kpl. Uudisrakentaminen on pyritty keskittämään jo rakennettuihin saariin, vanhan rakenteen lomaan tai läheisyyteen ja uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan ryhmiin.

Ympäri vuoden Onaksen saariston alueella asuu noin 20 henkilöä eikä väestömäärän ennusteta tästä kasvavan. Osayleiskaavassa on osoitettu 63 kyläalueen rakennuspaikkaa, joista uusia rakennuspaikkoja on 2 kpl. Ne on sijoitettu vanhan kyläasutuksen lomaan Pörtövikenin ympärillä olevan saaristokylän yhteyteen. Kyläalueiden rakennuspaikat ovat pääosin vanhoja saariston asuinpaikkoja, joita käytetään loma-asutukseen. Kaava mahdollistaa kyläalueella loma-asuntojen muuttamisen takaisin ympärivuotisiksi asunnoiksi ja uusienkin asuntojen rakentamisen. Käytännössä kyläalueilla jatkunee hitaasti jo pitkään jatkunut kehityssuunta, jossa ympärivuotiset asunnot muuttuvat loma-asuntokäyttöön.

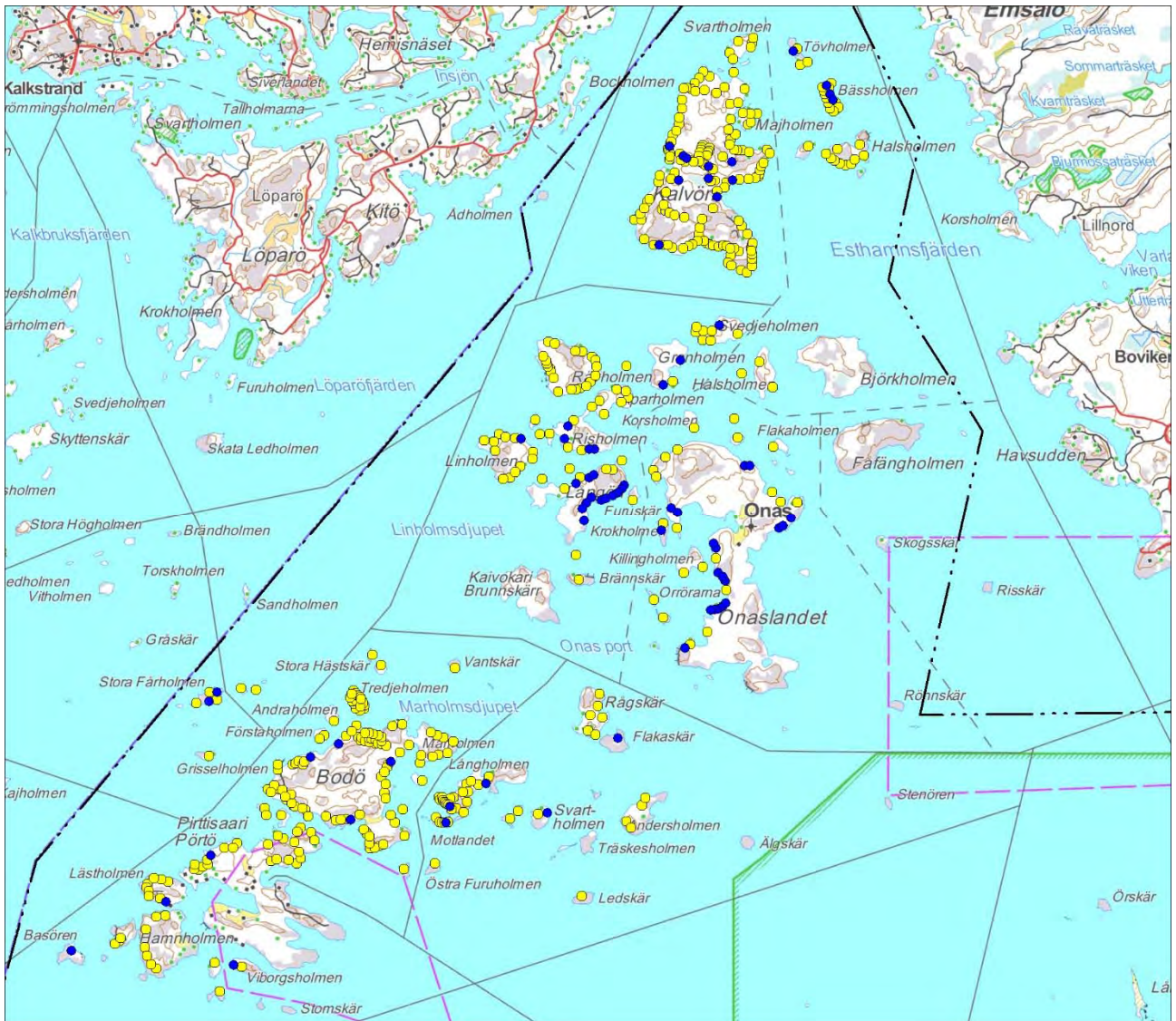
Loma-asutusalueet täydentyvät ja tiivistyvät lisärakentamismahdollisuuksien myötä. Loma-asuntoja on nykyisin noin 465. Kaavan mahdollistaa yhteensä noin 70 uuden lomarakennuspaikan toteuttamisen. Lisäksi kaava mahdollistaa noin 200 pienemmän sivuloma-asunnon rakentamisen, jotka sijoittuvat pääosin Pirttisaa-reen, Bodöeseen ja Onasladettiin. Tämä tehostaa rakennettujen alueiden käyttöä. Vilkkaimpina kesäloma-viikkoina alueella lomailee nykyisin noin 900 -1400 loma-asukasta. Kaavan toteutumisen myötä tulevaisuudessa alueella voi lomailla jopa 1000 – 2000 loma-asukasta vilkkaimpaan kesäaikaan. Uusien loma-asuntojen rakentaminen koko Porvoon alueella on hidasta, uusia loma-asuntoja rakennetaan vain 10 - 20 kpl vuodessa. Onaksen saaristossa osayleiskaavan toteutuminen vie aikaa useita vuosikymmeniä, mikäli loma-asuntoja rakennetaan menneiden vuosien tahtiin.

Onaksen saariston asema merkittävänä veneilyn ja virkistykseen alueena säilyy. Venekerhojen ja purjehdusseurojen käyttöön varattuihin retkisatamiin (20 kpl) voi rakentaa veneilijöitä palvelevia rakennuksia kuten saunoja ja kerhorakennuksia. Näissä retkisatamissa voi vierailla kesäkaudessa yhteensä useita satoja veneilijöitä.

Kokonaisuutena osayleiskaava säilyttää ja vahvistaa Onaksen saariston keskeisiä arvoja, joita ovat: arvokkaat merelliset eliöyhteisöt ja saaristolinnusto, arvokkaat luontotyypit, merenkulun ja kalastuksen historiaan liittyvät arvokkaat kulttuuriympäristöt, saariston luonnonmaisemat, alueen soveltuvuus veneilyyn ja muuhun virkistytymiseen, Pirttisaari - Bodön aktiivinen ja ainutlaatuinen saaristokyläyhteisö sekä saariston viihtyisä loma-asuminen.



Kuva 32a. Osayleiskaavassa on osoitettu 63 kyläalueen rakennuspaikkaa, joista kaksi on uusia. Uudet rakennuspaikat on kuvassa osoitettu sinisellä pisteellä. Kyläalueiden rakennuspaikat (51 kpl), jotka ovat vanhoja saariston asuinpaikkoja ja joissa on vielä asuinrakennuksia jäljellä, on osoitettu kuvassa vihreällä pisteellä. Vanhat asuinrakennukset ovat pääosin jääneet kesäkäyttöön. Punaisella pisteellä on osoitettu ne rakennuspaikat (10 kpl), joissa on tällä hetkellä yksinomaan loma-asuntoja, ja joissa loma-asunto voidaan muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi. Kesäasunnoksi muuttuneen asuinrakennuksen ja loma-rakennuksen saa muuttaa kyläalueella ympärivuotiseksi asunnoksi, mikäli rakennuspaikalla on puhdasta talousvettä riittävästi saatavilla asumisen tarpeisiin ja jätevedet voidaan käsitellä talousjätevesien käsitteilyä koskevien vaatimusten mukaisesti.



Kuva 32b. Osaleiskaavassa on osoitettu loma-asutuksen rakennuspaikkoja yhteensä 498 kpl, joista uusia lomarakennuspaikkoja on 69 kpl. Osaleiskaavan mukaiset uudet lomarakennuspaikat on kuvassa osoitettu sinisellä pisteellä ja olemassa olevat lomarakennuspaikat keltaisella pisteellä. Uudisrakentaminen on pyritty keskittämään jo rakennettuihin saariin, vanhan rakenteen lomaan tai läheisyyteen ja uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan ryhmiin.

6.2 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Onaksen saariston hallitsevana ominaisuutena on kallioisuus ja ohut moreenipeite. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu pääosin hyvin rakentamiseen soveltuville alueille, ja kaavamääräyksissä on edellytetty, että rakennukset sijoitetaan niin, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Suuria maanmuokkauksia tai louhintaa ei rakentamisen vuoksi tarvitse tehdä. Merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään ei ole.

Vaikutukset ilmaan, ilmastoon ja veteen

Osaleiskaava-alueelle rakennuspaikkojen määrä kasvaa noin 14%. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla voidaan nykyisiä lomarakennuksia laajentaa ja uudistaa rakennuskantaa. Täydennysrakentamisen myötä vene-liikenne tulee lisääntymään ja näin myös liikenteestä aiheutuvat päästöt ilmaan, lähinnä hiilidioksidipäästöt,

lisääntyvät. Osayleiskaava-alueelle kohdistuu myös merkittäviä virkistyspaineita, erityisesti pääkaupunkiseudulta. Huviveneilyn määrä voi myös lisääntyä, mutta huviveneily on vahvasti sidoksissa talouden kehitykseen eikä siihen niinkään vaikuteta osayleiskaavan ratkaisulla. Toimiva yhteysalusliikenne, saariston oma julkinen liikennemuoto, vähentää vähän liikkumistarvetta omalla veneellä ja samalla hillitsee pieneltä osalta veneliikenteen kasvua ja näin ollen hiilidioksidipäästöjä. Yhteysalus kulkee tällä hetkellä Pirttisaareen, Bodöseen ja Kalvön saareen. Osayleiskaavassa on varauduttu siihen, että yhteysalusliikenne edellä mainittuihin saariin jatkuu tulevaisuudessakin ja lisäksi mm. Onaslandetiin on tehty uusi varaus yhteysalusatamaa varten. Merkittävä osa uusista rakennuspaikoista ja uusista sivuloma-asunnoista tulee sijoittumaan juuri Pirttisaareen, Bodöseen, Onaslandetiin ja Kalvöeseen.

Saaristossa lähes kaikki rakennukset on rakennettu puusta ja jatkossakin puu on päärakennusmateriaali. Puu on ilmastoystävällinen rakennusmateriaali. Merkittäviä ilmastovaikutuksia uusien rakennusten rakentamisesta ei arvioida olevan.

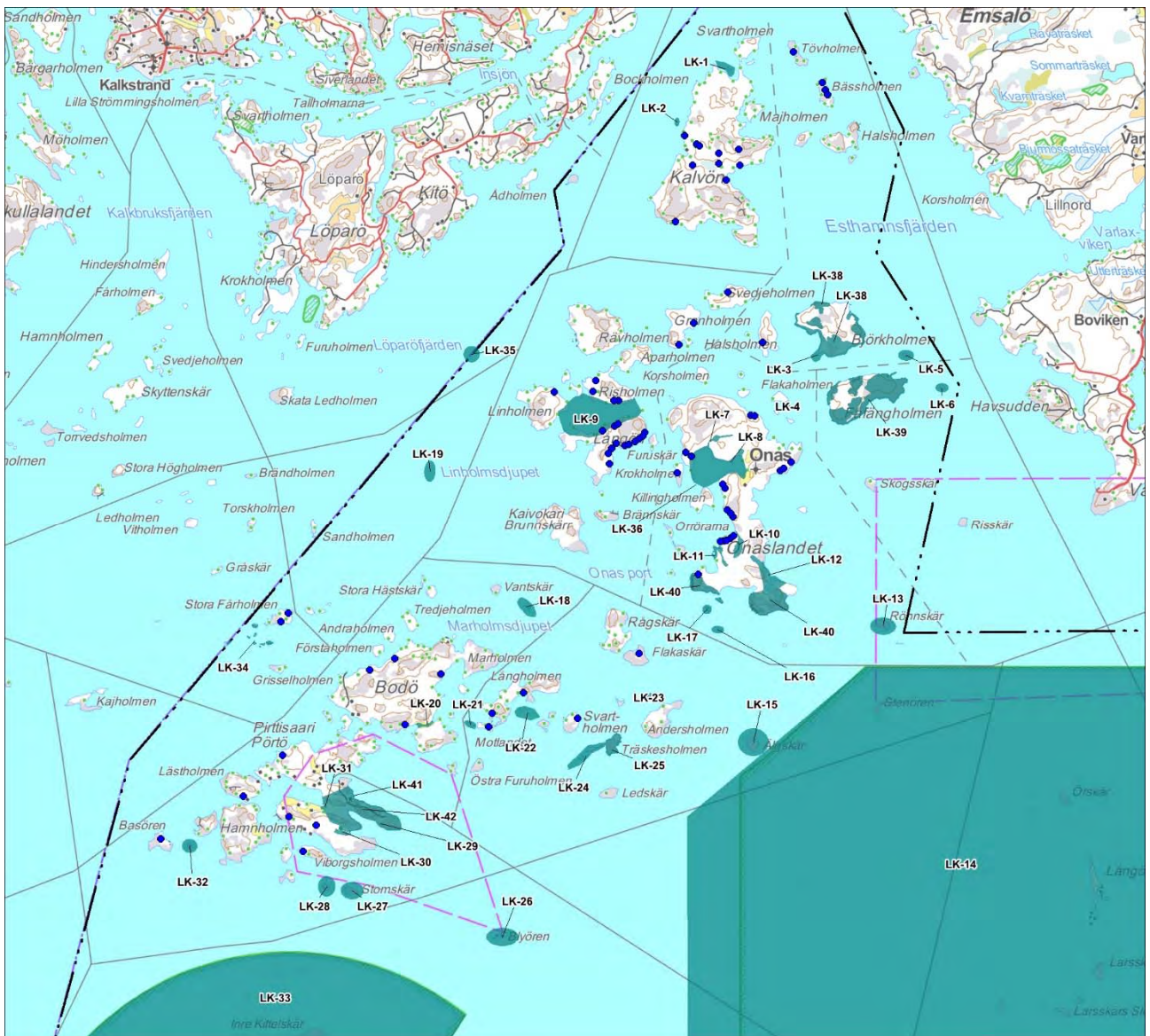
Uudet rakennuspaikat, pinta-ala yhteensä noin 49 ha, sijoittuvat puustoisille alueille. Rakentamisen myötä jonkin verran puusto näillä alueilla vähenee, mutta pääosa osayleiskaava-alueen nykyisistä metsistä jää rakentamisen ulkopuolelle. Osayleiskaava ei oleellisesti heikennä alueen metsien hiilinieluvaiikutusta.

Ilmastonmuutos lisää merivesitulvien riskiä ennakoidun merenpinnan nousun myötä. Myös sään ääri-ilmiöt, mm. tuulet, myrskyt ja rankkasateet lisääntyvät. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa ja rakentamisalueiden kaavamääräyksissä on otettu huomioon lisääntyvä tulvariski. Uusia rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu alaville alueille. Kaavamääräyksissä on määritelty turvallinen rakentamiskorkeus, jossa on otettu tulvavaaran lisäksi huomioon ns. aaltoiluvara. Uudet rakennuspaikat on pääsääntöisesti sijoitettu koko Onaksen saariston olosuhteisiin nähden tuulilta suojaisiin alueisiin. Joitakin rakennuspaikkoja on sijoitettu maanomistajien toivomuksesta tuulille alttiisiin paikkoihin, ja pääosin näillä maanomistajalla on myös aluetta tilapäistä mairin-nousua varten suojaisemmilla alueilla. Ulkosaaristovyöhyke ja merivyöhyke ovat Onaksen saaristossa erityi-sen tuulisia alueita.

Osayleiskaavamääräyksissä on kielletty vesikäymälän rakentaminen lähes kaikilla rakennuspaikoilla. Vain ym-pärivuotiseen asutukseen ja venetelakoiden toimintaan tarkoitetuilla rakennuspaikoilla (AT-3, AT-3/s ja TY-1/s –alueilla) on mahdollista tehdä vesivessa, mutta AT-3, AT-3/s –alueillakin ensisijainen ratkaisu tulisi olla kuivakäymälä. Rakentamisessa noudatetaan lisäksi voimassa olevia määräyksiä jätevesien käsittelystä. Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia merialueen tilaan. Osayleiskaava-alueella ei ole pohjavesialu-eita.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja virkistykseen

Osayleiskaava turvaa luontoarvoiltaan arvokkaiden alueiden säilymisen. Osayleiskaavassa on osoitettu alue-varausmerkinnöin ja/tai erityisominaisuuksia kuvaavilla merkinnöillä Natura -2000 alueet, perustetut luon-nonsuojelualueet (luku 2.2.6 taulukko 6) ja muut luonnonsuojelullisesti merkittävät kohteet (luku 2.2.6 tau-lukko 7). Muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet (luku 2.2.6 taulukko 8) on myös otettu huomioon ja osoitettu aluevarausmerkinnöin ja/tai erityisominaisuuksia kuvaavilla merkinnöillä lukuun ottamatta kahta vesilintujen lepäily- ja ruokailualueita, kohteet LK-9 ja LK-36.



Kuva 36c: Osayleiskaavan uudet rakennuspaikat suhteessa alueen arvokkaisiin luontoalueisiin ja -kohteisiin. Uudet rakennuspaikat on osoitettu sinisellä pisteellä. Kohteen tunnus viittaa selostuksen luvun 2.2.6 taulukoihin 5-8 ja kaavakarttaan.

Linholmenin, Risholmenin ja Långön välinen vesialue (LK-9) ja Onasviken – Vikudden välinen vesialue (LK-36) on pyritty ottamaan huomioon maankäytön suunnittelussa luontoselvityksen suositusten mukaisesti. Onasviken – Vikudden vesialueen (LK-36) ympärillä maankäyttö säilyy lähes ennallaan, vesialueen rannoille tulee vain yksi uusi rakennuspaikka. Linholmenin, Risholmenin ja Långön välistä vesialuetta ympäröi jo nyt rakennetut rannat: vesialueen rannoilla on 8 venekerhojen/purjehdusseurojen aktiivisessa käytössä olevaa ja rakennettua rakennuspaikkaa sekä 4 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa. Saarien suojassa oleva vesialue on sekä veneilijöiden että lintujen suosiossa. Vesialueen rannoille on osayleiskaavassa osoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen lomaan 5 uutta lomarakennuspaikkaa. Vesiliikenne ei kuitenkaan oleellisesti kasva alueella uuden rakentamisen myötä, koska pääosa nykyisestä ja tulevasta vesiliikenteestä johtuu jo olemassa olevien venekerhojen/purjehdusseurojen toiminnasta. Maankäytön muutokset rannoilla eivät heikennä merkittävästi vesilintujen levähdyspaikkaa Linholmenin, Risholmenin ja Långön välisellä vesialueella.

Kokonaisuutena luonnonolosuhteet muuttuvat osayleiskaavaratkaisun myötä alueella vain vähän. Uusille rakennuspaikoille on varattu alueita yhteensä noin 49 ha, joka on vain noin 3,2 % alueen maapinta-alasta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet on otettu huomioon ja arvokkaat luontotyypit ja elinympäristöt säilyvät rakentamattomina. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu arvokkaiden luonnonalueiden läheisyyteen lukuun ottamatta edellä mainittuja vesilintujen levähdyspaikkoja LK-9 ja LK-36 ja kahta luontokohdetta, LK-10 ja LK-11, Onaslandetissa. Gloetin fladan ja luhtametsän (LK-10) sekä Glosholmenin fladan ja tervaleppämetsän (LK-11) väliin ranta-alueelle on sijoitettu loma-asuntoalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunniteltu uusi maankäyttö ei ulotu luontokohteille, lomarakentaminen ei uhkaa LK-10 ja LK-11 -kohteiden säilymistä eikä olennaisesti muuta näiden alueiden olosuhteita. Glosholmenin fladan ja tervaleppämetsän alueelle tuli mitoitusperusteiden mukaan yksi rakennusoikeus, ja se on siirretty maanomistajan toiselle tilalle Bodöhön paremmin rakentamiselle sopivalle alueelle.

Porvoon ja myös Itäisen Uudenmaan saaristossa harvinaislaatuiset, isohkot rakentamattomat saaret Björkholmen, Fåfängholmen ja Kaivokari säilyvät rakentamattomina. Myös muut pienemmät, vielä rakentamattomat saaret säilyvät rakentamattomana lukuun ottamatta Basöreniä ja Flakaskäriä. Näille kahdelle saarelle on sijoitettu kumpaankin yksi uusi rakennuspaikka, koska osayleiskaavan tuomaa rakennusoikeutta ei ole voitu siirtää muualle (maanomistajalla ei ole muita alueita omistuksessaan osayleiskaava-alueella).

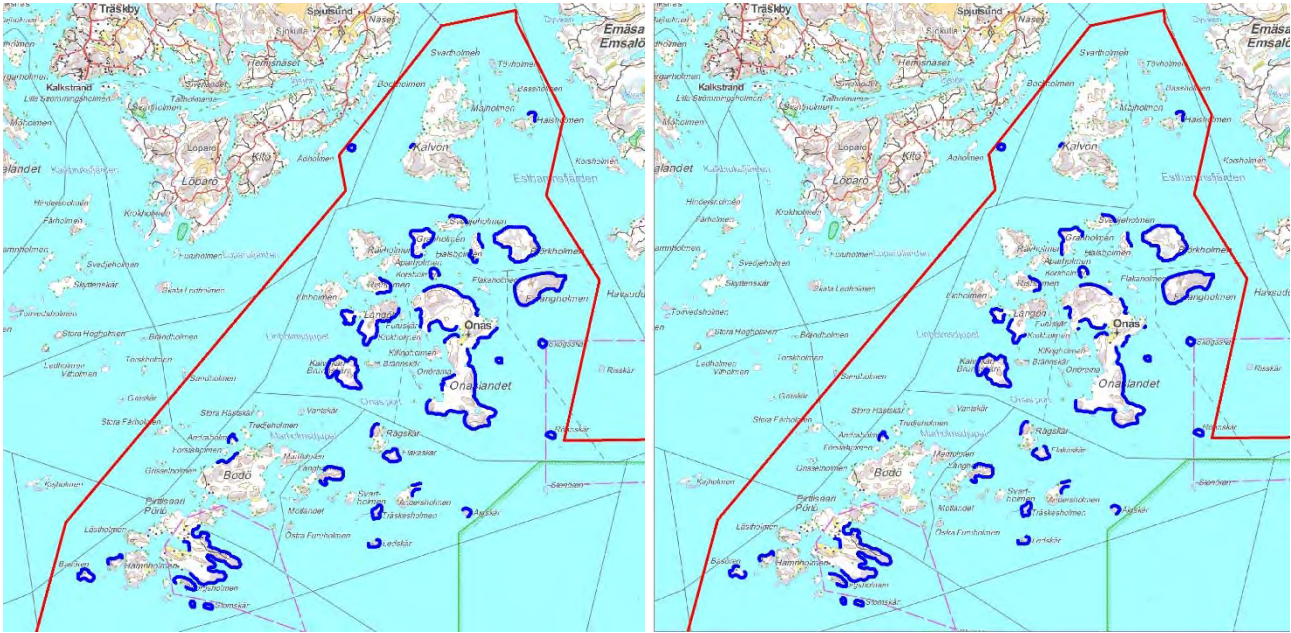
Osayleiskaava-alueella on merkittävimmät rakentamiselta säilyneet yhtenäiset vapaat ranta-alueet koko Porvoon kaupungin alueella. Osayleiskaavan myötä vapaiden ranta-alueiden määrä vähenee, mutta alueelle jää edelleen merkittäviä vapaan rannan osuuksia: Onaslandetin itä- ja etelärannalle, Björkholmeniin, Fåfängholmeniin, Kaivokariin ja Pirttisaareen. Vapaiden ranta-alueiden määrä vähenee 52,1 kilometristä 46,7 kilometriin eli noin 4 %, kun mukana laskelmassa ovat kaikki vapaat rannat. Kun otetaan huomioon vain yli 300 metrin pituiset vapaan rannan osuudet, niin vapaiden rantojen määrä vähenee 39,2 kilometristä 34,8 kilometriin eli noin 3 %. Prosenttiluvut kertovat osayleiskaavan ratkaisusta sen, että uusia rakennuspaikkoja on onnistuttu sijoittamaan rantaviivaa säästämällä olemassa olevan rakenteen sisään tai välittömään läheisyyteen ja isompiin ryhmiin.

Taulukko 24. Rantojen sulkeutuneisuus vyöhykkeittäin osayleiskaavassa, mukana kaikki vapaat rannat. Suljettuihin rantoihin sisältyvät rakennetut rannat sellaisten SL-alueiden rannat merivvyöhykkeellä, joiden mairinnousua on rajoitettu kesäkuukausina.

	suljetut rannat (m)	%	vapaat rannat (m)	%	yhteensä (m)
Sisäsaaristo	39563	73	14697	27	54260
Ulkosaaristo	26395	53	23308	47	49703
Merivvyöhyke					
asutut	2371	9			
SL-alueet	15829	59	8702	32	26902
Koko alue	84158	64	46707	36	130865

Taulukko 25. Rantojen sulkeutuneisuus vyöhykkeittäin osayleiskaavassa, mukana vapaat rannat >300m. Suljettuihin rantoihin sisältyvät rakennetut rannat ja alle 300 metrin pituiset rakentamattomat rannat sekä sellaisten SL-alueiden rannat merivvyöhykkeellä, joiden mairinnousua on rajoitettu kesäkuukausina.

	suljetut rannat (m)	%	vapaat rannat >300m (m)	%	yhteensä (m)
Sisäsaaristo	44375	82	9885	18	54260
Ulkosaaristo	31013	62	18690	38	49703
Merivvyöhyke					
suljetut	4819	18			
SL-alueet	15829	59	6254	23	26902
Koko alue	96036	73	34829	27	130865



Kuva 37. Yhtenäiset rakentamattomat, yli 300 metriä pitkät ranta-alueet. Vasemmalla on kuva nykytilanteesta ja oikealla osayleiskaavaratkaisun vapaat ranta-alueet. Vapaiden ranta-alueiden määrä vähenee noin 3%, mutta siitä huolimatta alueella säilyy merkittävimmät rakentamiselta vapaat ranta-alueet koko Porvoon kaupungin alueella.

Alueelle kohdistuu suuret virkistyspaineet niin pääkaupunkiseudulta ja Porvoosta kuin itse alueeltakin. Tämä on otettu huomioon mitoituseriaa-otteissa, uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa ja aluevarauksissa. Osayleiskaavan mitoituseriaa-otteet laadittiin niin, että maanomistussyksikön rakennusoikeutta voidaan korottaa harkinnanvaraisesti 0,1 – 1,0 laskennallisella rakennuspaikan rakennusoikeudella, mikäli maanomistussyksikön alueelle osoitetaan merkittäviä ranta-alueita virkistykseen tai erittäin merkittäviä vapaan rannan osuuksia esimerkiksi niin, että kokonainen saari säilyy rakentamattomana. Tämä periaate on helpottanut uusien virkistysalueiden varaamista ja vapaiden ranta-alueiden osoittamista. Lisäksi valtion ja kuntien omistamat alueet on ensisijaisesti jätetty rakentamiselta vapaaksi ja varattu virkistykseen.

Osayleiskaavassa on osoitettu jo käytössä olevat virkistysalueet ja 4 kokonaan uutta virkistysaluetta, joista 2 on maakuntakaavan varausten mukaisia ja 2 osayleiskaavaprosessissa löydettyjä virkistykseen soveltuvia alueita. Uusien virkistysalueiden varaaminen suuntaa virkistyspaineet enenevässä määrin virkistysalueille. Virkistysalueilla voidaan toteuttaa esim. tulentekopaikkoja, käymälä, ja jätehuolto, ja ohjata liikkumista merkityille reiteille kulutuskestävyydeltään aroilla alueilla. Uusien virkistysalueiden osoittaminen edistää osaltaan arvokkaan saaristoluonnon säilymistä ja lisää virkistysmahdollisuuksia alueella.

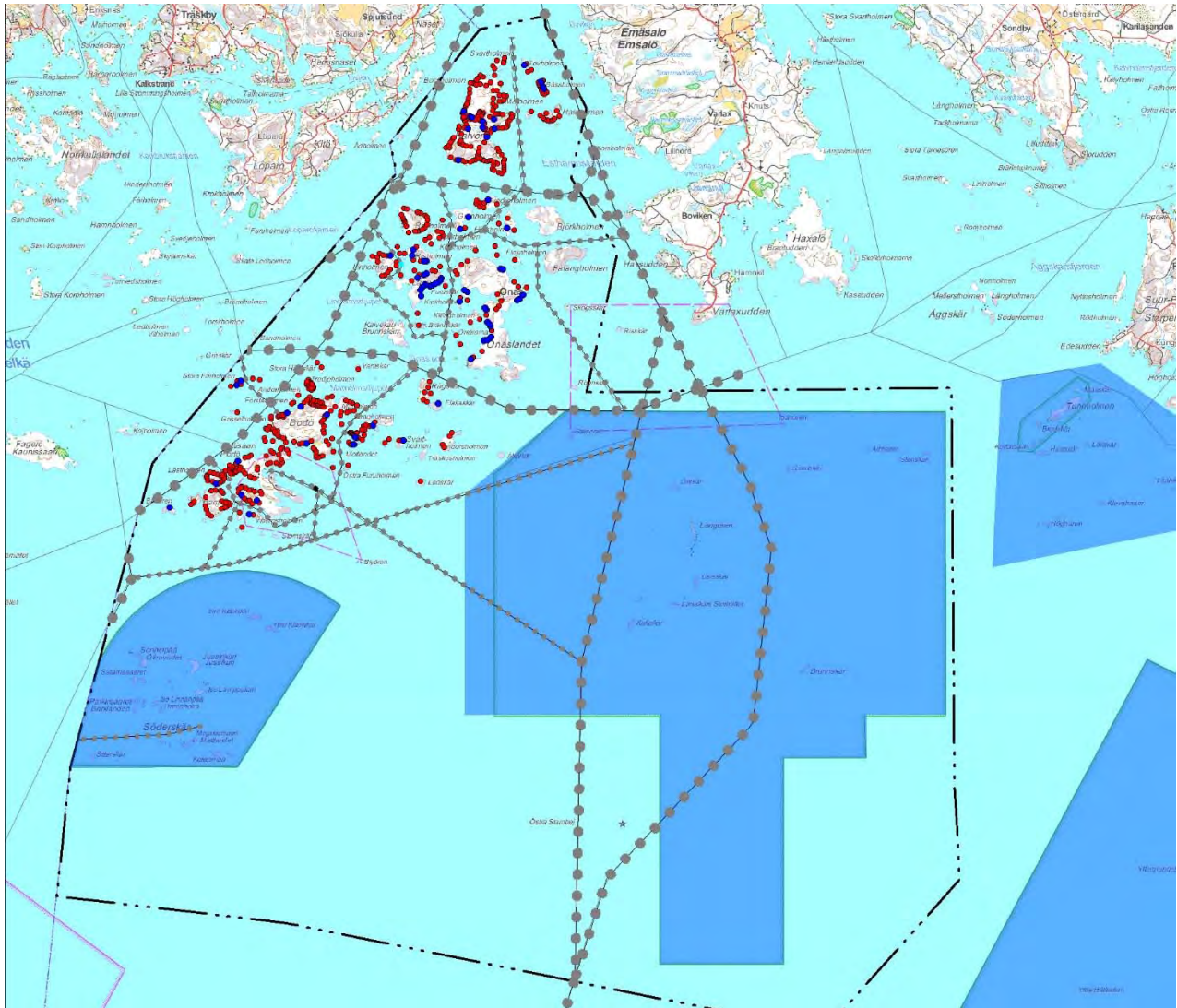
Alueella toimivien venekerhojen ja purjehdusseurojen alueet ja retkisatamat on otettu huomioon, ja niiden toiminta voi edelleen alueella jatkua. Venekerhojen ja purjehdusseurojen retkisatamat ovat tärkeä osa saariston virkistyspalveluja, vaikka niiden käyttö onkin rajattu yleensä vain kerhon jäsenille.

Uusi loma-asutus on pyritty ohjaamaan ryhmiin, jolloin rantaviivaa jää edelleen myös vapaaksi jokamiehen-oikeudella tapahtuvaan ulkoiluun ja vapaaksi luonnonalueiksi.

Vaikutukset Natura-alueisiin

Söderskärin ja Långörenin Natura 2000 –alueiden läheisyyteen ei ole osoitettu uutta tai muuttuvaa maankäyttöä. Lähimmillään uudisrakentaminen sijoittuu noin 1,3 kilometrin päähän Söderskärin luonnonsuojelualueen pohjoisreunasta. Natura-alueiden läheisyydessä sijaitsevia linnustollisesti arvokkaita pikkusaaria ja luotoja on osoitettu uusiksi luonnonsuojelualueiksi, ja ratkaisu edistää myös Natura -alueiden luonnonarvojen säilymistä.

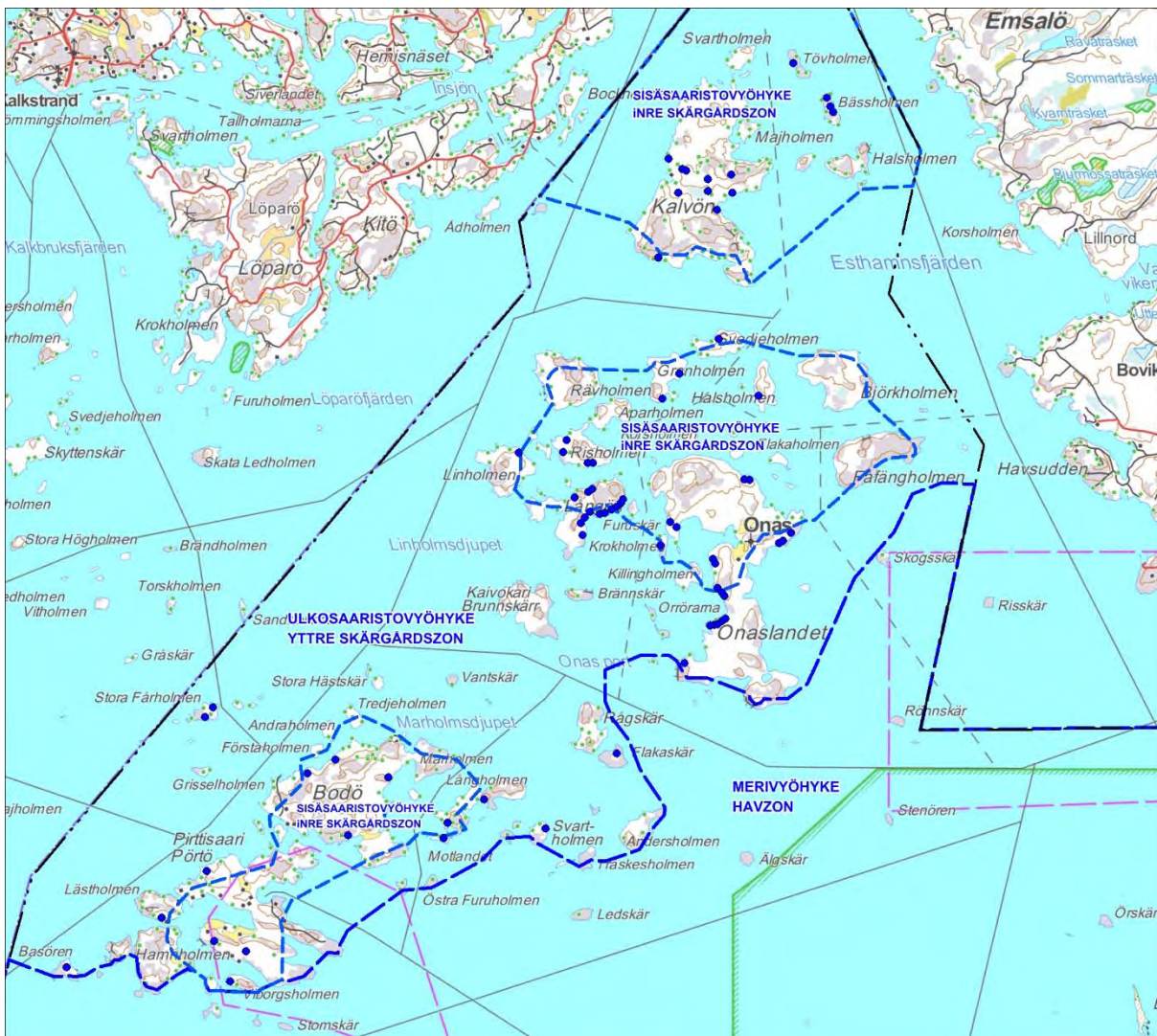
Olemassa olevat vene- ja laivaväylät on osoitettu Natura-alueelle, mutta uusia väyliä ei ole osoitettu. Nykytilanteessa Långörenin ja Sandkallanin- Stora Kölhällenin alueen läpi kulkee syväväylä Kilpilahden satamaan, joka on tonnimäärältään Suomen suurin satama. Vene- ja laivaliikenne saattaa häiritä Natura -alueen linnustoa. Laivaliikenteeseen liittyy lisäksi öljyonnettomuusriski. Veneliikenne tulee jonkin verran lisääntymään uusien loma-asuntojen myötä, mutta liikenteen lisäys kohdistuu arviolta pääosin suojaisemmille väylille saariston sisäosiin eikä Natura-alueiden läpi kulkeville väylille. Uusille rakennuspaikoille ja virkistysalueille saavutaan pääosin lännestä ja pohjoisesta, ja tämä veneliikenne ei kulje Natura-alueiden kautta. Osayleiskaavan ratkaisut eivät merkittävästi heikennä Natura-alueiden luonnonarvoja.



Kuva 38. Söderskärin ja Långörenin saariston Natura-alueet ovat kuvassa tumman sinisiä alueita. Uudet rakennuspaikat on osoitettu sinisellä pisteellä ja olemassa olevat rakennuspaikat punaisella pisteellä. Vene- ja laivaväylät on osoitettu harmaalla viivamerkillä.

Vaikutukset saariston luonnonmaisemaan

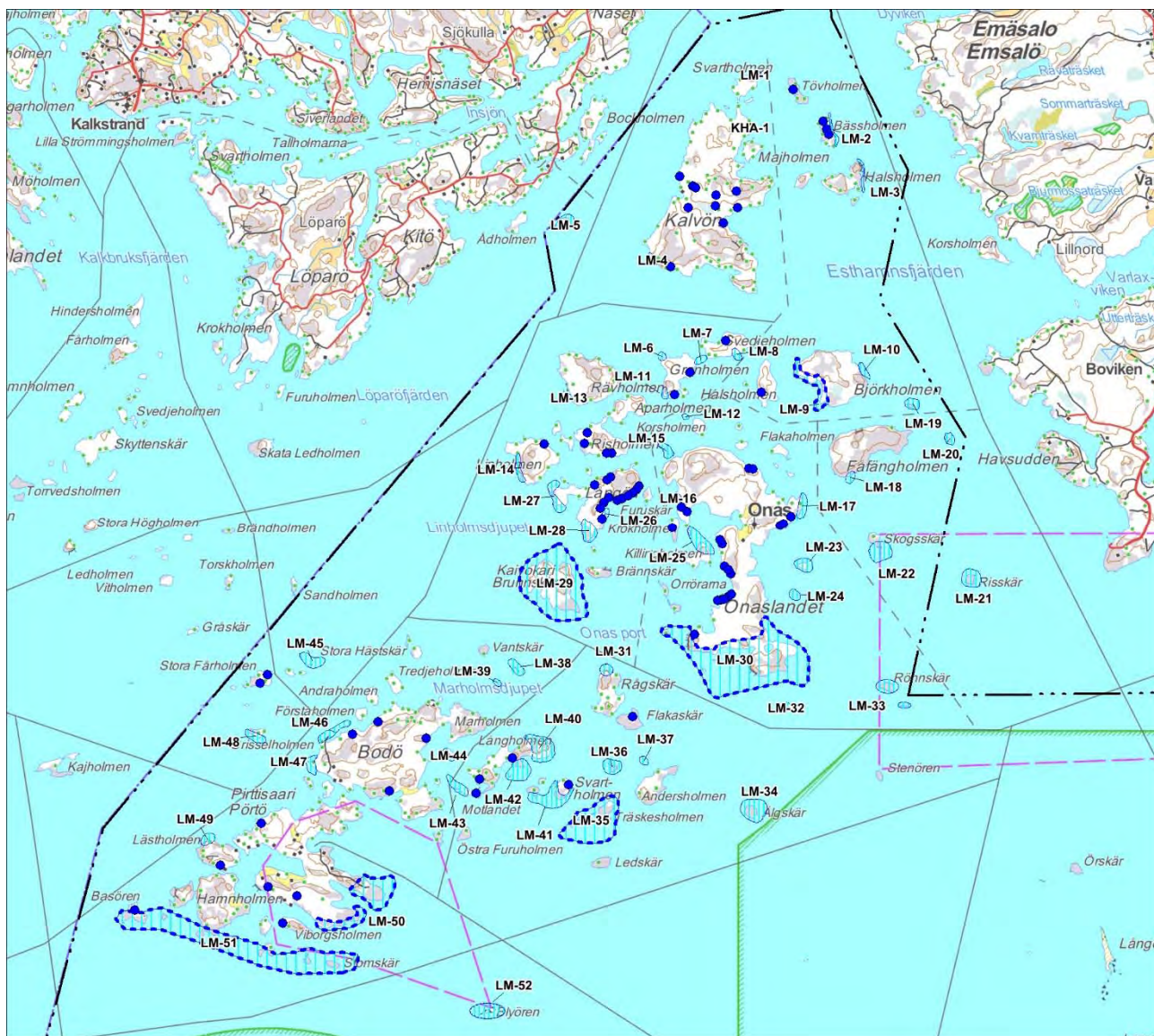
Luonnonolosuhteet ovat erilaisia Onaksen saariston eri osissa, ja luonnon ja maiseman sietokyky rakentamista kohtaan heikkenee siirryttäessä sisäsaaristosta kohti merivyyhykettä. Saaristomaisema on otettu huomioon mitoitusvyyhykkeissä. Rakennuspaikkojen määrä/muunnettu rantaviiva pienenee mentäessä sisäsaaristovyyhykkeeltä merivyyhykkeelle. Myös rakennuspaikkojen rakennusoikeudessa on maiseman sietokyky otettu huomioon siten, että rakennusoikeus/rakennuspaikka pienenee mentäessä sisäsaaristosta merivyyhykkeelle ja isoista saarista pienemmille. Lisäksi osayleiskaavan kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalla (mm. sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy). Uusista rakennuspaikoista sisäsaaristovyyhykkeelle sijoittuu 61 % ja ulkosaaristovyyhykkeelle 39 %.



Kuva 39. Uusien rakennuspaikkojen sijainti eri saaristovyyhykkeillä. Sisäsaaristovyyhykkeelle sijoittuu 44 ja ulkosaaristovyyhykkeelle 28 uutta rakennuspaikkaa.

Luonnonmaisemassa oleellisia muutoksia tulee Onaslandetin länsirannalle ja Långön kaakkois-/etelärannalle. Onaslandetin länsirannalle on osoitettu 12 uuden lomarakennuspaikan rakennusoikeus, ja Långön kaakkois-/etelärannalla on osoitettu 10 uuden lomarakennuspaikan rakennusoikeus. Nämä alueet ovat pääosin hyvin rakentamiseen soveltuvia alueita, jossa maiseman sietokyky uudisrakentamiselle on hyvä. Muut uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääasiassa yksittäin olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen tai läheisyyteen, ja muutokset luonnonmaisemassa ovat näin ollen pienialaisia.

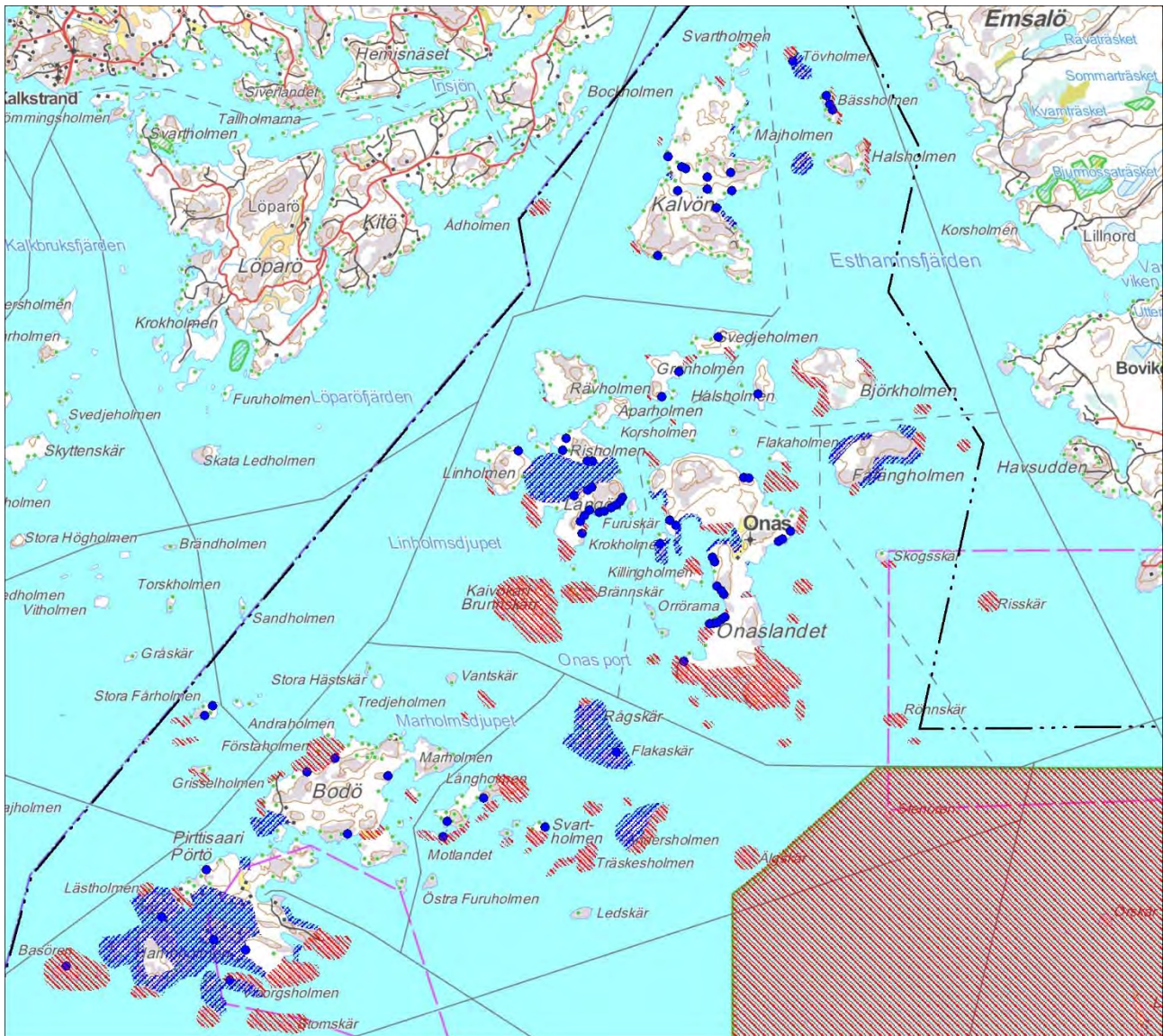
Osayleiskaava-alueen edustavimmat luonnonmaisema-alueet (7 aluetta, luku 2.2.6 taulukko 9) säilyvät edelleen rakentamattomina. Näissä alueissa on aluevarausmerkintöjen lisäksi käytetty alueen erityisominaisuuksia kuvaavaa merkintää ”Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja”. Samaa merkintää on käytetty yksittäisissä luonnonmaisemakohteissa, joita on yhteensä 45 kohdetta (luku 2.2.6 taulukko 10). Näistä 45 kohteesta vain Bessholmenille on osoitettu uusia rakennuspaikkoja (2 kpl, RA-18) ja perusteena ratkaisulle maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja vanhat emätilat. Lisäksi RA-18 -alueella on pieni rakennusosoikeus, koska rakennuspaikojen olosuhteet rajoittavat merkittävästi rakentamismahdollisuuksia. 5 luonnonmaisemakohtetta on osittain jo ennestään rakennettujen loma-rakennuspaikkojen alueilla. 39 luonnonmaisemakohtetta säilyy kokonaan rakentamattomana.



Kuva 40. Osayleiskaavan uudet rakennuspaikat suhteessa alueen arvokkaisiin luonnonmaisemakohteisiin. Uudet rakennuspaikat on osoitettu sinisellä pisteellä.

Osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä luokiteltiin ranta-alueet kolmeen maisemaekologiseen rantaluokkaan: I Rakentamista ei suositella, II Rantarakentamista tulisi rajoittaa, III Soveltuu rantarakentamiseen. Uudet rakennuspaikat (yhteensä 72 kpl) on ensisijaisesti pyritty sijoittamaan maisemaekologiseen rantaluokkaan ”III Soveltuu rantarakentamiseen”. Vain viisi uutta rakennuspaikkaa sijoittuu rantaluokan ”I Ra-

kentamista ei suositella” alueelle: Bäsšholmenin itärannalle 2 kpl (edellisessä kappaleessa perustelu sijoitukselle), Basörenille 1 kpl ja Bodöseen 2 kpl. Basörenille on sijoitettu yksi uusi rakennuspaikka, koska kiinteistö on emätila, rakennusoikeus on mitoitusperusteiden mukaan 1 ja maanomistajalle ei ole muita alueita omistuksessa osayleiskaava-alueella. Lisäksi saarella on jo pieni rakennus ja jyrkät laiturit. Bodön länsirannalle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, ja ne on pyritty sijoittamaan mahdollisimman lähelle olemassa olevia rakennuspaikkoja rantaviivaa säästäten. Näistä lännempänä olevan rakennuspaikan sijoituksessa on otettu huomioon tilan alueella ollut kalasääsken pesä, ja rakennuspaikka on sijoitettu mahdollisimman kauas pesästä. Idempänä olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on siirretty maanomistajan tilalta Onaslandetista, jossa on kasvillisuudeltaan arvokas luontokohde ja joka on myös maisemaekologisessa rantaluokituksessa luokiteltu luokkaan ”I Rakentamista ei suositella”.



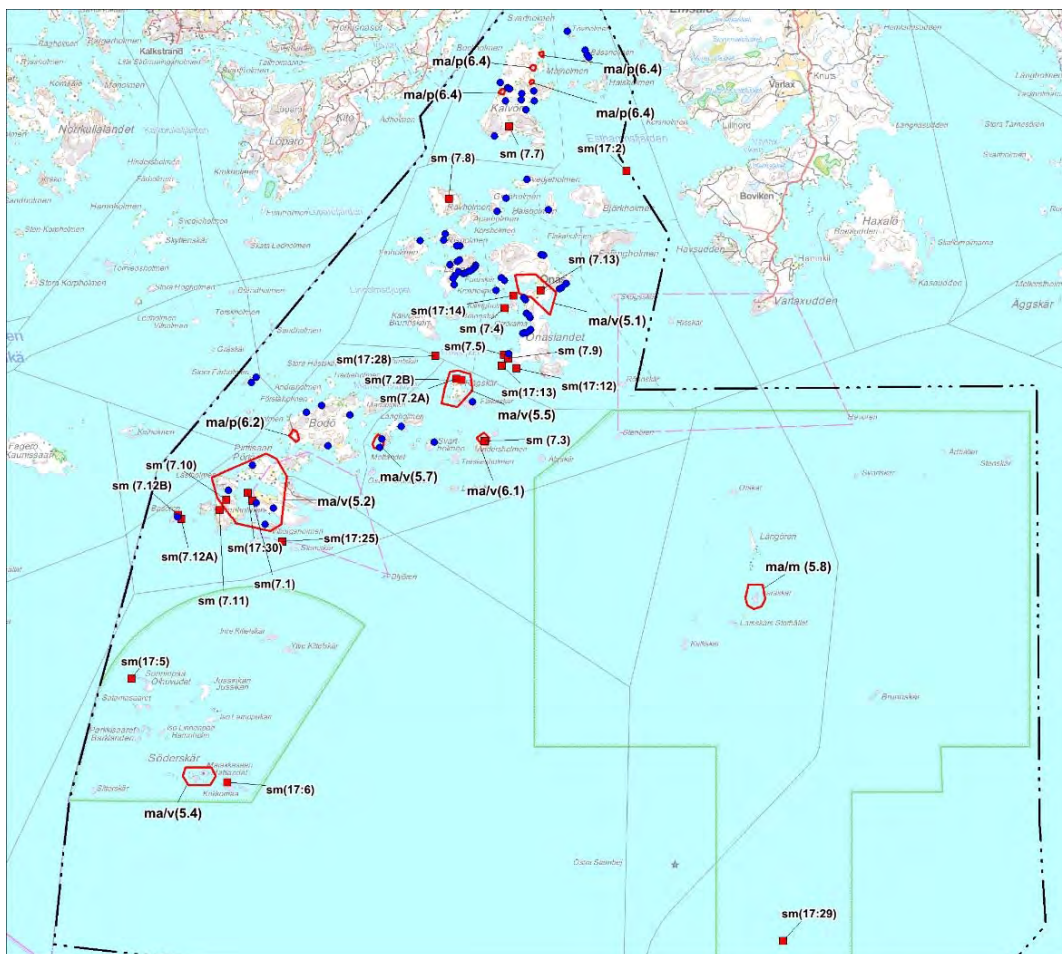
Kuva 41. Osayleiskaavan uudet rakennuspaikat suhteessa alueen maisemaekologiseen rantaluokitukseen. Punaisella viivasterilla on osoitettu luokka ”I Rakentamista ei suositella” ja sinisellä luokka ”II Rantarakentamista tulisi rajoittaa”. Alueet, joilla ei ole viivoitusta, kuuluvat luokkaan ”III Soveltuu rantarakentamiseen”.

6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Muutokset rakennettuun ympäristöön ovat kokonaisuutena vähäisiä. Saariston loma-asutusalueet täydentyvät ja tiivistyvät vähitellen lisärakentamismahdollisuuksien myötä.

Kulttuuriympäristöön liittyneet selvitykset ja inventoinnit ovat tuottaneet arvokasta ja osin myös uutta tietoa alueen arvoista osallisille, suunnittelijoille ja päättäjille. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöjen alueet on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Arvokkaat alueet on osoitettu kaavamerkinnöin, joihin on liitetty alueen suunnittelua, rakentamista ja suojelua koskevia määräyksiä. Arvokkaassa saaristokylämaisemassa rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL:n 127 mukaista lupaa eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden arvokas luonne turmeltuu. Osayleiskaava edistää kulttuuriarvojen säilyttämistä. Uusista rakennuspaikoista vain 7 kpl on sijoitettu valtakunnallisesti arvokkaille alueille. Uudet rakennuspaikat eivät vaaranna kulttuuriympäristön arvoja.

Osayleiskaavalla ei ole merkittävää vaikutusta muinaisjäänneksiin. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu muinaismuistojen läheisyyteen lukuun ottamatta Basöreniä. Saaren itäosassa on historiallisen ajan asuinpaikka ja saaren pohjoisosan rakkakivikossa on kuoppia ja vallirakenteita. Uusi rakennuspaikka on sijoitettu näiden kohteiden väliin saaren koillisrannalle, koska kiinteistö on emätila, rakennusoikeus on mitoitusperusteiden mukaan 1 ja maanomistajalla ei ole muita alueita omistuksessaan osayleiskaava-alueella. Basörenissä loma-rakennusten rakentaminen on mahdollista tehdä niin, että muinaismuistot lähiympäristöineen säilyvät koskemattomina.



Kuva 42a. Uudet rakennuspaikat suhteessa alueen kulttuuriympäristön arvoihin ja muinaismuistoihin. Uudet rakennuspaikat on osoitettu sinisellä pisteellä, arkeologiset kohteet punaisella neliöllä ja arvokkaat kulttuuriympäristöt punaisella rajauksella. Kohteiden numerointi viittaa kaavakarttaan ja selostuksen lukuun 2.2.7.

Byvikenin ympärille Pirttisaareen, Lästholmeniin ja Hamnholmeniin on osoitettu 53 kpl AT-3/s -alueen rakennuspaikkoja, joista kaksi on uusia. Kyläalueet on rakennettu tiiviisti ja rakennuksia rakennuspaikalla on perinteisesti ollut useita. Byvikenin ympärillä vanhoilla rakennuspaikoilla on jäljellä yhteensä 71 vanhaa asuinrakennusta, 19 loma-rakennusta sekä lisäksi lukuisia erilaisia talousrakennuksia, joissa on myös asuinhuoneita tai kesäkäyttöön tarkoitettuja makuutiloja. Lisäksi rakennuspaikoilla on muita talousrakennuksia, saunoja ja venevajoja. Rakennuspaikoille on pääsääntöisesti rakennettu jo niin paljon, että lisärakentamismahdollisuuksia on melko vähän. 15 rakennuspaikan pinta-ala on selvästi alle 5000 m² ja näistä 5 rakennuspaikkaa on alle 2000 m². Kaavamääräysten mukaan alle 5000 m² suuruisten vanhojen rakennuspaikkojen rakennusoikeus lasketaan tehokkuusluvun $e=0,086$ mukaan. Määräys rajoittaa näiden pienten rakennuspaikkojen rakentamismahdollisuuksia merkittävästi. AT-3/s -alueen ja ma/v -alueen kaavamääräyksissä on lisäksi nykyistä rakennuskantaa koskevia säilyttämismääräyksiä, ja nämä osaltaan rajoittavat uudisrakentamismahdollisuuksia Byvikenin ympärillä. Toisaalta osayleiskaavan määräykset takaavat, että nykyinen rakennuskanta voi alueella säilyä ja täydennysrakentaminenkin on mahdollista, kunhan uudisrakennuksen paikka on harkittu ja rakennus soveltuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.



Kuva 42b. Byvikenin ympärillä on vanhaa, tiivistä rakennettua kyläasutusta. Rakennuksia rakennuspaikalla on perinteisesti ollut useita. Kuvakoosteessa on yhden rakennuspaikan rakennukset, ylärivissä asuinrakennukset ja alarivissä talousrakennukset. Kuvassa vasemmalla ylhäällä oleva tupa on saaren vanhimpia asuinrakennuksia.

6.4 Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Osayleiskaavassa on osoitettu nykyiset laiva- ja veneväylät. Veneilyliikenne tulee jonkin verran lisääntymään alueen lisärakentamisen myötä. Maanomistajista noin 67% on pääkaupunkiseudulta, ja pääosa alueella toimivien venekerhojen ja purjehdusseurojen kotipaikoista on pääkaupunkiseudulla. Porvoolaisia maanomistajista on noin 16%. Näin ollen voidaan arvioida, että veneliikenne alueelle suuntautuu merkittävältä osaltaan lännestä ja pohjoisesta. Alueen lisärakentaminen toteutunee pitkän ajanjakson kuluessa, joten veneliikenteen määrä vene- ja laivaväylillä lisääntyy vähitellen. Edellytykset yhteysalusliikenteelle jonkin verran paranevat, koska osayleiskaava mahdollistaa ympärivuotisten asuntojen rakentamisen perinteisillä saariston kyläasutuspaikoilla Pörtövikenin ympärillä, Bodössä ja Kalvössä. Lisäksi alueen loma-asukkaiden määrän arvioidaan kasvavan. Uudet virkistysalueet voivat myös lisätä jonkin verran veneliikennettä.

Osayleiskaavassa on osoitettu lukuisia määrä venesatamia, jotka on tarkoitettu yksityiseen tai paikallisten asukkaiden käyttöön, ja nämä on sijoitettu saarien ja lahtien suojaisiin osiin. Venesatamat parantavat erityisesti sellaisten loma-asukkaiden liikkumisen ja rantautumisen olosuhteita, joiden rakennuspaikka sijaitsee saaren tuulille alttiilla rannalla.

Mantereella olevia vene- ja pysäköintipaikkoja ei ole osayleiskaavassa käsitelty, koska suunnittelualue ei ulotu mantereelle. Porvoon kaupungilla on yhteensä noin 1000 vuokrattavaa venepaikkaa, joita vuokrataan ensisijaisesti porvoolaisille, mutta myös ulkopaikkakuntalaiset voivat vuokrata venepaikan, jos venepaikat eivät täyty porvoolaisten veneistä. Porvoossa on myös yksityisten ylläpitämiä venesatamia mm. Hamarissa,

joista voi vuokrata venepaikan. Kaupungin omistamista venesatamista Kulloon ja Tolkkisten venesatamat ovat lähimpinä osayleiskaava-aluetta. Suuri osa maanomistajista ja myös loma-asukkaista on pääkaupunkiseudulta. Mökkiläisen venematka alkaakin usein Sipoosta tai Helsingistä, ja vene- ja autopaikkojen tarve kohdistuu erityisesti näihin kuntiin. Yhteysalusliikenteen satamat mantereella ovat tällä hetkellä Sipoon Kalkkirannassa ja Spjutsundissa. Yhteysaluksella liikkuvat mökkiläiset ovat toivoneet mm. Sipoon Kalkkirantaan lisää autopaikkoja ja yhteysalusatamaa myös mantereelle Porvoon puolelle Tolkkisiin.

Bodössä, Kalvössä, Lästholmenilla ja Hamnholmenilla on osayleiskaavassa osoitettu ohjeelliset kevyen liikenteen reitit, jotka johtavat yhteysvenelaitureille tai venesatamiin ja niitä voidaan käyttää myös saarten sisäiseen huoltoliikenteeseen. Onaslandetissa ja Långön saarella on lisääntyvän loma-asutuksen ja virkistyskäytön tarpeisiin osoitettu polkuyhteydet kevyen liikenteen yhteystarve-merkinnällä. Osayleiskaava edistää reitti- ja polkuverkoston kehittymistä ja näin ollen parantaa saariston rakennuspaikkojen ja virkistysalueiden käytettävyyttä ja saavutettavuutta.

Osayleiskaavalla ei ole vaikutusta alueen teknisen huollon järjestämiseen. Osayleiskaava-alueen läpi kulkee Estlink 2 voimalinja, ja se on osoitettu kaavakartalla. Vesihuolto hoidetaan alueella rakennuspaikkakohtaisesti. Alueilla, jossa loma-asunnon voi muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi, edellytetään, että rakennuspaikalla on saatavissa juomakelpoista vettä riittävästi asumisen tarpeisiin ja jätevedet voidaan käsitellä kiinteistökohtaisesti kestävin ratkaisuin. Loma-asutusalueilla ei saa rakentaa vesikäymälää ja ympärivuotisen asutuksenkin osalta kuivakäymälä on ensisijainen ratkaisu. Sekä loma-asutukseen että ympärivuotiseen asutukseen osoitetuilla alueilla voidaan jätevedet käsitellä voimassa olevan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Byvikenin ympärillä Pirttisaaressa, Hamnholmenissa ja Lästholmenissa on paljon vanhoja asuinrakennuksia, joiden käyttötarkoitus on muuttunut pikkuhiljaa loma-asumiseen vakituiseen asutuksen vähenetyessä. Kallioisuus ja/tai rakennuspaikan pieni koko ja/tai rakennuspaikan muut olosuhteet saattavat rajoittaa rakennuksen ja rakennuspaikan muuttamista takaisin ympärivuotiseen käyttöön AT-3/s -alueilla. Tarkemman selvityksen perusteella on arvioitu, että rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen saattaa estyä 20 rakennuspaikalla Byvikenin ympärillä.

6.5 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin sekä palveluihin

Vaikutukset kuntatalouteen

Osayleiskaavassa on osoitettu 63 kyläalueen rakennuspaikkaa, joista uusia on 2 kpl. Kyläalueen rakennuspaikat ovat pääosin vanhoja saariston asuinpaikkoja, ja nykyisin rakennuksia käytetään loma-asuntoina. Ympäri vuoden alueella asuu noin 20 henkilöä eikä väestömäärän ennusteta tästä kasvavan vaikka kaava mahdollistaa loma-asuntojen muuttamisen takaisin ympärivuotisiksi asunnoiksi ja uusien asuntojen rakentamisen. Kaupunki tarjoaa alueelle liikkuvia palveluja ja virkistyspalveluja. Kustannuksia aiheuttavat mm. ikäihmisten palvelut (kotihoito ja kotihoidon tukipalvelut), virkistysalueiden hoito ja yhteysvenelaiturin/-laitureiden ylläpito. Osayleiskaavalla ei ole oleellista vaikutusta kaupungin vuosittaisiin käyttökustannuksiin.

Kaupungille kustannuksia aiheuttavat mahdolliset investoinnit mm. uusien virkistysalueiden hankkiminen ja uusien yhteysvenelaitureiden toteuttaminen (Onaslandet ja Kalvön). Virkistysalueiden toteuttajataho voi olla myös esim. Uudenmaan virkistysalueyhdistys. Osayleiskaavassa on osoitettu kolme uutta virkistysaluetta yksityisten alueille. Maanoston kustannukset ovat näiden osalta yhteensä arviolta noin 190 000 euroa. Kahden uuden yhteysvenelaiturin rakentamiskustannus on arviolta noin 100 000-300 000 euroa/laituri.

Kaupungin kiinteistöverotulot/vuosi kasvavat hieman. Olemassa olevien rakennuspaikkojen maapohjan kiinteistöveron tuotto on noin 200 000 euroa/vuosi. Osayleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen maapohjan kiinteistöverotuotto on noin 33 000 euroa/vuosi. Arvion pohjana ovat vuoden 2015 verotuksessa käytettävien rakennuspaikkojen aluehintatiedot, kaupungin päättämä kiinteistöveroprosentti vuodelle 2015 ja oletus, että rakennuspaikan pinta-ala on 5000 m². Lisäksi tulee olemassa olevien rakennusten ja mahdollisten uusien rakennusten kiinteistöverotuotto. Rakennusten kiinteistöverotuottoa ei ole tässä arvioitu, koska kaavaratkaisu mahdollistaa monia eri toteutusvaihtoehtoja rakennuspaikoille ja rakennukset toteutetaan pitkän ajan kuluessa.

Saariston yhteysalusliikenne on kaikille sen käyttäjille maksutonta. Yhteysalusliikenteen kustannuksista vastaa valtio.

Vaikutus maanomistajien talouteen

Maanmittauslaitoksen vuosittaisten kiinteistöjen kauppahintatilastojen mukaan yleiskaava- ja ranta-asema-kaava-alueella lomakiinteistöjen hintataso on merkittävästi korkeampi kuin ilman kaavaa olevilla alueilla. Osayleiskaava vaikuttaa positiivisesti rakennettujen kiinteistöjen arvoon.

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen mukaan kaava-alueilla Uudellamaalla vuonna 2014 oli rakentamattoman rantatontin keskiarvohinta 17,30 euroa/m² ja Porvoossa vuonna 2012 (uudempaa tietoa ei ole saatavilla) 35,43 euroa/m². Näillä hinnoilla arvioituna uuden rakennuspaikan arvo on 86 000 – 177 000 euroa (rakennuspaikan koko 5000 m²). Yhteensä osayleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen (72 kpl) arvo on noin 5,7 -11,7 milj. euroa.

Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan maapohjan kiinteistövero on noin 480 euroa. Arvion pohjana ovat vuoden 2015 verotuksessa käytettävien rakennuspaikkojen aluehintatiedot, kaupungin päättämä kiinteistöveroprosentti vuodelle 2015 ja oletus, että rakennuspaikka on oma kiinteistönsä, jonka pinta-ala on 5000 m².

Osayleiskaavassa on mitoitettu ja osoitettu rakennuspaikkojen määrä ja sijainti kiinteistökohtaisesti. Muilla kuin rakentamisen osoitetuilla alueilla on kielletty rakentaminen. Kunnalle ei synny lunastus- ja korvausvelvollisuutta määräyksen johdosta, koska alueen mitoitusperiaatteiden mukainen rakennusoikeus on osoitettu osayleiskaavassa maanomistaja- ja kiinteistökohtaisesti.

Vaikutukset elinkeinoihin

Osayleiskaava mahdollistaa saaristokylään soveltuvien elinkeinojen harjoittamisen ja kehittämisen AT-3 ja AT-3/s -alueilla. Osayleiskaavalla on osoitettu nykyiset kolme veneveistämöä/venetelakkaa TY-1/s -merkinällä, ja niiden toiminta voi jatkua alueella.

Osayleiskaava rajoittaa jonkin verran MU-4 ja MY-4 -alueilla metsätalouden harjoittamista (mm. avohakkuut kielletty). Lisäksi näillä ja ympäristöarvoja omaavilla alueilla ei saa kaataa puita ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128§ mukaista lupaa. Varsinaista talousmetsää on osayleiskaava-alueella melko vähän, lähinnä suurilla saarilla kuten Onaslandetissa, Bodössä, Björkholmenilla ja Fåfängholmenilla. Muilla saarilla pieni tilakoko, kallioisuus ja muut saaristo-olosuhteet sekä maanomistajan oman loma-asunnon läheisyys vaikuttavat siihen, että metsillä ei ole suurtakaan metsätaloudellista merkitystä omistajilleen. Osayleiskaavalla ei ole merkittävää vaikutusta metsätalouden harjoittamiseen.

Lähes kaikki yksityiset maanomistajat halusivat alueelleen tavanomaista rantaan rajoittuvaa loma-asutusta. Vain yksi maanomistaja toivoi matkailu ja -vapaa-aikapalvelujen yritystoimintaa varten alueen Halsholmeniin, ja se osayleiskaavassa osoitettiin.

Osayleiskaavassa ei ole osoitettu muutoksia Söderskärin majakkasaarten maankäyttöön: alue on osoitettu Natura-alueeksi, luonnonsuojelualueeksi ja valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Osayleiskaava ei ohjaa, edistä tai rajoita alueen luonto- ja kulttuurimatkailua. Metsähallituksen ja ympäristöministeriön tehtävänä on määritellä tarkemmin, miten aluetta voi käyttää matkailukohteena.

Vaikutukset palveluihin

Kaupunki tarjoaa Onaksen saariston alueelle liikkuvia palveluja ja virkistyspalveluja. Pirttisaaren koulu lopetettiin 1980-luvuilla, ja sen jälkeen oppilaat on kuljetettu yhteysaluksella mantereelle Kalkkirintaan ja sieltä eteenpäin ala- ja yläkouluihin kaupungin järjestämällä koulukyydillä. Nykyisin alueella ei enää asu yhtään ala- ja yläkouluikäistä. Mikäli uusia kouluikäisiä muuttaa Onaksen saaristoon, kaupunki järjestää koulukyydytyksen aikaisempaan tapaan. Yhteysalusliikenne kulkee vakituisesti asutuille saarille. Lähimmät Porvoon kaupungin alakoulut sijaitsevat Kulloossa (sekä ruotsinkielinen että suomenkielinen koulu). Mikäli osayleiskaavan mahdollistamille kyläasutuksen rakennuspaikoille muutettaisiin jälleen ympärivuotisesti, voisi teoreettisesti arvioiden ala- ja yläkoululaisia olla yhteensä noin kymmenkunta (oletuksena on, että ikärakenne alueella muuttuisi huomattavasti nykyistä nuoremaksi). Kulloon kouluissa on tilaa oppilasmäärien lisäykselle. Nykyisin alueella ei asu myöskään yhtään alle kouluikäistä lasta. Lähin Porvoon kaupungin päiväkoti on Kulloossa.

Alueen nykyisistä 22 asukkaasta 68 % on yli 65-vuotiaita ja yli 75-vuotiaita on 27 %. Osayleiskaavaratkaisu mahdollistaa alueen vakituisen asukasmäärän kääntyvän kasvuun, vaikka se ei olekaan todennäköistä. Jos alueen vakituisten asukkaiden määrä kasvaa, parantaa se yhteysveneliikenteen järjestämisen mahdollisuuksia. Sivu-asunnon ja sivuloma-asunnon rakentamismahdollisuus parantaa mahdollisuuksia useamman sukupolven viihtymiselle samalla rakennuspaikalla. Näin ollen osayleiskaavaratkaisu parantaa iäkkään väestöns osan mahdollisuuksia liikkua ja oleskella saaristossa. Ikäihmisten palvelut (mm. kotihoito ja kotihoidon tukipalvelut) hoidetaan saaristossakin yhtäläisesti niin kuin mantereellakin. Kotihoidon piirissä on viime aikoina ollut Onaksen saaristossa 0 -1 henkeä vuodessa. Porvoossa yli 75-vuotiaista 92 % asuu kotona ja säännöllisen kotihoidon piirissä on noin 13 % ikääntyneistä. Mikäli osayleiskaavan mahdollistamat kyläasutuksen rakennuspaikat muutettaisiin jälleen ympärivuotisiksi, voisi teoreettisesti arvioiden kotihoidon piirissä olla maksimissaan noin 7-8 ikäihmistä, jos uuden asutuksen ikärakenne olisi samanlainen kuin nykyisin. Palvelujen järjestämisen kustannukset ovat saaristossa korkeammat kuin mantereella.

Alueella on liikennöinyt kesäkuukausina kauppalaiva. Osayleiskaavaratkaisun mahdollistaman lisärakentamisen myötä alueella voi lomailla tulevaisuudessa nykyistä enemmän loma-asukkaita ja alueella voi myös asua enemmän ympärivuotisia asukkaita. Tämän on arvioitu tukevan kauppalaivan toimintamahdollisuuksia.

6.6 Vaikutukset ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen

Osayleiskaava tukee ja vahvistaa Pirttisaari - Bodön saaristokyläyhteisön toimintaa. Kohtuulliset lisärakentamismahdollisuudet, venesatamat ja virkistykseen varatut alueet, yhteysveneliikenteen huomiointi, tie- ja polkuverkosto, kulttuuriympäristön huomiointi – nämä osayleiskaavan ratkaisut parantavat mahdollisuuksia säilyttää ja kehittää saaristoyhteisöä.

Pörtövikenin ympärillä oleville kyläalueilla ja Pirttisaaren, Bodön ja Onaslandetin olemassa oleville rakennuspaikoille voidaan rakentaa toinen sivuasunto tai sivuloma-asunto. Tämä edistää perheen useamman sukupolven viihtymistä samalla rakennuspaikalla ja tehostaa jo rakennettujen alueiden käyttöä. Kokonaisuutena tämä voi vähentää tarvetta uusien rantarakennuspaikkojen käyttöönottoon. Sivuloma-asunnon rakentamismahdollisuus on rajattu vain suurimpiin saariin, jotta saariston loma-asutuksen viihtyisyys säilyisi.

Onaksen saariston vakituisista asukkaista (noin 20) suurin osa on jo yli 65-vuotiaita. Loma-asuntojen omistajissa on myös paljon iäkkäitä henkilöitä. Väestön ikääntyminen on keskeinen tulevaisuuden haaste Suomessa ja myös Onaksen saaristossa. Yhteysveneliikenteen huomioonotto ja sivuasunnon rakentamismahdollisuus parantaa iäkkään väestönosan mahdollisuuksia liikkua ja viihtyä saaristossa.

Mitoitusperusteissa on otettu huomioon muun ohella ns. rantojen liuskeisuus käyttämällä muunnetun rantaviivan menetelmää rantaviivan laskennassa. Sen periaatteena on, että kapeiden niemien, salmien ja lahtien rannoille voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveissä niemissä ja lahdissa, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan.

Uusien lomarakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon maanomistajan toiveet, luonnonolosuhteet, maisema, olemassa oleva rakentaminen sekä vapaiden ranta-alueiden vaatimus. Tällä on tarkoitus varmistaa, että saariston loma-asuntoalueet ovat tulevaisuudessakin viihtyisiä ja saaristossa on rakentamattomia rantoja myös tulevien sukupolvien käyttöön.

7 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Tässä luvussa esitetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset keskeiset yleiskaavan oikeusvaikutukset. Käytetyt lähteet: Maankäyttö- ja rakennuslaki; Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöopas 120, Ympäristöministeriö, Helsinki 2005.

7.1 Ohjausvaikutus muuhun suunnitteluun ja viranomaisvaikutus

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja ranta-asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 § 1 mom). Viranomaisten on alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussaan, lupaharkinnassaan ja muussa toiminnassaan katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Tämä koskee kaikenlaista alueiden käytön suunnittelua ja lupaharkintaa (MRL 42 § 2 mom).

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa erikseen määrätä, että aiempi kaava jää kokonaan tai osittain voimaan. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella ja ranta-asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamisen ohjaamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42 § 3 mom).

7.2 Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on myös suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Seuraavassa on koottu yleiskaavasta johtuvia rajoituksia. Yleiskaavassa voidaan antaa myös suojelumääräyksiä (MRL 41 § 2 mom.) ja muita tarpeellisia määräyksiä.

Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43 § 1 mom).

Ehdoton rakentamisrajoitus

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 2 mom). Tämän ehdottoman rakentamisrajoituksen edellytyksenä on, että rakentaminen on kielletty tai sitä on muuten rajoitettu kaavassa. Jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla sen vuoksi, että alue on yleiskaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun toimintaan kuin yksityisen rakennustoimintaan, kunnalla on velvollisuus lunastaa alue tai suorittaa haitasta korvausta. Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea myös valtiota, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin (MRL 101 §).

Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Maa- ja metsätalousaluetta lunastus- tai korvausvelvollisuus koskee vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. Lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta sen jälkeen, kun maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon kaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita omistussuhteiden tai kiinteistöjaon muutoksia, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten (MRL 102 §).

Rantayleiskaavoissa rakentamattomiksi osoitettuja rantoja koskee yleensä rakentamisrajoitus, jonka mukaan rakentaminen (tai muu kuin maa- ja metsätalouden tarpeisiin tapahtuva rakentaminen) on kielletty. Lunastus- ja korvausvelvollisuutta ei tällaisen määräyksen johdosta yleensä synny, jos alueen mitoitusperiaatteiden mukainen rakennusoikeus osoitetaan kaavassa ko. maanomistajien muille alueille.

Määräaikainen rakentamisrajoitus

Yleiskaavamääräyksellä voidaan antaa kielto käyttää rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden ajan muuhun tarkoitukseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (MRL 43 § 3 mom).

Toimenpiderajoitus

Yleiskaavamääräyksellä voidaan maisemaa muuttava toimenpide määrätä luvanvaraiseksi (MRL 43 § 2 mom). Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140§). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.

Määräystä käytetään esimerkiksi luonnonoloiltaan arvokkailla alueilla, joiden käyttöä maa- ja metsätalouteen ei haluta estää, mutta joilla halutaan ohjata esimerkiksi puiden kaatoa, ojien kaivamista tai muuta maanpinnan muokkausta.

Toimenpiderajoitus johtaa vahingon korvaamiseen, jos maanomistajan toimenpide evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan. Vahingonkorvauksen maksaa kunta tai valtio, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu sen tarpeisiin. Kaivamisen tai louhimisen osalta lunastusvelvollisuuden suhteen noudatetaan, mitä maa-aineslain (555/1981) 8 §:ssä säädetään. Rantayleiskaavoissa toimenpiderajoitukset pyritään yleensä rajaamaan sellaisiksi, että tarvetta vahingonkorvaukseen ei synny.

Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella, jos purkaminen on yleiskaavamääräyksellä saatettu luvanvaraiseksi (MRL 127 § 1 mom). Määräystä käytetään silloin, kun halutaan lupamenetelyssä tutkia kohteen rakennussuojelliset, perinne-, kauneus- tai muut arvot.

7.3 Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41 § 2 mom).

Toisin kuin ehdollinen rakentamisrajoitus suojelumääräykset eivät ole luonteeltaan ehdollisia. Koska yleiskaavan suojelumääräyksiin ei liity MRL 101 §:n mukaista lunastus- ja korvausvelvollisuutta, niiden tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Määräyksiä voidaan kohtuullistaa esimerkiksi lievillä tai ajallisesti tai alueellisesti rajallisilla rajoituksilla. Oleellista on, että määräykset vastaavat tarkoitusta ja perustuvat riittäviin selvityksiin. Suojelumääräysten tulee olla yleiskaavan tavoitteiden mukaisia esimerkiksi siten, että ne tukevat alueen päätarkoituksen tavoitetta. Toisaalta suojelu voi myös asettaa reunaehdoja käyttötarkoitukselle, jolloin pääkäyttötarkoituksen tulee tukea suojelutavoitetta.

Suojelumääräyksillä voidaan rakennetun ympäristön lisäksi rajoittaa muun muassa metsän käsittelyä, ojitusta ja muuta maisemaa tai luonnonolosuhteita muuttavaa toimintaa sekä rakennusten purkamista.

7.4 Yleiskaavan käyttö rakennusluvan myöntämisen perusteena

Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan tietyin edellytyksin ohjata suoraan rakentamista. Ranta-alueita koskevassa yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä, että yleiskaavaa tai sen osaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom) rantavyöhykkeellä tai -alueella.

Kaavamääräys voi koskea kaikkia tai vain osaa kaavassa olevista aluevarauksista. Rakennuslupaan oikeuttava vaikutus on vain niiden aluevarausten, esimerkiksi RA- tai AO-alueiden osalta, joita kaavamääräys koskee. Muiden aluevarausten osalta, jos kyse on rakentamistarkoitukseen varatusta alueesta, on yleiskaavan lisäksi

haettava poikkeamista ranta-alueen suunnittelun tarpeesta, tai laadittava asemakaava tai ranta-asemakaava ennen rakentamista.

7.5 Yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen suhde

Yleiskaava-alueella rakentamista ohjaa myös voimassa oleva rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

7.6 Muu lainsäädäntö

Myös muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät yleiskaavan huomioon ottamista niiden lakien mukaisissa menettelyissä. Näistä keskeisimpiä ovat mm. maa-aineslaki, vesilaki, metsälaki, rakennussuojelulaki ja ympäristönsuojelulaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

Maa-aineslakia (555/1981) sovelletaan kiven, soran, hiekan, saven ja mullan ottamiseen. Ottamistoiminnasta ei saa aiheutua haitallisia seuraamuksia, kuten kauniin maisemakuvan turmeltumista tai luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erityisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai pohjavesien tilan vaarantumista. Yleiskaava-alueella on lisäksi katsottava, ettei ottaminen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Metsälaki (1093/1996) säätelee talousmetsän käyttöä. Yleiskaava-alueella metsälaki sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetulla alueella. Metsälain 25 §:n mukaan kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa metsälain ja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

Vesilain (264/1961) mukainen vesistöön rakentaminen koskee muun muassa padon, penkereen, sillan, kuljetuslaitteen tai laiturin tekemistä vesistöön. Lain 4 §:n mukaan vesistöön rakentamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon mitä yleiskaavan oikeusvaikutuksista on säädetty. Lupaa harkittaessa on myös katsottava, ettei lupa merkittävästi vaikeuta kaavan laatimista.

Luonnon- ja maisemasuojelua ja -hoitoa koskeva erityislaki on luonnonsuojelulaki (1096/1996). Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n viittauksen mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Luonnonsuojelulain 10 luku sisältää Euroopan yhteisön Natura 2000-verkoston koskevat erityissäännökset. Yleiskaava on luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittama suunnitelma, josta suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava pykälässä tarkoitetut vaikutukset. Arviointivelvollisuus koskee myös sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura 2000-verkoston luonnonarvoille.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on 197 §:n mukaan lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa säädetään. Tämä viittaus tarkoittaa kaikkien asiaan soveltuvien luonnonsuojelulain säännösten huomioon ottamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa viranomaispäätöksissä.

Kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, noudatettava, mitä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:ssä säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa säädetään.

8 OSAYLEISKAAVAN SUHDE SUUNNITELMIIN JA TAVOITTEISIIN

8.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Rantojen suunnitteluun vaikuttavat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty luvussa 3.2. Seuraavassa on esitetty osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

Toimiva aluerakenne

Osayleiskaavan lähtökohtana ovat olleet Onaksen saariston omat erityiset vahvuudet ja sijainti pääkaupunkiseudun ja Porvoon kaupunkiasutuksen läheisyydessä. Osayleiskaava tukee saariston kehittämistä viihtyisänä loma-asumisen, veneilyn ja virkistysalueena ja säilyttää samalla merellisen luonnonympäristön arvot.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Uudet rakennuspaikat on pyritty keskittämään jo rakennettuihin saariin, vanhan rakenteen lomaan tai läheisyyteen. Sivu-asunnon tai sivuloma-asunnon rakentamismahdollisuus erityisesti Pirttisaaren ja Bodön alueella tukee saaristokyläyhteisön säilyttämistä ja kehittämistä. Toimenpiteet edistävät samalla olevan rakenteen hyödyntämistä.

Osayleiskaavassa on varauduttu lisääntyviin myrskyihin ja meritulviin. Alaville alueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Tulvavaara on otettu huomioon kaavamääräyksissä, joissa on määritelty alin rakentamiskorkeus ja lisäksi on otettava huomioon aaltoiluvara.

Jätevesihaittojen ehkäisy on otettu huomioon kaavamääräyksissä, ja vesikäymälän rakentaminen on kielletty lukuun ottamatta ympärivuotisen asutuksen ja kolmen veneveistämön/telakan alueella.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Osayleiskaavassa on huomioitu valtakunnalliset sekä osayleiskaavaa varten laaditut inventoinnit kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon osalta. Arvokkaat kohteet on osoitettu kartalla ja kaavassa on annettu niitä koskevia määräyksiä. Kaavamääräyksiin varmistetaan, että uudisrakentaminen sopeutuu kulttuuriympäristön arvoihin.

Saariston loma-asutus on suunniteltu niin, että luontoarvoiltaan arvokkaat ranta-alueet säilyvät rakentamattomina. Loma-asumisen viihtyvyys on varmistettu niin, että uudet loma-asuntoalueet on sijoitettu pääosin hyvin rakentamiseen soveltuville alueille, olemassa olevan loma-asutuksen läheisyyteen, jo rakennetuille saarille ja ryhmiin. Tämä edistää myös toimivien sosiaalisesti viihtyisien loma-asutusalueiden kehittymistä.

Osayleiskaava luo edellytykset sille, että Onaksen saaristossa säilyy merkittäviä vapaan rannan osuuksia ja rakentamattomia saaria.

Osayleiskaavassa on otettu huomioon ja osoitettu yleiskaavan tarkkuudella maakuntakaavassa virkistykseen varatut alueet ja kohteet. Osayleiskaavassa on näin luotu edellytykset seudullisten virkistysalueiden muodostumiselle.

8.2 Suhde maakuntakaavaan

Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen. Osayleiskaavaa tarkentaa ja täsmentää maakuntakaavan ratkaisut yleiskaavatasolle. Joillakin alueilla on maakuntakaavasta perustellusti vähäisesti poikettu maakuntakaavan ratkaisusta, kuitenkin siten, ettei osayleiskaavan ratkaisu merkitse maakuntakaavassa omaksuttujen keskeisten ratkaisuperiaatteiden sivuuttamista.

Maakuntakaavassa Natura -alueeksi osoitettu Söderskärin ja Långörenin saaristo on osoitettu myös osayleiskaavassa Natura-alueeksi. Maakuntakaavan luonnonsuojelualueet ja luonnonsuojelukohteet on osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueiksi. Maakuntakaavan virkistysalueet Kaivokarissa, Onaksen saaren kaakoisniemessä ja Pirttisaarella on osoitettu osayleiskaavassa myös virkistys ja retkeilyalueiksi lukuun ottamatta Pirttisaaren Makkarauddenin ja Mellanuddenin aluetta. Luontoarvojen vuoksi tämä alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja alueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Kysymyksessä on maakuntakaavan ratkaisun tarkentuminen osayleiskaavassa tehtyjen selvitysten pohjalta. Maakuntakaavan Risholmenin ja Långön virkistyskohteet on tutkittu ja osoitettu osayleiskaavassa virkistys- ja retkeilyalueina.

Söderskärin majakkasaarien, Larsskärin, Pirttisaaren, Rågskärin, Andersholmenin, Långholmenin ja Onaksen arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu osayleiskaavassa maakuntakaavan mukaisina, mutta kulttuuriympäristökohteiden arvottamisessa on otettu huomioon uusimmat inventoinnit valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä.

Laiva- ja veneväylät sekä Estlink 2 on osoitettu osayleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti.

Maakuntakaavassa on useita MU-alueita (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta) ja muutama MY-alue (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Kaikkien näiden alueiden rakennusoikeus on osayleiskaavassa laskettu luvun 4 mitoitusperusteiden mukaisesti, ja rakennusoikeus on osoitettu AT, P, RA, LV ja TY -alueilla.

Kalvon pohjois- ja itäpuolella olevien pikkusaarten (Svartholmen, Tövholmen, Bessholmen ja Halsholmen) rannat ovat jo lähes täyteen rakennettuja. Maakuntakaavan tarkoittamia pienehköjä MU-alueita ei käytännössä voida alueille enää osoittaa. Uusia rakennuspaikkoja on näille saarille osoitettu vain muutamia mitoitusperusteiden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Maakuntakaavan ratkaisusta on perustellusti poikettu vähäisesti.

Fåfångholmenin ja Björkholmenin maakuntakaavan MU-alueet ovat tarkentuneet osayleiskaavassa MU-4, MY-4 ja VR-2 -alueiksi ja saaret säilyvät rakentamattomina. Näiden länsipuolella olevaan Halsholmeniin on osoitettu olemassa olevat venekerhojen retkisatamat, MU-aluetta ja uusi, pienialainen P-14 -aluevaraus, joka on tarkoitettu vapaa-aikapalvelujen rakentamiseen. Långön saaren etelä- ja länsipäässä olevat maakuntakaavan MU-alueet on osoitettu osayleiskaavassa MU-4 ja VR -alueina. Onaslandetin saaren etelärannan alueet ja lähistön pikkusaaret on maakuntakaavan mukaisesti osoitettu MU- ja MY-alueiksi.

Linholmenin rannat ovat jo lähes täyteen rakennettuja, ja maakuntakaavan tarkoittamia MU-alueita ei käytännössä voida maakuntakaavan laajuudessa enää osoittaa. Saaren länsirannalle ja keskiosiin jää kuitenkin rakentamiselta vapaata aluetta. Kissaholmenissa ja Halsholmenissa Pirttisaaren eteläpuolella, Grisselholmenissa ja Brännskärissä, jotka ovat kaikki pieniä saaria, on osayleiskaavassa osoitettu vain olemassa olevat rakennuspaikat ja rakennuspaikan rajauksella on loppuosa saaresta jäänyt maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Lilla Fårholmenin saaret ovat jo käytännössä rakennetut ja Stora Fårholmeniin on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella tullut kaksi rakennuspaikkaa lisää. Näiden saarien osalta maakuntakaavan ratkaisusta on perustellusti poikettu vähäisesti.

9 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavan toteuttaminen on pääosin riippuvainen maanomistajien tarpeista tai halukkuudesta myydä rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia. Osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72§ tarkoittamana oikeusvaikutteisena kaavana, joten luvat ranta-alueille kaavassa osoitettuun rakentamiseen voidaan myöntää suoraan rakennusluvilla lukuun ottamatta TY-1/s -alueita.

Suurimpiin saariin on osoitettu uusia kevyen-/huoltoliikenteen reittejä. Niiden sijainti on ohjeellinen, ja ne tarkentuvat tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa. Polun tarkka sijainti, leveys sekä käyttöoikeuden haltijat, ylläpitovastuut jne. voidaan määrittää esim. maanmittaustoimituksessa (rasitetoimitus tai yksityistietoimitus).

Luonnonsuojelualueet perustetaan luonnonsuojelulain mukaan lailla tai asetuksella valtion maalle tai ELY-keskuksen päätöksellä yksityismaalle. ELY-keskus voi maanomistajan hakemuksesta tai suostumuksella perustaa luonnonsuojelualueen. ELY-keskus voi ilman maanomistajan hakemusta tai suostumusta perustaa luonnonsuojelualueeksi myös muun yksityisen alueen, jos alue sisältyy valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan.

Luonnonsuojelulain 29§:n mukaisten luontotyyppien suojelu poikkeaa perinteisistä luonnonsuojelualueista perustamistavan ja suojelutavan suhteen. Luontotyyppeihin kuuluvia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Muuttamiskielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille.

Maanomistaja voi saada korvauksen yksityisen luonnonsuojelualueen perustamisesta. Korvauksesta sovitaan maanomistajan ja ELY-keskuksen kesken ennen rauhoituspäätöksen antamista. Jos luonnonsuojelualue on perustettu ilman maanomistajan suostumusta, maksetaan korvaus silloin kun rauhoituksesta aiheutuu merkittävää haittaa. Mikäli korvauksesta ei ole voitu sopia, maanomistajan on haettava maanmittaustoimistolta lunastustoimitusta korvauksen määrittämiseksi. Yksityinen maanomistaja voi myös myydä omistamansa alueen valtiolle, ja hän saa alueesta niin sanotun käyvän hinnan mukaisen korvauksen.

Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolaila (295/63). Ilman lain nojalla annettua lupaa on kiinteään muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Kiinteään muinaisjäännökseen kuuluu sellainen maa-alue, joka on tarpeen jäännöksen säilymiseksi sekä jäännöksen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille. Muinaisjäännöksen rajat suoja-alueineen voidaan määritellä esimerkiksi kiinteistötoimituksessa tai niistä voidaan sopia maanomistajan ja Museoviraston kesken kirjallisesti. Jos näin ei ole tehty, voi ELY-keskus vahvistaa muinaismuiston rajat maanomistajan tai Museoviraston hakemuksesta. Jos rajoja ei ole määritetty, niin rajojen katsotaan kulkevan siten, että suoja-alueen leveydeksi tulee kaksi metriä jäännöksen näkyvissä olevista ulkoreunoista.

Nykyisten ja uusien virkistysalueiden toteuttaminen ja hoito on Porvoon kaupungin, Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen, valtion (metsähallituksen) ja Helsingin kaupungin tehtävä (Kaivokari). Uusien alueiden hankkiminen ja/tai virkistysalueen käytön kannalta tarpeellisten rakenteiden (esim. laituri tai nuotiopaikat) toteuttamisen ajankohta on riippuvainen näiden tahojen päätöksistä ja talousarvioista.

Porvoossa 3.6.2015, 14.6.2016

PORVOON KAUPUNKISUUNNITTELU

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Maija-Riitta Kontio
yleiskaavapäällikkö

Selvitykset ja lähteet

Ahlfors, F. (2006). *Pirttisaaren sotilasalueen kasvit 2004-2005*.

BirdLife Suomi ry. (2014). *Kansallisesti tärkeät lintualueet (FINIBA) ja Suomen kansainvälisesti tärkeät lintualueet (IBA)*. Noudettu osoitteesta www.birdlife.fi

Jansson, H. (2010). *Söderskärin ja Långörenin saariston Natura 2000-alueen sekä Glosholmenin ja Pirttisaaren kulttuuriperintöinventointi*. Etelä-Suomen Luontopalvelut, Metsähallitus.

Itä-Uudenmaan liitto. *Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava*. Vahvistettu 15.2.2010.

Itä-Uudenmaan liitto (2010): *Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt*. Itä-Uudenmaan liiton julkaisu 96

Itä-Uudenmaan liitto: *Itä-Uudenmaan liiton luontoselvitys 2010*.

Laulumaa, V. (2013). *Porvoon Onaksen saariston arkeologinen inventointi*. Museovirasto Kulttuuriympäristön hoito-osasto, Arkeologiset kenttäpalvelut.

Liikennevirasto. (18. 3 2015). *Vesiväylät ja kanavat*. Noudettu osoitteesta http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/liikenneverkko/vesivaylat_kanavat#.VXBAE8_tIBf

Luonnonsuojelulaki 1096/1996. (1996).

Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999. (1999).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. (1999).

Maanmittauslaitos. (2014). *Kiinteistöjen kauppahintatilasto*. Noudettu osoitteesta http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2014.pdf

Metsähallitus. (2008). *Metsien ikäluokat valtion alueella (Pirttisaari)*.

Metsähallitus. (2010). *Långörenin ja Söderskärin saaristojen hoito- ja käyttösuunnitelma*.

Motiva. (2013). *Paranna ja ylläpidä loma-asumisen energiatehokkuutta –opas vuokranantajalle*. Noudettu osoitteesta *Energiatehokkuutta loma-asumiseen*: http://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/nain_saastat_energiaa/loma-asuminen

Museovirasto. (2001; 2006). *Onaksen saaristo ja Kalvö, Selvitys Porvoon läntisen ulkosaariston kulttuuriympäristöstä*. Rakennushistorian osasto.

Museovirasto. (2015). *Kulttuuriympäristön rekisteriportaali*. Noudettu osoitteesta Muinaisjäännösrekisteri: www.nba.fi

Parjanne, A.;& Huokoune, M. (2014). *Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla*. Helsinki.

Porvoon kaupunki. *Porvoon kaupunkistrategia 2013-2017*

Porvoon kaupunki. *Kylärakenneohjelma. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.6.2014*

Priha, M. (2008). *Porvoon Söderskärin suojelun ja käytön periaatteet, Principerna för skydd och nyttjande av Söderskär i Borgå*. Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 21.

Puotunen, M. (2012). *Porvoon Söderskärin majakkasaarten rakennusperintö, Byggnadsarvet på Söderskärs fyröar i Borgå*. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja Sarja A 197.

- Rabinowitsch-Jokinen, R.; & Metsähallitus. (2009). *Pirttisaaren virkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelma*. Uudenmaan virkistysalueyhdistys.
- RKY. (2009). *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt –inventointi*. Noudettu osoitteesta www.rky.fi
- Suomen ympäristökeskus SYKE / OIVA. (2014). ympäristö- ja paikkatietopalvelu.
- Suomen ympäristökeskus; Ympäristöministeriö; maa- ja metsätalousministeriö. (2002). *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa*. Helsinki: Ympäristöopas 52.
- Suunnittelukeskus Oy. (2006). *Onaksen saariston luonto- ja maisemaselvitys*.
- Söderskärin majakan suojelu rakennussuojelulain nojalla, YM 4/531/2010 (Ympäristöministeriön vahvistamispäätös 1. 11 2010).
- Uudenmaan liitto. (2012). *Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt*. Uudenmaan liiton julkaisuja E114.
- Uudenmaan liitto. *Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 30.10.2014*
- Uudenmaan ympäristökeskus. (2007). *Lausuntopyyntö suojellun luontotyyppin alueen rajaamisesta, Pirttisaaren tervaleppäkorpi*.
- Ympäristöministeriö. (2005). *Rantojen maankäytön suunnittelu*. Helsinki: Ympäristöopas 120.
- Ympäristöministeriö. (2003). *Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa*. Helsinki: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja, Opas 9.
- Valtioneuvoston päätös 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta.
- Ympäristöministeriö. (2003). *Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset*. Helsinki: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja, Opas 11.