



AK 538

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

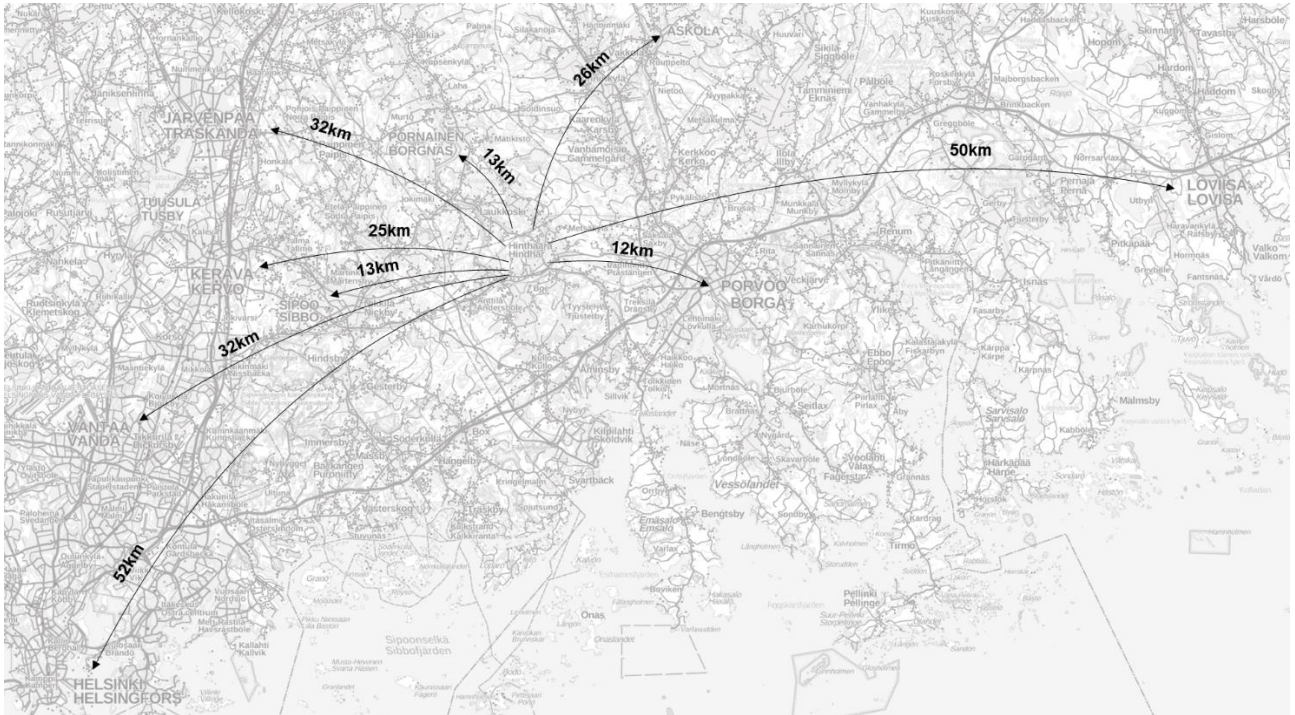
Töyrytie, Hinthaara

Asemakaavamuutos, luonnosvaihe, 28.6.2022

Kannessa ortokuva vuodelta 2016. Kansikuvan lähde: Porvoon kaupunki

1 SUUNNITTELUALUE, SIJAINTI JA PINTA-ALA

Suunnittelualue sijaitsee Porvoossa, Hinthaaran palvelukylässä, taajamakeskuksen läheisyydessä. Etäisyys Porvoon kaupungin keskustaan on noin 12 kilometriä. Kuva 1 havainnollistaa suurpiirteisesti etäisyyksiä kuntakeskuksiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria.



Kuva 1 Etäisyyksiä kuntakeskuksiin suunnittelualueelta

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Ensisijaisena tavoitteena on tutkia pientalovaltaisen asumisen sijoittamista ja edistää asuinrakentamisen toteutumista suunnittelualueelle. Kaavatyön aikana tavoitteena on myös tutkia alueelle kulkevia yhteystarpeita asuinkiinteistöille sekä jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Samalla tutkitaan vesitalouden liittyvien ratkaisujen edistäminen alueelle.

3 HANKKEEN TAUSTAA

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei ole toteutunut merkittävin osin ja tämän perusteella kaavatyö on laitettu vireille. Asemakaavan laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015. Viimeksi hankkeesta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

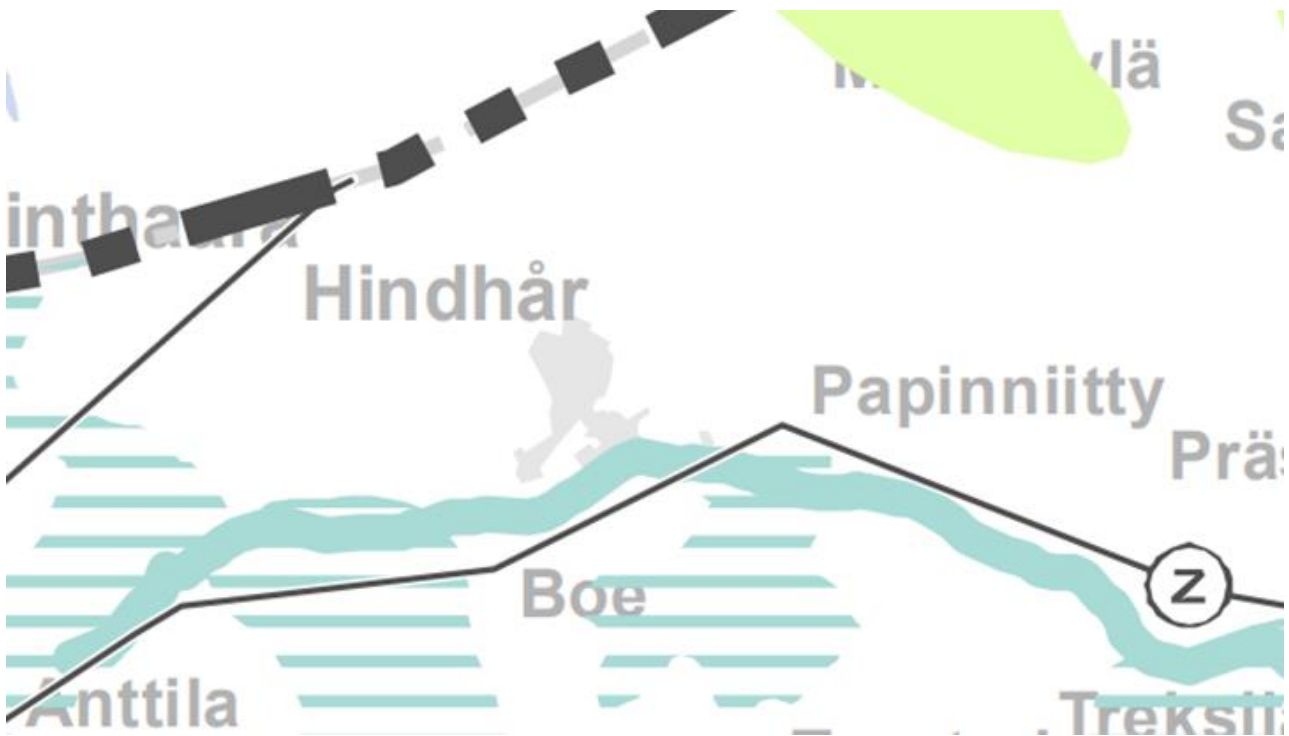
4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa. Maakuntakaavaa ohjaa ympäristöministeriön valmistelemat ja valtiovallan päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttövoitteet.

Alueella on voimassa pääosin¹ Uusimaa-kaava 2050, joka on hyväksytty maakuntavaltuuston toimesta 25.8.2020 ja voimaantullut maakuntahallituksen päätöksellä 7.12.2020. Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää Uudenmaan rakennesuunnitelman sekä kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Näistä kokonaisuuksista suunnittelualueutta koskee rakennesuunnitelma ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava.

Uusimaa-kaavan kokonaisuudessa on yksi suunnittelualueen rajaa koskeva **suojelualuemerkintä**. Kuninkaantien varrella kulkeva Suuri Rantatie -merkintä on kuvattu kaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Suojelumerkintä on kartalla osoitettu turkoosina viivavärinä. Kuva 2 havainnollistaa suunnittelualueutta maakuntakaavassa. Suunnittelualue sijoittuu taajama-alueen liepeille, Kuninkaantien viereen.



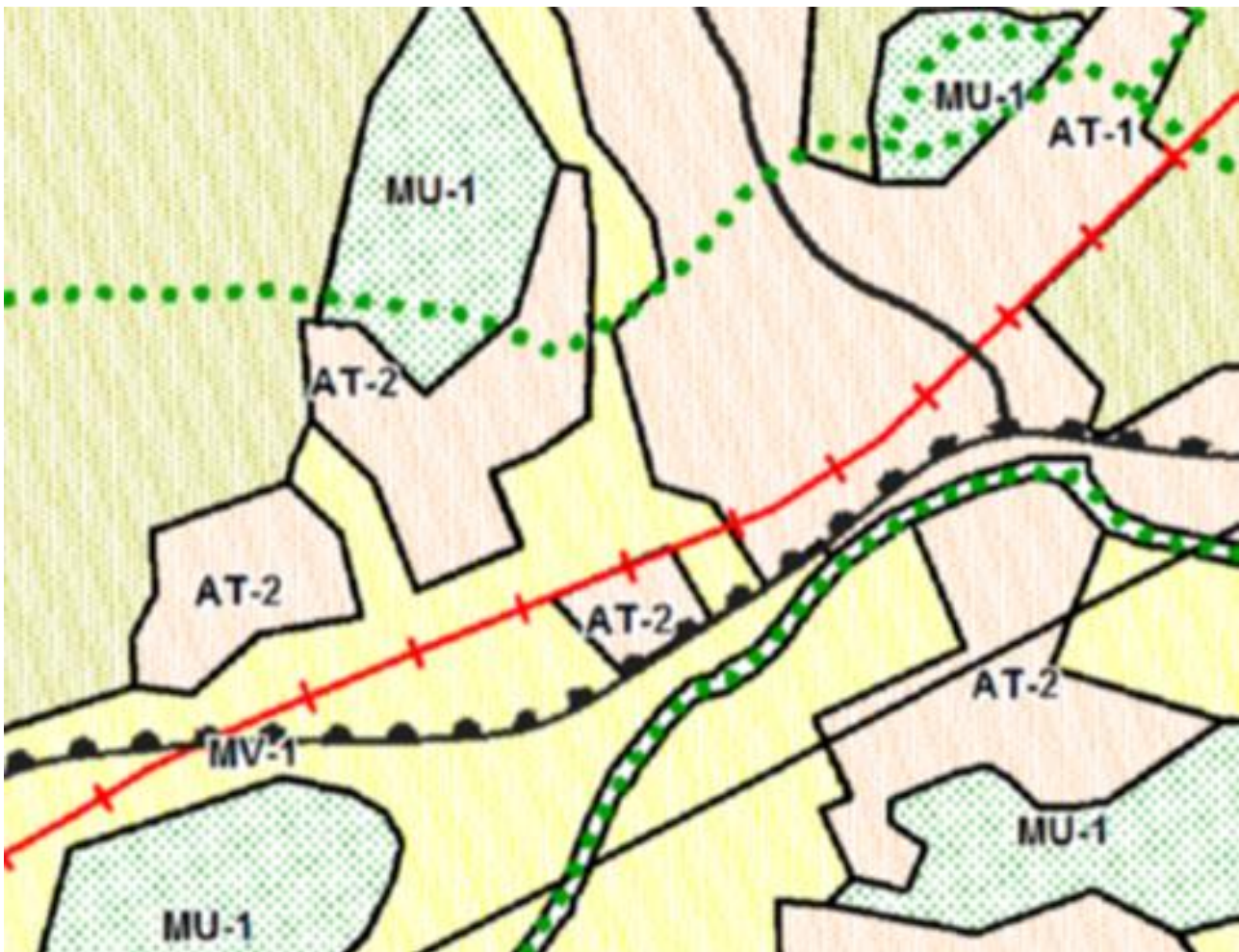
Kuva 2 Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liitto)

¹ Uusimaa-kaava 2050 ei ole kaikin osin voimaantullut. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on korvannut Uudella maalla aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja ns. 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua. Voimaan jääneet Östersundomin alueen kaava ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu eivät kosketa suunnittelualueutta.

4.2 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi.

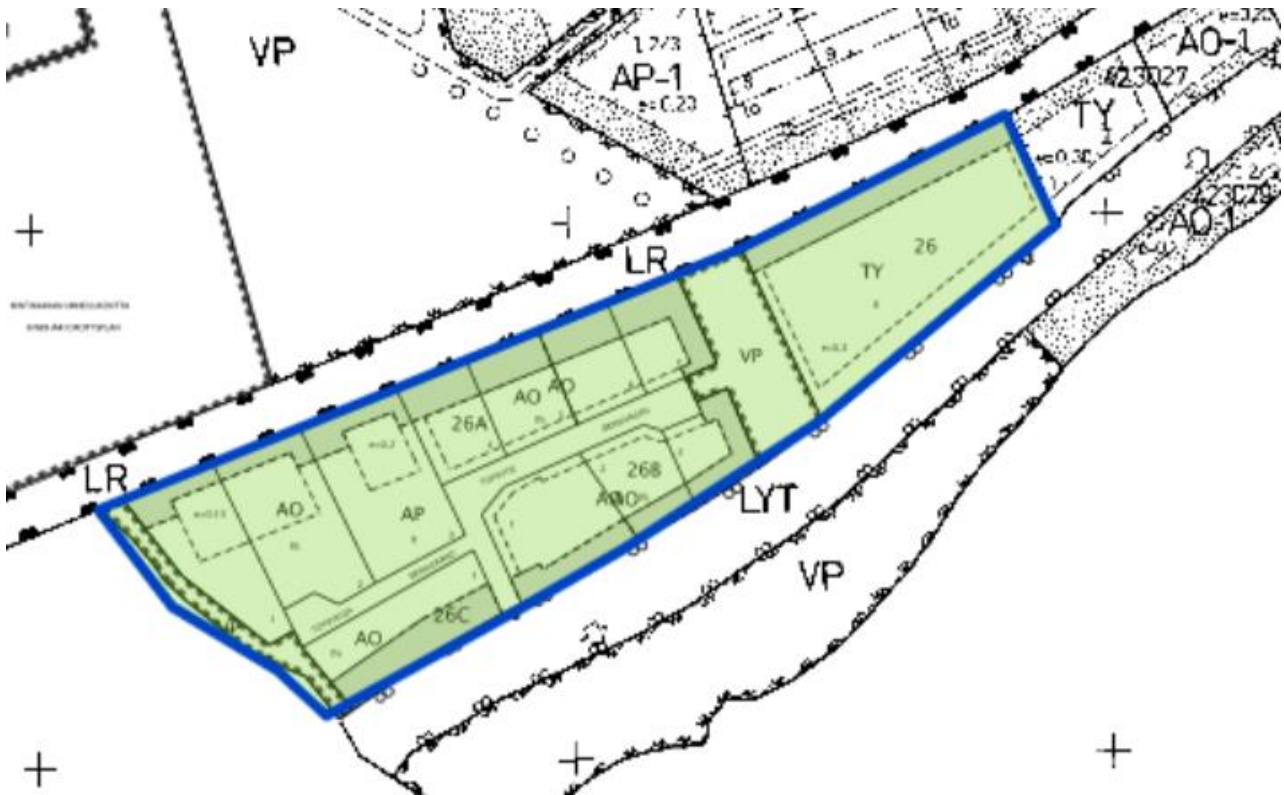
Alueella on voimassa kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty Porvoon maalaiskunnan valtuuston toimesta 22.4.1996. Suunnittelualueita koskevat keskeiset kaavamerkinnot ovat **AT-2** (kyläkeskuksen laajenemisa-alue), **MV-1** (maatalousalue, jossa on tunnistettu arvokas maisemakokonaisuus), **AT-1** (kyläkeskuksen alue) sekä punaisella viivalla osoitettu **rautatieyhteys** ja mustalla puolipalloviivalla korostettu historiallisen tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeä **tie**. Kuva 2 havainnollistaa suunnittelualueita osayleiskaavassa. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa rautatien ja Kuninkaantien väliin erityisesti AT-2 alueelle.



Kuva 3 Ote kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta (Lähde: Porvoon kaupunki)

4.3 Asemakaava

Asemakaava on suunnitelma, jossa määritellään alueen tuleva käyttö. Suunnitelmaan yleisesti merkitään esimerkiksi mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Suunnittelualueeseen koskevat aiemmat asemakaavat on hyväksytty rakennuskaavoina 1980-luvun päätteessä ja 1990-luvun puolivälissä. **Rakennuskaava 124** (hyv. 22.11.1989) liittyy keskeisesti suunnittelualueeseen ja on korostettu kuvaan 4. Kuvassa näkyy myös **rakennuskaava 155** (hyv. 22.11.1996) merkintöineen suunnittelualueen lähiympäristössä. Taulukko 1 listaa ajantasakaavan keskeisiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tulkiten erityisesti kaavan 124 kaavakarttaa.



Kuva 4 Ote ajantasakaavasta, jossa on korostettu rakennuskaavan 124 kaava-alue ja -merkintöjä (Lähde: Porvoon kaupunki)

Taulukko 1 Suunnittelualueen kaavamerkintä- ja määräyskuvausta ajantasakaavasta

Kortteli	Merkintä	Kaavamääräys	Kerrosluku	Tehokkuusluku
26	TY	Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue	II	0,2
26A	AO	Erillispientalojen korttelialue	I ½	0,15
26A	AP	Asuinpientalojen korttelialue	II	0,2
26A	AO	Erillispientalojen korttelialue	I ½	0,2
26B	AO	Erillispientalojen korttelialue	I ½	0,2
26C	AO	Erillispientalojen korttelialue	I ½	0,15
	VP	Puisto	-	-
	VP	Puisto	-	-
	TÖYRYTIE	Kaavatie ja kaavatien nimi	-	-
	TÖYRYKUJA	Kaavatie ja kaavatien nimi	-	-
	LYT	Yleinen tie vierialueineen	-	-
	LR	Rautatiealue	-	-

4.4 Omistussuhteet

Kuva 5 havainnollistaa suunnittelualan maanomistustilannetta keskeisin osin. Punaisella rajatun alueen sisällä sijaitsee neljä yksityisomisteista kiinteistöä. Sinisellä korostetut maa-alueet ovat kaupunkiomisteisia. Suunnittelualuetta koskettaa punaisen rajauksen ulkopuolella kaksi valtio-omisteista maa-aluetta (Kuninkaantie ja vanha rautatie) sekä kaksi yksityisomisteista maa-aluetta.



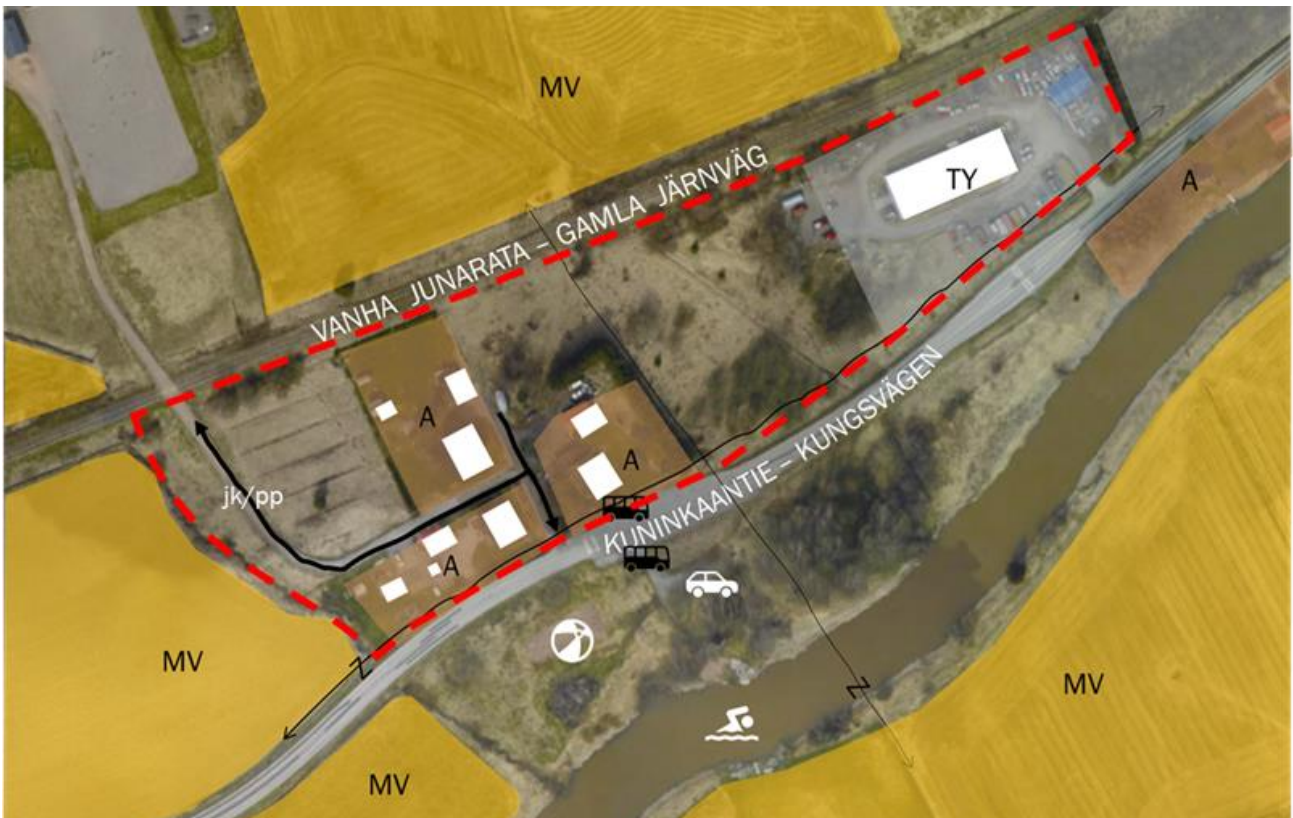
Kuva 5 Havainnekuva maanomistussuhteista suunnittelualueella (Lähde: Porvoon kaupunki)

4.5 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Kuva 6 havainnollistaa punaisella katkoviivalla rajattua suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä yleispiirteisesti. Suunnittelualue kaupungin omistamalla maa-alalla on pääosin rakentamatonta. Rakentamaton alue on luonteeltaan pääosin luonnontilaista ympäristöä – heinittynyttä maa-alaa sekä puita ja puumaisia pensaslajeja. Yksityisiä asuintontteja reunustaa eri-ikäisiä istutettuja kuusipuita. Alueella ei ole luonnosvaiheessa tunnistettua luontoarvoja. Alue ei sijaitse yhdyskunnan vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö suunnittelualueella jakautuu kolmelle yksityiselle asuinkiinteistölle (A) sekä yhdelle teollisuuskiinteistölle (TY). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee tieyhteys, joka on käytössä alueella asuvien asukkaiden ajoneuvoliikenteelle sekä yleisesti alueen jalankulkijoille ja pyöräilijöille (jk/pp). Alueella sijaitsee myös kaksi sähkölinjaa (Z). Toinen sähkölinjoista sijaitsee Kuninkaantien varrella pohjoispuolella ja toinen halkaisee suunnittelualueen keskeltä pohjoiseteläsuuntaisesti. Alueella sijaitsee myös useita avo- ja sarkaojia. Lisäksi kaupungin maalla Töyrytien päässä sijaitsee vanha maakellarirakennus.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoispuolella vanha rautatie, itäpuolella rakentamaton teollisuuskiinteistö, länsipuolella viljelty peltoalue ja eteläpuolella Kuninkaantie. Suunnittelualue on lähiympäristöltään maatalousvaltaista (MV) ja maisemaltaan vaihtelevasti tasankoa ja kumpuilevaa maa-alaa. Alle puolen kilometrin etäisyydellä luoteessa sijaitsee Hinthaaran koulu ja urheilupuisto sekä kaakossa taajama-asuttu kyläkeskus. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee yleisessä käytössä oleva uimaranta Mustijoen varrella sekä pysäköintialue, hiekkakenttä ja tulentekopaikka katoksella. Kuninkaantien molemmin puolin on sijoitettu linja-autopysäkit sekä kaksi suojatieosuutta, jotka ovat Hinthaaran alakoululaisten aktiivisessa käytössä.



Kuva 6 Suurpiirteinen havainnekuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä toimintoiheen (Lähde: Porvoon kaupunki)

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu arviolta neljä asutokuntaa (alle 10 asukasta) ja sijaitsee yksi työpaikka.

4.7 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikkaan kuuluvat keskeisesti alueen energia-, vesi- ja jätehuolto sekä liikenneyhteydet. Suunnittelualueella ei ole vesihuollon linjastoa, mutta alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Kaava-alueet ovat Porvoon veden toiminta-alueita, joilla liittyminen on pakollista. Kaava-alueilla ei pitäisi olla kiinteistöjä, jotka eivät ole liittyneet verkostoon, ellei kiinteistön omistaja ole saanut vapautusta liittymisestä Porvoon ympäristönsuojeluviranomaiselta. Liittymisvelvollisuus astuu voimaan myös näille kiinteistöille uuden kaavan saadessa lainvoiman ja kun verkosto on rakennettu. Vesi- huoltoon liittyvän tarkemman suunnittelun ja tonttikohdaiset liitoskohdat määrittelee Porvoon veden liikelaitos toteutusvaiheeseen siirryttäessä.

4.8 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. (MRL 78 §)

5 PERUSSELVITYKSET

Kaava-alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Mahdolliset muinaisjäänteet, arkeologinen selvitys keväällä 2022
- Maaperäselvitys (pilaantuneisuus ja kantavuus) arviolta kesällä 2022

6 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 kaavaselostuksessa. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön sekä liikenteeseen
- Vaikutukset kuntatalouteen

7 OSALLISET

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavatyön aikana. Osallisiksi aloitusvaiheessa on tunnistettu seuraavassa listatut tahot:

7.1 Maanomistajat

- Porvoon kaupunki
- Yksityiset

7.2 Naapurimaanomistajat ja vastaavat

- Suomen valtio (ELY, Väylä)
- Porvoon kaupunki
- Yksityiset
- Alueen ojitusyhteisöt
- Yleisen venepaikan järjestäytymätön osakaskunta

7.3 Yritykset ja yhdistykset

- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Museorautatie ry
- Hinthaaran kyläyhdistys

7.4 Viranomaiset ja muut vastaavat tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

- Konsernijohto
 - o *Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus*
 - o *Maapolitiikka, kaupunkimittaus*
 - o *Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu*
 - o *Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta*
 - o *Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu*
 - o *Toimitilajohto*
- Sosiaali- ja terveystoimi
 - o *Ympäristöterveydenhuolto*
- Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.7. Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §). Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (MRL 66 §)

8.2 Luonnosvaihe

Suunnitteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §) järjestetään luonnosvaiheessa. Kuulemisen aikana kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/- haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä. Kirjalliset kommentit pyydetään kohdissa 7.3–7.5 mainituilta osallisilta sähköpostitse. Lisäksi tiedotus järjestetään kaupungin internetpalvelussa.

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnittelutyötä tarvittaessa muutetaan ja järjestetään neuvotteluja (ns. neuvottelukierros) yhteistyössä osallisten kanssa.

8.3 Ehdotusvaihe

Virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §) järjestetään kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 §). Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään tahoilta Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Liikelaitos Porvoon vesi ja ympäristöterveysjaosto.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/- haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

8.4 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisvaiheessa tehdään ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §). Kirjallinen ilmoitus hyväksymisestä tehdään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuskelle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi hyväksymisestä tehdään kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Myös kuulutus kaavan lainvoimaisuudesta (MRA 93 §) tehdään kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa vuonna 2022.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)
06101 Porvoo

Kaavoittaja
Jaana von Denffer
puh. 040 594 1543
jaana.von.denffer@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
puh. 040 489 5755
christina eklund@porvoo.fi

Päiväys 28.6.2022

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Dan Mollgren