

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO, HINTHAARA CARLANDERINTIE

Kaupunginosa 50

Korttelit 7005–7008 sekä katu- ja puistoalueet

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Kortisbackan kylän kortteleita 436001 – 436004 ja 436006 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheet

Vireilletulo:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 18.1.2007 § 7

Virallinen nähtävilläolo:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 13.3.2008 § 107

Hyväksyminen:

Kaavoitus ja rakennuslautakunta 12.6.2008 § 237

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu osasta Kortisbackan asuinaluetta ja sen luoteispuolella olevasta peltoalueesta, Hinthaaran kyläkeskuksen tuntumassa. Alue sijaitsee Kuninkaantien (mt 1531) pohjoispuolella. **Liite 1**

2 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on noin 3,7 ha, josta rakennettua jo noin 1 ha. Rakentamaton osa on pääosin peltoaukeaa, maaperältään savimaata. Savikon syvyys vaihtelee noin 4 metristä 10 metriin. Keskellä aluetta on pieni sekametsäsaareke. Lännessä kaava-alue rajoittuu puroon, joka laskee Mustijokeen.

Idässä kaava-alue rajoittuu Kortisbackantien varren rakennettuihin tontteihin ja etelässä yleiseen maantiehen, Kuninkaantiehen. Muuten kaava-aluetta ympäröi avoin peltomaisema. Tämän johdosta kaava-alue näkyy erittäin hyvin puron länsipuolelle, rautatien toisella puolella kulkevan Fallaksentien suuntaan.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kymmenen rakennettua omakotitalotonttia. Alueen rakennuskanta on varsin uutta. Vanhin omakotitaloista on 1930-luvulta, mutta muut on rakennettu 1980-luvulla. Alueella ei ole rakennussuojelukohteita.

Maanomistustilanne

Alueen rakennetut tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Muilta osin alue on kaupungin omistuksessa.

Kunnallistekniikka

Olemassa olevat omakotitalot on liitetty kunnallistekniikkaan. Uudet tontit liitetään myös siihen.

2.1 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Haja-asutusalueiden osayleiskaavassa (22.4.1996) alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT-1) ja maatalousalueeksi (MV-2).

Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu rakennuskaavana 22.11.1996. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1 ja AO-2) sekä puistoalueeksi (VP).

AO-1 korttelialueiden tonteille saa rakentaa enintään yksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku $e = 0,2$ ja kerrosluvut vaihtelevat I ja I 2/3 välillä.

AO-2 korttelialueen tontille saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku $e = 0,15$ ja kerrosluku I 2/3. **Liite 2**

Tiesuunnitelma

Tiehallinto on laatinut tiesuunnitelman kevyen liikenteen järjestelylle Hinthaaran kyläkeskuksen kohdalla. Tiehallinto ei ole vielä hyväksynyt tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelman mukaan kevyen liikenteen väylä sijoitetaan ajoradan yhteyteen reunakivellä korotettuna, joten se voidaan toteuttaa tiealueen sisällä tunkeutumatta yksityisille naapurikiinteistöille. **Liite 3**

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) asuin-alueeksi. Julkiset lähipalvelut on voitu toteuttaa muualla Hinthaaran kylässä. Samalla puistoalueen (VP) rajausta tarkistetaan kaavamuutoksen yhteydessä, niin että sen pystyy toteuttamaan järkevällä tavalla.

Myös yleinen tie vierialueineen (LYT) tarkistetaan vastaamaan vireillä olevaa tiesuunnitelmaa, joka koskee kevyen liikenteen järjestelyjä Hinthaaran kyläkeskusten kohdalla.

Asuinkorttelit siirtyvät kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Rekisteröintikustannukset peritään kaikilta tontinomistajilta.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan

Asemakaavamuutoksen seurauksena julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) muuttuu 2 tonttia käsittäväksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Siten alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee hiukan (noin 550 k-m²).

Alueelle osoitetut kapeat puistokaistat on poistettu, koska niiden asianmukainen hoito on käytännössä vaikeaa. Toinen puistokaista on siirretty erillisten pientalojen korttelialueeseen osaksi istutettavaa aluetta ja toinen on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (Carlanderinpolku).

Kuninkaantien (mt 1531) varren yleistä tiealuetta on pienennetty Tiehallinnon laatiman uuden tiesuunnitelman mukaisesti. Tämä tarkoittaa, että kiinteistöt Rn:o 1:118, 1:119, 1:120 ja 1:165 Kortisbackan kylässä kokonaisuudessaan jäävät tiealueen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutos tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena sitovan tonttijaon asemakaavana. Tämä tarkoittaa asuinkortteleiden siirtymistä kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja rekisteröintimaksujen perimistä kaikilta tontinomistajilta rekisteröintiajankohdan taksan mukaisesti.

Muuten ei muutoksia tehdä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Olemassa olevien rakennettujen tonttien rakennusoikeus ja kerrosluku pysyvät ennallaan, kadut vedetään samoille paikoille ja tontit ja isommat puistoalueet sijoitetaan samoille paikoille.

Mitoitus

Kaava-alueella on 10 olemassa olevaa rakennettua tonttia ja 9 rakentamatonta tonttia. Rakentamattomien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 10 340 m² ja rakennusoikeus noin 2 070 k-m². Kaikkien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 22 080 m² ja rakennusoikeus noin 4 420 k-m². Tehokkuusluku vaihtelee 0,15 ja 0,2 välillä. Kerrosluku mäen laella Kortisbackantien ja Mäkikujan varrella on I, Carlanderintien ja Kuninkaantien varrella olevien tonttien kerrosluku taas on I ⅔.

Palvelut

Hinthaaran kyläkeskuksessa on elintarvikemyymälä, asiamiesposti, parturikampaamo, pubi, päiväkotit sekä suomen- ja ruotsinkielinen koulu. Kauppaan matkaa on alle 0,5 km ja kouluun ja päiväkotiin noin kilometri.

Virkistysalueet

Kaava-alueesta noin 30 % on osoitettu puistoalueiksi (VP). Isommalla puistoalueella, Carlanderinpuistossa, on osoitettu leikki- ja oleskelualue (le). Lähiympäristössä on laajoja rakentamattomia alueita, jotka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu puistoksi (VP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

4.2 Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on käytetty seuraavia asemakaavamerkintöjä:

- | | |
|------|---|
| AO-1 | Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään yksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku $e = 0,2$ ja kerrosluvut vaihtelevat 1 ja $1 \frac{2}{3}$ välillä. |
| AO-2 | Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku $e = 0,15$, kerrosluku on $1 \frac{2}{3}$. |
| VP | Puisto. Carlanderinpuistossa on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). |

Yleisissä määräyksissä todetaan, että autopaikkojen vähimmäismäärät ovat AO-1 ja AO-2 korttelialueilla 2 ap/asunto.

Rakentamisessa tulee noudattaa erillisiä rakentamistapaohjeita.

Asemakaavan muutos sisältää sitovan tonttijaon korttelissa 7005–7008. **Liite 6.**

4.3 Kaavamuutoksen vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuina ovat varsin vähäiset. Muutoksen on kuvattu edellä kohdassa 4.1.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa 9 omakotitalon rakentamisen kaava-alueen luoteisosaan, joka luonnollisella tavalla liittyy jo rakennettuihin omakotitaloihin kaava-alueen itäosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa samalle alueelle on osoitettu 7 omakotitonttia ja yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueesta tulee nyt yhteensä 19 omakotitontin muodostama yhtenäinen asuinalue. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee noin 550 k-m²:llä.

Kaava-alueen rakennetun osan kaavamääräykset pysyvät ennallaan. Asuintonttien välille osoitetut kapeat puistokaistat pyrkivät jäämään hoitamatta ja ne on nyt siirretty tontteihin ja hoidetaan istutusalueina. Siten asuinalueen yleisilme koheenee.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksessa omakotitontit sijoitetaan samoille paikoille kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Ne osoitetaan peltoaukeille suoraan jo rakennettujen omakotitonttien yhteyteen. Rakentaminen seurailee luonnollisella tavalla maiseman muotoja.

Carlanderintien itäpuoliset tontit ovat loivasti viettäviä ja rakentaminen on sopeutettava huolellisesti siten, että maanpintaa kaivetaan tai korotetaan mahdollisimman vähän. Asuinalue näkyy selvästi Fallaksentielle, puron länsipuolelle ja peltoaukean yli. Kiinnittämällä huomiota omakotitalojen toteutukseen rakennukset voidaan sopeuttaa maisemaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa alun perin suunnitellun Kortisbackan asuntoalueen toteuttamisen, jolloin yhdyskuntarakenne Hinthaaran kyläkeskuksen tuntumassa yhtenäistyy.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen liikennemäärät ovat vähentyneet suhteessa voimassa olevaan kaavaan, jossa alueelle on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Uusi katu, Carlanderintie, linjataan samoin kuin voimassa olevassa kaavassa, ja sitä pitkin kulkee vain 9 omakotitalon liikenne. Carlanderintien ja Kortisbackantien välillä on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Carlanderinpolku).

Tiehallinto on laatinut uuden tiesuunnitelman Kuninkaantien varren kevyen liikenteen järjestelyille. Kevyen liikenteen väylä rakennetaan Kuninkaantien pohjoispuolelle. Kevyen liikenteen väylä sijoitetaan ajoradan yhteyteen reunakivellä korotettuna. Sijoittamalla raitti ajoradan yhteyteen säästetään tonttien rakenteita ja istutuksia huomattavasti ja saadaan raitti sopeutumaan maastoon ja maisemaan ilman suuria leikkauksia. Kaava-alueen kaikki tontit ovat nyt kokonaisuudessaan yleisen tiealueen ja sen vierialueiden (LYT) ulkopuolella.

Kevyen liikenteen turvallisuus paranee huomattavasti ja henkilövahinko- onnettomuudet vähenevät uuden kevyen liikenteen väylän myötä.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Kaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarve tuli ajankohtaiseksi, kun julkisten lähipalvelujen tarve voitiin toteuttaa Hinthaaran kyläkeskuksen muilla alueilla. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL) ei enää ollut tarvetta kaava-alueella.

5.2 Suunnittelun käynnistämien ja sitä koskevat päätökset

Alueen suunnittelu sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on informoitu kaupungin kaavoituskeskuksen 2006 yhteydessä.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta ilmenevät osalliset, osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavat sekä viranomaisneuvottelut. Koska kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, ei MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ole ollut tarpeen järjestää. **Liite 4**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävillä 10.10.–2.11.2007 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Samalla pyydettiin alustavat lausunnot viranomaisilta. Asiasta annettiin yhdeksän lausuntoa ja ilmaistiin yksi mielipide. Lausunnoissa mainittiin pari yksityiskohtaa, jotka on voitettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Yhteenveto lausunnoista ja kaupunkisuunnitteluosaston vastineista on esitetty liitteessä. **Liite 5**

Kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävänä 27.3 -28.4.2008 MRA 27 §:n mukaisesti. Kiinteistönomistajilla ja rajanaapureilla on ollut mahdollisuus jättää muistutuksia 26.5.2008 mennessä. Pyydetyt lausunnot on saatu. Kaavaehdotuksesta ei ole jätetty yhtään muistutusta. Yhteenveto lausunnoista ja kaupunkisuunnitteluosaston vastineista on esitetty liitteessä 7. Jätetyt lausunnot eivät ole antaneet aihetta muuttaa asemakaavamuutosehdotusta. **Liite 7**

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu havainnekuva ja rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeissa kuvaillaan tarkemmin muun muassa aitoja, perustamistapoja, vesihuoltoa sekä rakennusten muotoilua, julkisivumateriaaleja ja väritystä. **Liitteet 8 ja 9**

Alueen rakennettavuudesta on tehty erillinen selvitys (Carlanderintien kaava-alueen rakennettavuusselvitys, FCG Planeko Oy/Esko Riikonen, 5.6.2008). **Liite 10**

Asemakaavan toteutus edellyttää katuverkoston ja vesi- ja viemärijohdon rakentamista alueelle. Tonttien luovutusaikataulusta ei ole vielä tällä hetkellä lopullisesta päätöstä.

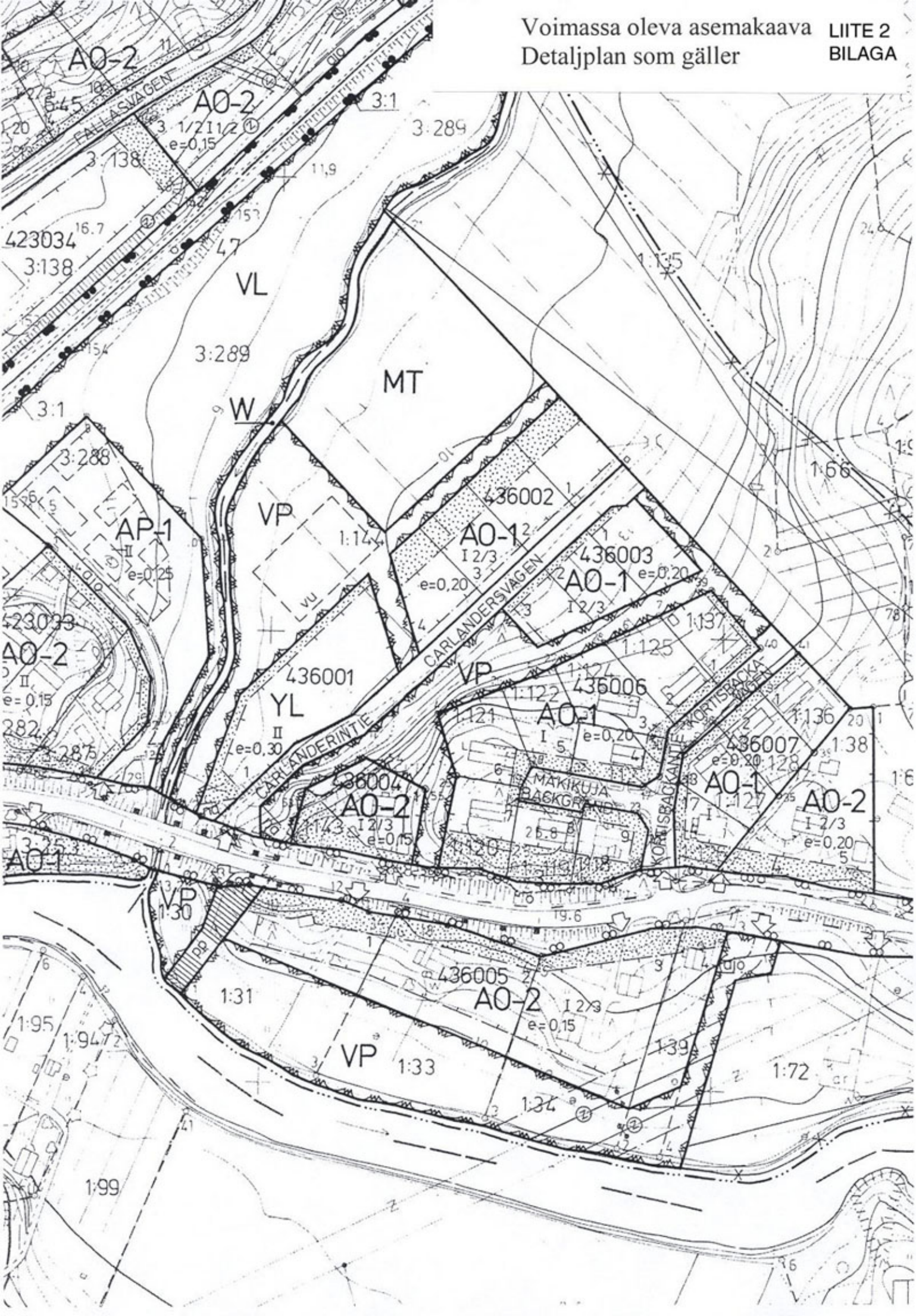
Porvoossa 16.6.2008

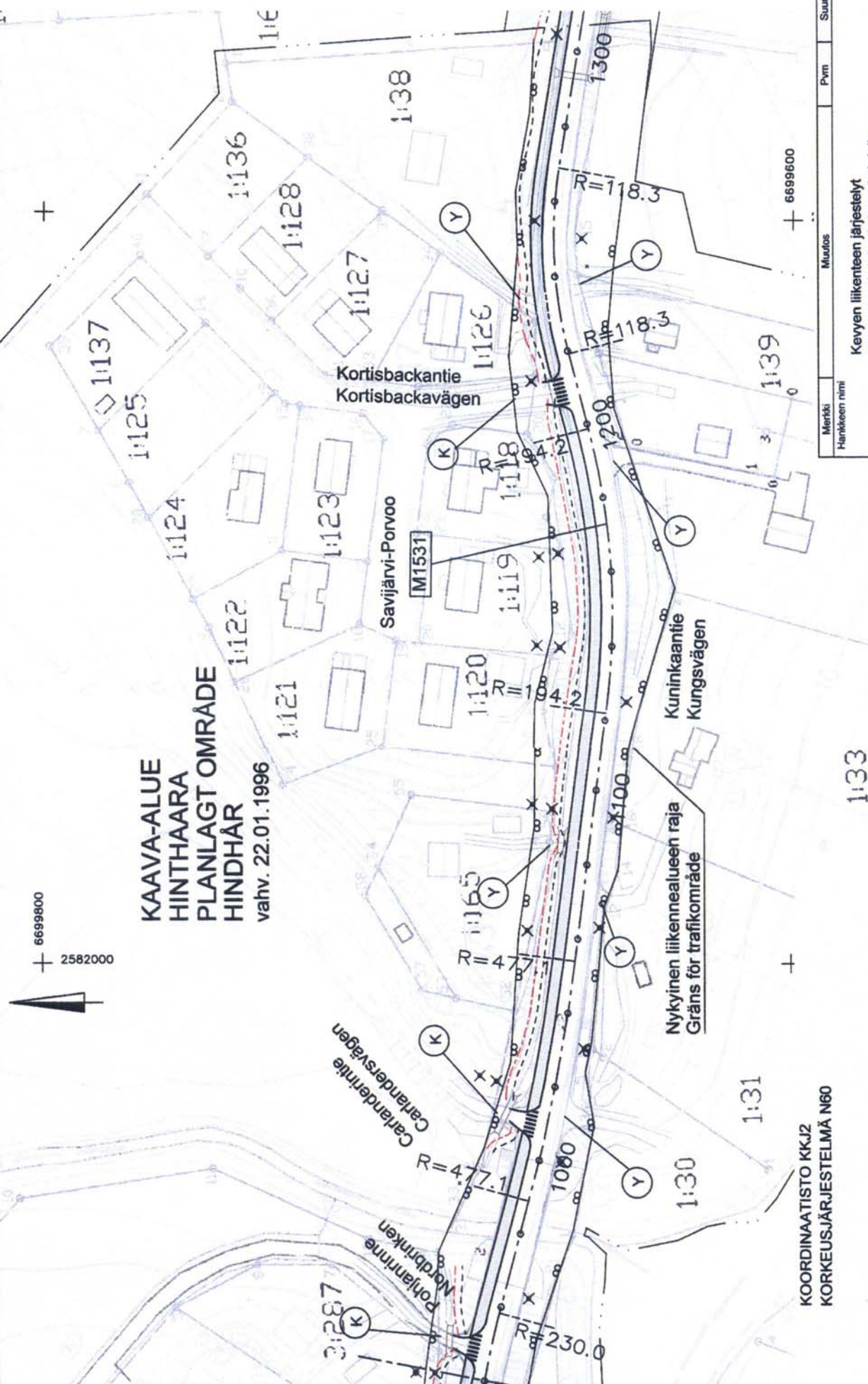
Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Camilla Stenberg
kaavoittaja

- LIITTEET**
1. Alueen sijaintikartta
 2. Ote ajantasa-asemakaavasta
 3. Ote tiesuunnitelmasta
 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 5. Laatimisvaiheen kuuleminen
 6. Tonttijakoyhdistelmä
 7. Ehdotusvaiheen kuuleminen
 8. Havainnekuva
 9. Rakentamistapaohjeet
 10. Kaava-alueen rakennettavuusselvitys

Alueen sijainti
Områdets läge





**KAAVA-ALUE
HINTHAARA
PLANLAGT OMRADE
HINDHÅR**
vahv. 22.01.1996

KOORDINAATISTO KKJ2
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N60

Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Henkilö nimi				
Kevyen liikenteen järjestelyt Hinthaaran kyläkeskuksen kohdalla				
Pinnustuksen sisäilma				
M1531 Kuninkaantie Ehdotus liikennealueen muutoksista plv.940-1640				
Tielikelaitos Vägaaffärsverket Konsultointi Konsultteringen Uudenmaan tiepiiri Nylands vägdistrikt TIETÄLLINTO				
Pvm	Suunn.	Hanna-Emilia Mäkelä	Pvm	Tark.
31.1.2007	Proj.pääll.	Mirja Lehtovaara		Hyv.
Tietokarttatunnus	Dno		Mittakaava	1:1000
				E4-4

Ehdotus liikennealueen uudeksi rajaksi

2m etäisyys luiskan reunasta

Luiskan reuna

PORVOO
KAUPUNGINOSA 50

428 CARLANDERINTIE

Asemakaavan muutos, korttelit 7005-7008 sekä katu- ja puistoalueet

Asemakaavan muutos koskee Kortisbackan kylän kortteleita 436001-436004 ja 436006, sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Nro 428	ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Suunnittelualue koostuu Kortisbackan asuinalueesta ja sen luoteispuolella olevasta peltoalueesta, Hinthaaran kyläkeskuksen tuntumassa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 436001-436004 ja 436006, sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita Kortisbackan kylässä. Liite 1
2. Hankkeen taustaa	Alueen suunnittelu sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on informoitu kaupungin kaavoituskeskuksen 2006 yhteydessä.
3. Suunnittelun tavoite	Tavoitteena on muuttaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) asuinalueeksi. Julkiset lähipalvelut on voitu toteuttaa muualla Hinthaaran kylässä. Samalla puistoalueen (VP) rajausta tarkistetaan kaavamuutoksen yhteydessä, niin että se voidaan toteuttaa järkevällä tavalla. Myös yleinen tie vierialueineen (LYT) tarkistetaan vastaamaan vireillä olevaa tiesuunnitelmaa koskien kevyen liikenteen järjestelyjä Hinthaaran kyläkeskuksen kohdalla. Asuinkorttelit siirretään kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Rekisteröintikustannukset peritään kaikilta tontinomistajilta.
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen, yms.)	Yleiskaava: Haja-asutusalueiden osayleiskaavassa (22.4.1996) alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT-1) ja maatalousalueeksi (MV-2). Asemakaava: Alueen asemakaava on vahvistettu rakennuskaavana 22.11.1996. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), erillispientalojen korttelialueiksi (AO-1 ja AO-2) sekä puistoalueiksi (VP). AO-1 korttelialueiden tonteille saa rakentaa enintään yksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku $e = 0,2$ ja kerrosluvut vaihtelevat I ja I 2/3 välillä. AO-2 korttelialueen tontille saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuusluku $e = 0,15$, kerrosluku on I 2/3. Tiesuunnitelma: Tiehallinto on laatinut tiesuunnitelman kevyen liikenteen järjestelylle Hinthaaran kyläkeskuksen kohdalla. Tiehallinto ei ole vielä hyväksynyt tiesuunnitelmaa. Maanomistustilanne: Alueen rakennetut tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Muilta osin alue on kaupungin omistuksessa. Rakennettu ympäristö: Suunnittelualueella sijaitsee kymmenen rakennettua omakotitalotonttia. Alueen rakennuskanta on varsin uutta. Vanhin omakotitaloista on 1930-luvulta, mutta muut on rakennettu 1980-luvulla. Alueella ei ole rakennussuojelukohteita.

	Kunnallistekniikka: Olemassa olevat omakotitalot on liitetty kunnallistekniikkaan. Uudet tontit liitetään myös siihen.
5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset liikenteeseen
6. Osalliset	Maanomistajat: Porvoon kaupunki Yksityiset tontinomistajat (liite 2) Naapurimaanomistajat: Liite 3 Muut osalliset: Hinthaaran kyläyhdistys Sonera / Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Energia Oy/kaukolämpö Porvoon Sähköverkko Oy Porvoon Alueverkko Oy Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri <i>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</i> Kiinteistö- ja mittausosasto Katuosasto Rakennusvalvonta Ympäristönsuojelu Tilakeskus Porvoon Vesi Terveystieteiden tutkimuskeskus Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lautakunnat: Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Tekninen lautakunta Ympäristönsuojelulautakunta Terveystieteiden tutkimuskeskus
7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	<u>Viranomaisneuvottelu:</u> - Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. <u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen:</u> (MRL 62 §, MRA 30 §) - Kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs, ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. - Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa. - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta sekä Sonera / Carrier -ltä, Elisa Networks Oy:ltä, Porvoon Energia Oy:ltä, Porvoon Sähköverkko Oy:ltä, Porvoon Alueverkko Oy:ltä ja Hinthaaran kyläyhdistykseltä. <u>Neuvottelukierros:</u> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

	<u>Virallinen kuuleminen:</u> (MRL 65 §, MRA 27 §) - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs, ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>muistutuksia</u>. - Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/ -haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa - <u>Viralliset lausunnot:</u> (MRA 28 §) - Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri - Ympäristönsuojelulautakunta - Tekninen lautakunta - Terveystieteiden lautakunta - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos <u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:</u>(MRL 65 § 2) - Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta. <u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä</u> (MRL 67 §) - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ympäristökeskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. <u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</u> (MRA 93 §) - Ilmoitus kunnan virallisella ilmoitustaululla, internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa.	
8. Kaavoitushankkeen aikataulu	Suunnittelutyö käynnistyi 2007. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksyttyä alkuvuodesta 2008. Kaavamuutoksesta päättää Porvoon kaupungin kaavoitus- ja rakennuslautakunta.	
9. Valmistelusta vastaa	Kaavoittaja Camilla Stenberg puh. 040 3515462 etunimi.sukunimi@porvoo.fi Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO	Suunnitteluavustaja Liisa Laakso puh. 520 2720 etunimi.sukunimi@porvoo.fi Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs
Päiväys 8.10.2007, 21.12.2007	J.P.Pfeifer Kaupunkisuunnittelupäällikkö	

**CARLANDERINTIE, KORTTELIT 7005–7008 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET,
ASEMAKAAVAN MUUTOS
10.10.–2.11.2007**

LAUSUNTO / MIELIPIDE, MRA 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTON VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUS ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
Tiehallinto/ Mirja Hyvärinta, Hannu Palmen Luonnoksessa pienennetään nykyistä maantien aluetta (LYT). Asemakaavaluonnos mahdollistaa maantien 1531 pohjoisreunalle sijoitetun kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Uudenmaan tiepiirillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.	Vastine: -
Rakennusvalvonta/ Ulf Blomberg Naapurin suostumus pitäisi vaatia, mikäli rakennetaan lähemmäksi rajaa kuin neljä metriä. Ratkaisu vaikuttaa tällöin molempien rakennusten palotekniisiin ratkaisuihin. Rakennusvalvonnalla ei ole muuta huomauttamista.	Vastine: - <u>Vaikutus asemakaavaehdotuksen sisältöön:</u> Kaavamääräyksiä muutetaan lausunnon mukaisesti.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos/ Göran Westerlund, Tomi Pursiainen Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.	Vastine: -
Terveystieteiden tutkimuskeskus/ Outi Lankia Terveystieteiden tutkimuskeskuksella ei ole huomauttamista Carlanderintien asemakaavan muutosluonnoksesta.	Vastine: -
Porvoon vesi/ Mats Blomberg Kortteleissa 7005 ja 7007 tulee varata 5x5 metrin kokoinen alue tonteilta vesi- ja viemäriverkoston tonttikaivoja ja -sulkua varten. Varaus tehdään katualueen rajan varteen, mieluiten kadun alkupään puoleiseen kulmaan.	Vastine: Tonttien muotoa ja ilmansuuntaa ajatellen pihan oleskelutilat tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa lounaaseen, jolloin tonttiliittymät jäävät pohjoispuolelle. Vesi- ja viemäriverkon kaivojen ja sulkujen vaatimat alueet kortteleissa 7005 ja 7007 jäävät siten tonttien takakulmaan. <u>Vaikutus asemakaavaehdotuksen sisältöön:</u> Kaavakarttaa muutetaan siten, että kullakin tontilla on 5x5 metrin kokoinen alue vesi- ja viemäriverkoston tonttikaivoja ja -sulkua varten. Kortteleiden 7005 ja 7007 tonttien osalta tämä tehdään siten, että istutettavan alueen osuutta suurennetaan vastaavasti.
Ympäristösuojelutoimisto/ Jukka Palmgren Asemakaavan muutoksesta ei ole huomautettavaa.	Vastine: -
Katuosasto/ Katuosasto toteaa, että kaavaluonnoksesta ei ole suurtakaan huomauttamista. Leikkipuistoon johtava VP-alue voisi olla hieman leveämpi, jotta siihen mahtuisi muutakin kuin kevyen liikenteen väylä. Tiesuunnitelmassa kevyen liikenteen järjestelyiksi Hinthaaran kyläkeskuksen kohdalla on esitetty suositus liikennealueen rajaksi, joka ottaa huomioon kevyen liikenteen väylän vaatiman tilan. Katuosasto esittää, että noudatettaisiin ko. rajaa (liite 1) ja/tai	Vastine: VP-alueen nykyinen raja on 10 m, minkä tulisi riittää. Koska kyseessä on asemakaavassa osoitettu alue, sen ei pitäisi tulla yllätyksenä tuleville asukkaille eikä kohdata vastustusta. Carlanderintien itäpuolelle on osoitettu katuosaston liitteessä 1 esittämä näkemäalue (nä). Sen sijaan länsipuolen näkemäalue on jäänyt pois (on voimassa olevassa asemakaavassa). Kortisbackantien varrelle kaavaan merkitty tie/katualue lienee riittävä näkemäalueeksi. Yleinen tiealue noudattaa olemas-

luiskan reunaa. Liitteessä on myös esitetty tarvittavat näkemäalueet punaisella.	sa olevaa kiinteistön rajaa, joka suurin piirtein noudattaa luiskan reunaa. Asiasta on keskusteltu katuosaston kanssa. <u>Vaikutus asemakaavaehdotuksen sisältöön:</u> Näkemäalue (nä) osoitetaan myös Carlanderintien länsipuolelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
Elisa Oyj/ Petri Holopainen Elisalla ei ole asemakaavan muutokseen huo- mutettavaa. Alueella ei ole Elisan kaapeliverkkoa. Elisa ei myöskään rakenna uutta kaapeliverkkoa kohteeseen.	<u>Vastine:</u> -
Kiinteistö- ja mittausosasto/ Maarit Ståhlberg Maaperätutkimustietoja olisi hyvä olla käytettävissä. Ei muuta huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> Kiinteistö- ja mittausosasto on tutkinut maaperää kaava-alueella, yksi kairaus/uusi tontti (20.11.2007). Alueen rakennettavuus selvitetään vielä tarkemmin ennen kaavan hyväksymistä. <u>Vaikutus asemakaavaehdotuksen sisältöön:</u> Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen tässä vaiheessa.
Kiinteistönomistaja/ Kalevi Niskanen RN:o 1:118 Tiehallinnon teettämän tiesuunnitelman mukaisesti tontin 1:118 koko alue jää vapaaksi, eikä sitä käyte- tä pyörätien osana. Ko. tontin ja tulevan pyörätien väliin jää käyttämätön kaista, joka luultavasti palau- tetaan Porvoon kaupungille tiehallinnolta. Esitän halukkuuteni ostaa tämä vapautuva alue. Haluaisin että minuun otetaan yhteyttä tässä asiassa. Haluai- sin saada yhteystiedot pyörätien suunnitteluun, että tiedän tulevan pyörätien koron omia pengerryksiäni varten. Samalla lailla haluaisin yhteystiedot mahdollisen jalkakäytävän linjauksesta Kortisbackan tien suun- taisesti. Se lienee kaupungin oma työ. Siinäkin meillä on vapaa kaistale tien ja tonttini välissä, jota olen pitänyt kunnossa ajamalla nurmikkoa. En ha- luaisi siihen pengerrykseen koskettavan. Vastustan rekisteröintikustannusten perimistä asukkailta. Vaikka se ei olekaan pakko tehdä, niin asia on tutkittava ja annettava lisäselvityksiä sen oikeellisuudesta.	<u>Vastine:</u> Tässä vaiheessa lähtökohtana on, että yleinen tiealue säilyy nykyisessä laajuudessaan ja omis- tussuhteet pysyvät ennallaan. Näin ei synny käyt- tämätöntä tiealuetta joka siirtyisi kaupungille. Jos tämä kaikesta huolimatta tulisi ajankohtaiseksi vastaisuudessa, asia ratkaistaan silloin. Maan- omistaja voi ottaa yhteyttä Destiaan/Mirja Lehto- vaaraan tarkempia tietoja varten. Tässä vaiheessa ei myöskään ole suunnitelmia kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Kortis- backantien varteen. Porvoon kaupungin katuosas- to vastaa kaupungin katujen suunnittelusta ja rakentamisesta. Laissa kiinteistötoimitusmaksuista (558/1995) säädetään kiinteistötoimituksista ja muista vas- taavista toimituksista ja tehtävistä perittävistä maksuista. Rekisteröintimaksu kuuluu näihin. Kaupungingeodeetti Terhi Pöllänen on jo erikseen tehnyt asiasta selkoa. <u>Vaikutus asemakaavaehdotuksen sisältöön:</u> Mielipide ei aiheuta muutoksia.



ASEMAKAAVAN MUUTOS
27.3-18.4.2008

LAUSUNTO / MUISTUTUS, MRA 28 ja 27 §	KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTON VASTINE JA LAUSUNNON / MUISTUTUKSEN JOHDOSTA ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET- JA TARKENNUKSET:
Tiehallinto/ Uudenmaan tiepiiri Tiehallinto ei anna lausuntoa asemakaavamuutoksesta, mutta haluaa hyväksymispäätöksen tiedoksi.	Vastine: -
Tekninen lautakunta Tekninen lautakunta puoltaa asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Terveydensuojelujaosto Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Ympäristönsuojelulautakunta Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Asemakaava-alueelle tehtyyn rakennustapaohjeeseen esitetään lisättäväksi: ”Osoitenumeroilvellä osoitetaan rakennuksen tai sen sisäänkäynnin osoitenumero ja opastetaan liikennöimistä sekä hälytysajoja. Rakennukseen on kiinnitettävä pimeään aikaan valaistu osoitenumeroilpi, joka on nähtävissä selkeästi kadulta.” Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.	Vastine: Osoitemerkinnöistä on annettu tarkat määräykset Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 3.7 Osoitemerkintä. Ei ole tarpeen osoittaa määräyksiä asemakaavassa eikä rakentamistapaohjeessa. Asemakaavaehdotukseen tehty muutos: -



Asemakaava no 428
Detailplan nr 428

CARLANDERINTIE
CARLANDERSVÄGEN

HAVAINNEKUVA
ILLUSTRATION

LITTE 8
BILAGA