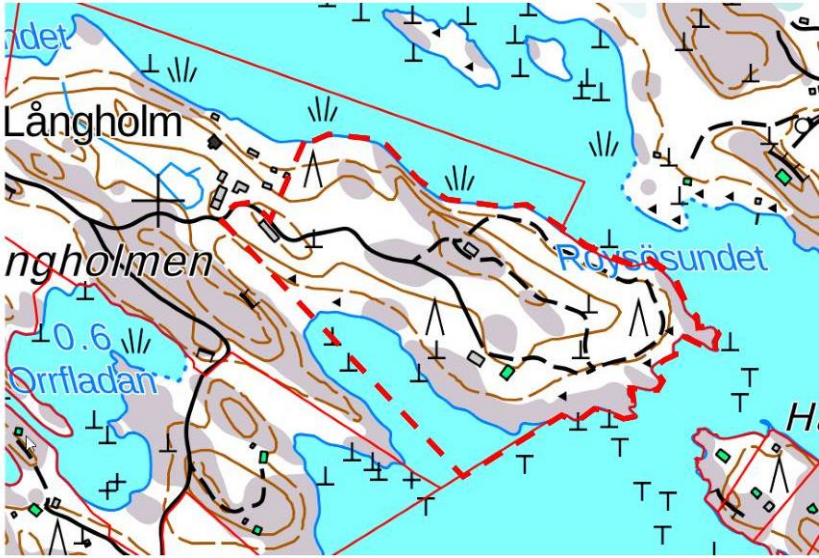


## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## SONDBY, LÅNGHOLMEN ranta-asemakaavan muutos

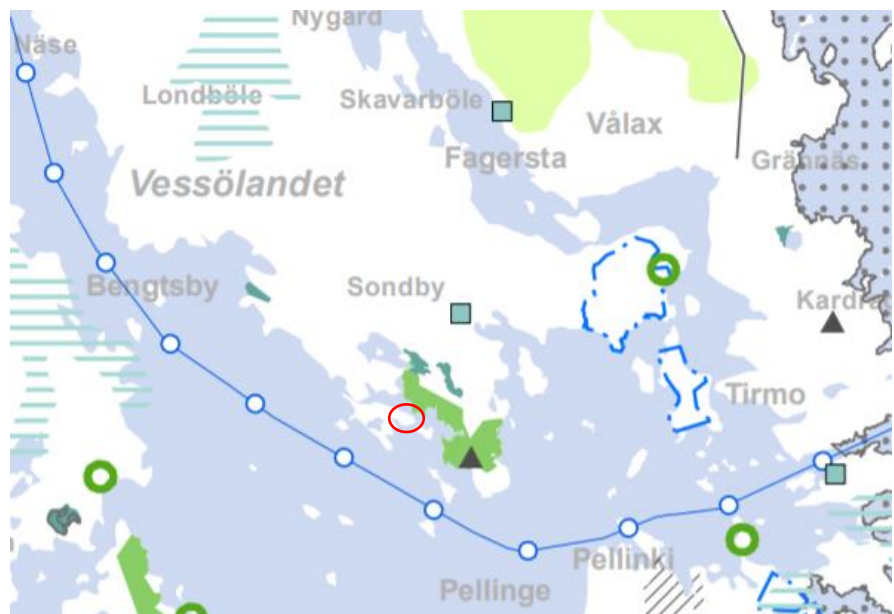
PORVOO LÅNGHOLMEN, RN:o 3:140, ranta-asemakaava alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittämiseksi.

Nro	RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
<p><b>1. Suunnittelualue</b></p>	<p>Suunnittelualue käsittää kiinteistön osan kiinteistöstä RN:o 3:140 Långholmenissa Sondbyn alueella. Kaava-alueen maapinta-ala on noin 9 ha.</p> 
<p><b>2. Hankkeen taustaa</b></p>	<p>Alueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 638-484-3-140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Korttelissa 2 sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palvelua tarjoava yritys, jonka laajentumistarpeisiin voimassa oleva ranta-asemakaava ei vastaa.</p>
<p><b>3. Suunnittelun tavoite</b></p>	<p>Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittäminen ajantasaistamalla ranta-asemakaava vastaamaan yrityksen muuttuneita tavoitteita. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita ja kerrosluku muutetaan toteutuneen mukaiseksi. Alueelle osoitetaan matkailupalvelujen korttelialueelle yksi rakennuspaikka.</p>
<p><b>4. Lähtötiedot</b></p>	<p>Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka sai lainvoiman vuonna 2011 KHO:n päätöksellä. Ranta-asemakaava-alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelumääräyksen mukaan: <i>Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnon tulee sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloukseen käyttöä. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.</i></p> <p>Niillä alueilla, joilla pääkäyttötarkoitus on osoitettu aluevarausmerkinnällä, ko. merkintä määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.</p>



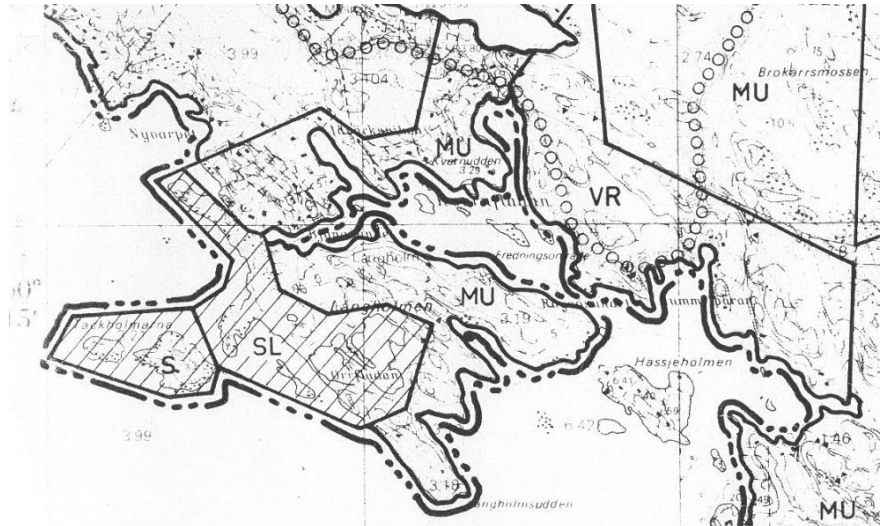
Kuva: Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vaiheittain vuosina 2016–2020 ja korvaa tullessaan voimaan nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 93 mukaisesti alueen kunnissa. Ranta-asemakaava alueelle ei ole osoitettu toimintoja Uusimaa-kaavassa 2050. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakaavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.



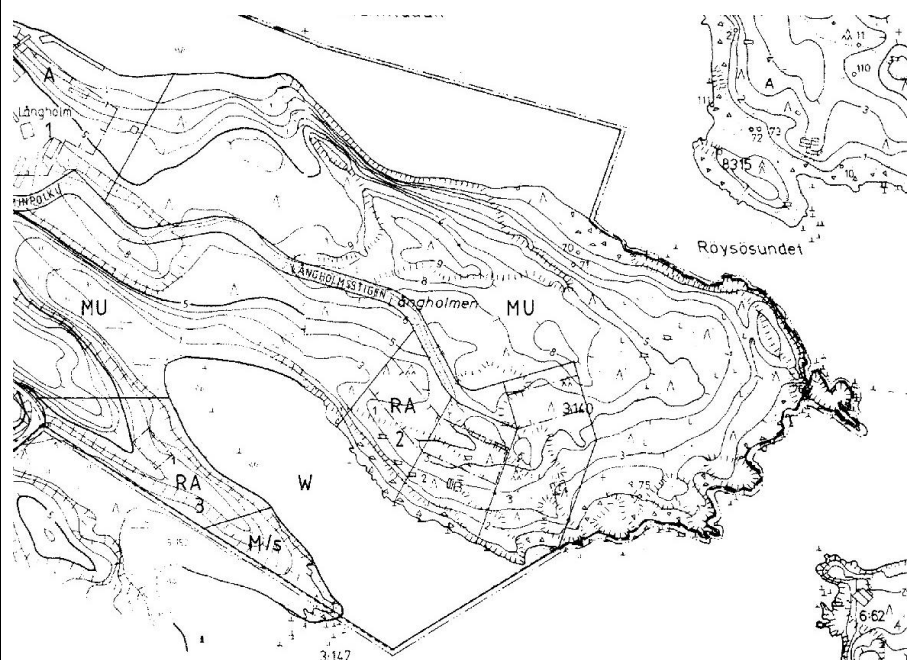
Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

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



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

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



*Kuva: Ote vuonna 2002 hyväksytystä ranta-asetmakaavasta.*

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

<p><b>5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset</b></p>	<p>Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitusta ja vaikutusarviointia varten laaditaan tarkoituksenmukaiset selvitykset, kuten luontoselvitys.</p> <p>Kaavan muutoksella on vaikutuksia lähinnä asemakaava-alueella ja keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Suurimmat vaikutukset arvioidaan kohdistuvan maisemaan, sillä rakennusoikeus alueella kasvaa. Rakennukset voidaan kuitenkin sijoittaa rantapuuston suojaan sekä rakentamista ohjata kaavamääräyksiin, jolloin kaavamuutoksen vaikutukset rantamaisemaan pysyvät vähäisinä.</p>
<p><b>6. Osalliset</b></p>	<p>Maanomistajat Naapurimaanomistajat</p> <p>Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: <i>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</i> Kaupunkimittaus Terveystieteiden osasto Rakennusvalvonta Ympäristönsuojelu</p> <p>Uudenmaan liitto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta Terveystieteiden osasto</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus</p>
<p><b>7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen</b></p>	<p><u>Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §)</u> - MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa, muilta osin neuvottelut hoidetaan työkokouksina.</p> <p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u> - <b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos</b> ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. (Koronarajoitusten aikana Palvelupiste Kompassiin ainoastaan ajanvarauksella, puh. 020 692 250) - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itävyylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. - <u>Laatimisvaiheen lausunnot:</u> Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta.</p>

	<p><u>Neuvottelukierros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.</li> </ul> <p><u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kaavaehdotus</b> ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. (Koronarajoitusten aikana Palvelupiste Kompassiin ainoastaan ajanvarauksella, puh. 020 692 250)</li> <li>- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan sekä Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itävyäylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</li> </ul> <p><u>Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)</u></p> <p>Uudenmaan ELY-keskus Uudenmaan liitto Ympäristönsuojelu Terveystieteiden tutkimuskeskus Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lausuntoa ei pyydetä, mikäli lausunnonantaja ilmoittanut, ettei lausuntoa ole tarpeen pyytää</p> <p><u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta.</li> </ul> <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle, sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Ilmoitus kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a></li> </ul> <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen:(MRA 93 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ilmoitus kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</li> </ul>
<p><b>8. Kaavoitushankkeen aikataulu</b></p>	<p>Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2021. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto / kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavan vuonna 2021.</p>
<p><b>9. Kaavan laatija</b></p>	<p>Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359</p> <p>Tengbom Oy Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki puh: 050 415 3009 sähköposti: <a href="mailto:maarit.suomenkorpi@tengbom.fi">maarit.suomenkorpi@tengbom.fi</a></p>
<p><b>10. Kaavan hyväksymisen valmistelu</b></p>	<p>Porvoon kaupunki Kaupunkisuunnittelu PL 23 06101 PORVOO</p> <p>Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>