

HERMANNINSAAREN ASEMAKAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVA

416 HERMANNINSAARI ETELÄ – Talludden

PORVOO

KAUPUNGINOSA 34

**Korttelit 3710, 3711, 3715 ja 3716, korttelin 3712 tontit 1-3,
venevalkama, puisto- ja katualueita**



Asemakaavan käsittelyvaiheet :

Vireilletulo 10.8.2006

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta: 20.11.2008 § 437 , 25.11.2010 § 390

Kaupunkikehityslautakunta 8.3.2011 § 48

Kaupungin hallitus: 12.1.2009 § 15 , 18.5.2009 § 227, 27.6.2011 § 237

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupungin valtuusto: 4.7.2012 § 43

1. PERUSTIEDOT

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Hermanninsaari on 98 hehtaarin kokoinen niemi. Se sijaitsee Porvoon keskustasta 8 km lounaaseen. Niemen länsipuolella on matala lahti, Kodderviken, itäpuolella Haikkoonselkä ja etelässä aukeaa Emäsalonselkä.

1.2 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan 416 nimi on Hermanninsaari etelä – Talludden, 465 Hermanninsaari etelä – Vaahteramäki, 466 Hermanninsaari etelä – Albert Edelfeltin kuja, 467 Hermanninsaari etelä – Rantatuomenmäki, 468 Hermanninsaari etelä – Nynäsudden, asemakaavan 433 nimi on Hermanninsaari Tytärsaarentie, asemakaavan 434 nimi on Hermanninsaari pohjoisosa ja asemakaavan 462 nimi on Hermanninsaari Grundsundet. Tässä selostuksessa on käsitelty kaikkia kahdeksaa asemakaava-aluetta eli koko Hermanninsaaren aluetta.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta
3. Selvitys tulvakorkeudesta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenvedo kuulemisesta: Luonnosvaihe, ehdotusvaiheet I ja II sekä erilliset kuulemiset kirjeillä muutoksista
6. Illustraatio

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asukaskysely, kaupunkisuunnittelu 2007
- Rakennuskannan inventointi, kaupunkisuunnittelu 2007
- Selvitys tonteilla olevasta rakennusten kerrosalasta, kaupunkisuun. 2008
- Yleiskaavaa varten laadittu luontoselvitys, Porvoon maalaiskunnan ympäristöosasto 1992, tarkistettu 2008
- Selvitys maankäytön kehityksestä historiallisten karttojen pohjalta, kaupunkisuunnittelu 2008
- Tulvatarkastelu, kaupunkisuun. 2008, Uudenmaan ympäristökeskus 2008
- Maisema- ja rakennettavuusselvitys, kaupunkisuunnittelu 2008
- Selvitys liikenteestä, joukko-, jakelu- ja kevytliikenne
- Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava
- Linnustoseelvitys

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Hermanninsaarella on harvaa maaseutumaista asutusta. Rakennetun alueen pinta-ala on noin 25 ha, talousmetsiä noin 30 ha, metsittyviä tai metsitettyjä

peltoja noin 15 ha, avoinna hoidettuja niittyjä on alle 10 ha ja ruovikoita noin 20 ha

2.2 Maanomistustilanne

Yksityisiä maa-alueita on yhteensä 71 ha, joista yhteismaita on 6,2 ha. Yhteismaat ovat kolme venesatama-aluetta ja kaksi entistä laidunaluetta. Yksityiset alueet jakautuvat 73 palstaan. Valtio omistaa 1,3 hehtaarin Björkholmen luotsiaseman saaren. Kaupunki omistaa 22,7 hehtaarin rantakaistan länsireunalla. Osa luetelluista maa-alueista on välillä tulvan alla.

Asemakaavan laadintaan liittyy maankäyttösopimuksia

Asemakaavatyöhön liittyy noin 35 maankäyttösopimusta sekä sopimuksia katualueiden luovutuksista ja rasitesopimuksia. Maankäyttösopimukset ovat kaupungin ja maanomistajien välisiä. Rasitesopimukset ovat pääasiassa yksityisten maanomistajien välisiä.

2.3 Suunnittelutilanne

Keskeisten alueiden osayleiskaava

Hermanninsaaren pohjoisosassa on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Siellä on Porvoon veden jäteveden puhdistamo. Puhdistamolle johtaa yleiskaavaan merkitty viemärilinja. Länsi- ja pohjoisrannan kunnan omistamat maat on merkitty lähivirkistysalueiksi, joista osalla on erityisiä ympäristöarvoja (VL ja VL-2). Vanhempi huvila ja lomarakennusten alue Hermanninsaaren koilliskulmassa on erillispientalojen aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Nykyiset asutut alueet sekä muutama rakentamaton kumpare on merkitty erillispientalojen alueeksi (AO). Niiden väleihin sijoittuvat lakialueet sekä laaksopainanteet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo) on merkitty jalopuuesiintymät, niitty- ja ruovikkoalueita sekä tervaleppäkorppainanne. Vanha luotsiasema Björkholmen on merkitty rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR). Hermanninsaaren eteläkärjessä on kolme pientä venesatamaa (LV). Kilpilahden uloin suojavyöhyke ulottuu Hermanninsaaren länsirannalle ja eteläkärkeen.

Asemakaavat

Hermanninsaaren alueella ei ole asemakaavaa. Haikkoontien liikennealueella on asemakaava. Tässä asemakaavatyössä Haikkoontien liikennealue muuttuu katualueeksi.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kaava-alueella

Hermanninsaari sijaitsee varsin lähellä kaupungin keskustaa, mutta on harvaan asuttu maaseutumainen alue. Valtakunnallisia tavoitteita alueen suhteen on mm tiivistymisen ja haja-asutuksen vesihuollon sekä tulvavaaran suhteen. Kulttuurimiljöönä valtakunnallisesti arvokkaaseen Haikon huvila-asutukseen liittyvä Björknäsin huvila sekä Björkholmenin luotsiasema sijaitsevat alueella. Luon-

nonsuojelullisesti merkittäviä ovat Haikkoonselän linnustollisesti arvokas alue sekä metsälehmäksi kasvavat luontotyytit.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuonna 2004 vahvistetussa yleiskaavassa on todettu, että alueelle on tarvetta laatia asemakaava. Viemäriverkon rakentaminen alueelle on tärkeää, ja sitä varten on voitava vahvistaa rasite- ja katualueita.

3.2 Suunnittelun käynnistämistä koskeva päätös

Asemakaavan laadinta sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2006-2010 työohjelmaan. Asemakaavatyöstä ilmoitettiin maanomistajille kirjeellä 10.8.2006.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.3.2008.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen : (MRL 62 §, MRA 30 §)

Kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali olivat esillä 4.6-2.7.2008 kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, III krs. Kaavaluonnoksen nähtävillä olostiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus oli kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Vartissa, Uusimaassa ja Borgåbladetissa. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Alustavat lausunnot, n. Virastokierros, pyydettiin viranomaistahoilta, jotka on lueteltu liitteen 5 kohdassa 6 "osalliset". Asukastilaisuuksia pidettiin kaksi Itä-Uudenmaan ammattikoulussa ÖNY:ssä 5.6 ja 12.6.2008. Asukastilaisuuksissa esiteltiin asemakaavatyöhön liittyviä rasite- ja maankäyttösopimuksia. Myös kunnallistekniikan ja vesihuollon alustava suunnitelmaluonnos oli esillä.

Ensimmäinen ehdotusvaiheen kuuleminen: (MRA 27 §)

Ensimmäinen asemakaavaehdotus ja muu suunnittelumateriaali olivat esillä 28.1-27.2.2009 kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, III krs. Kaavaehdotuksen nähtävillä olostiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus oli kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Vartissa, Uusimaassa ja Borgåbladetissa. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Lausunnot pyydettiin viranomaistahoilta, jotka on lueteltu liitteen 5 kohdassa 6 "osalliset". Asukastilaisuuksia pidettiin Itä-Uudenmaan ammattikoulussa ÖNY:ssä 28.1 ja 2.2.2009. Asukastilaisuuksissa esiteltiin asemakaavatyöhön liittyviä rasite- ja maankäyttösopimuksia. Myös alustava vesihuollon suunnitelmaluonnos sekä alustavat katujen rakentamistasoa koskevat suunnitelmat olivat esillä.

Toisen ehdotusvaiheen kuuleminen : (MRA 27 §)

Toinen asemakaavaehdotus ja muu suunnittelumateriaali olivat esillä 20.5-22.6.2009 kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, III krs. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus oli kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Vartissa, Uusimaassa ja Borgåbladetissa. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Lausunnot pyydettiin viranomaistahoilta, jotka on lueteltu liitteen 5 kohdassa 6 "osalliset". Asukastilaisuus pidettiin Östra Nylands yrkesinstitut Inveonissa, 25.5.2009. Asukastilaisuudessa esiteltiin asemakaavatyöhön liittyviä maankäyttösopimuksia. Myös alustava vesihuollon suunnitelmaluonnos, alustavat katujen rakentamistasoa koskevat suunnitelmat sekä maaperätutkimuksen perusteella tarkentunut kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvio olivat esillä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukainen kuuleminen kaavaehdotuksen muutoksista ennen hyväksymistä

Kolme maanomistajaa Aleksadrantien, yksi Albert Edelfeltin kujan, yksi Hermanninsaarentien ja yksi Tytärsaarentien varrella toivoi maankäyttösopimusneuvotteluissa asemakaavaehdotukseen sellaisia muutoksia, jotka voitaisiin katsoa oleellisiksi muutoksiksi. Asemakaavojen asettaminen uudelleen nähtävälle ei kuitenkaan ollut tarpeen, koska nämä muutokset koskivat vain yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen. (MRL 32§) Kuuleminen järjestettiin kirjeitse. Muutettavien kohtien naapureille lähetettiin tiedoksi kaavaehdotukseen tulevat muutokset sekä ote muuttuvasta toisesta asemakaavaehdotuksesta. Heille varattiin aikaa muistutusten antamiseen yli 14 päivää ja lisäksi asetuksessa edellytetyt 7 päivää. Muutoksista ei tullut yhtään muistutusta.

Hyväksymisvaiheessa Pohjoisosa jaettiin kahteen osaan ja eteläosa viiteen osaan

Asemakaava-alue Hermanninsaari pohjoinen on jaettu kahteen osaan toisen ehdotusvaiheen jälkeen. Maankäyttösopimusneuvottelussa ilmeni, että kiinteistön 1-203 osalta kaavaratkaisu ei ollut vielä valmis. Sen osalta kaavatyötä on jatkettu nimellä Hermanninsaari Grundsundet irrotettuna asemakaavasta Hermanninsaari pohjoinen. Kiinteistö 1-203 on Grundsundetin luonnoltaan arvokas kosteikko, joka on lähes kokonaan vesialuetta tai alle +1 metrin meren pinnan yläpuolella olevaa ruovikkoa. Avovesialue merkittiin kaavaan vesialueeksi. Asemakaava-alue Hermanninsaari etelä on jaettu viiteen osaan toisen ehdotusvaiheen jälkeen.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteet on asetettu asukaskyselyn vastausten perusteella. Yksityisille maanomistajille lähetettiin asukaskysely (66 kpl) ja vastauksia saatiin 46.

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset Hermanninsaaren täydennysrakentamiselle niin, että saaren oleelliset piirteet väljänä saariston maaseutumaisena asuinalueena säilyvät. Rakentamista tiivistetään ja laajennetaan jo olemassa olevilla rakennetuilla alueilla, mutta tonttikoko pidetään kuitenkin varsin suurena, jotta osa maaseutumaisuutta luovista puutarhoista voidaan säilyttää. Kaavassa etsitään keinoja, joilla voidaan säilyttää avoimena muutamia entisiä pelto- ja laidun alueita, joiden maanomistus on rikkonainen. Kaavassa tutkitaan myös keinoja lakialueiden puustojen ja metsien säilyttämiselle maisemallisesti ehjinä, vaikka maanomistus on rikkonainen.

Useat asukkaat korostivat vastauksissaan toivomusta maanomistajien tasa-puolisesta kohtelusta. Sen keinoina ovat mm. kaupungin ja maanomistajan väliset maankäyttösopimukset, joilla asemakaavalla merkittävää hyötyä saavien kiinteistöjen omistajat osallistuvat alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Mitä merkittävämpi hyöty on, sitä suurempi on maanomistajan maksama korvaus. Asemakaavan ja kunnallistekniikan saaminen alueelle katsotaan merkittäväksi hyödyksi kaikille maanomistajille.

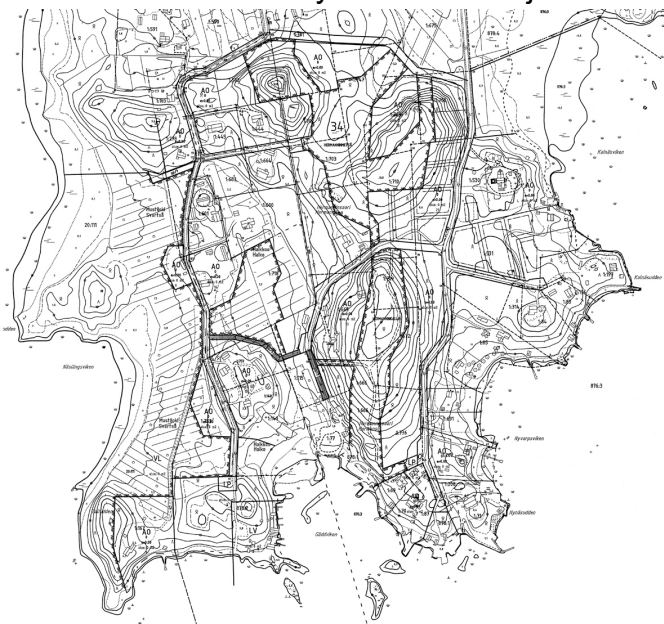
Merenn pinnan vaihtelut ja mahdollinen nousu on otettava huomioon. Meritulvan tulvakorkeudeksi on otettu Suomen ympäristökeskuksen laatiman tulvakartituksen mukainen tulvakorkeus 2,50 m+ aaltoiluvara 30 cm. Ohjeet rajoittavat rakentamisen alarajan korkeuskäyrän 3 m merenn pinnasta ja alimman lattiakorkeuden noin 3,4 metriin merenn pinnan korkeudesta. Tulvariskialueella sijaitseville nykyisin olemassa oleville rakennuksille pyritään osoittamaan käyttötarkoitus talousrakennuksena tai määräämään rakennuksen korottamisesta kunnostuksen tai laajennuksen yhteydessä. Tulvaveden poispääsy nykyisen ja parannetun ojaverkon kautta pyritään turvaamaan asemakaavaan kirjattavien ojarasitteiden avulla.

Hermanninsaaren tieverkko muodostuu nykyisin yksityisteistä. Ne sijaitsevat osittain kelirikkoalueella, eivätkä ajoittain täytä mm. jakelu- ja pelastusliikenteelle asetettuja teknisiä vaatimuksia. Asemakaavalla pyritään löytämään katuverkolle ratkaisu, jolla kaikki tontit ovat saavutettavissa myös tulvan aikana. Myös kiertävälle jakelureitille pyritään löytämään järkevä ratkaisu.

3.5 Asemakaavassa tutkitut vaihtoehdot

Hermanninsaaren eteläosaa varten laadittiin vaihtoehtoinen kaavaluonnos Hermanninsaari eteläosa B. Siinä ovat yleiskaavan metsätalousalueet merkitty puistoiksi, eikä istutettaviksi tontin osiksi. Tämän vuoksi ovat tontit huomattavasti pienempiä. Tontteja on alueelle kuitenkin lähes sama määrä kuin vaihtoehdossa Hermanninsaari eteläosa A. Vaihtoehtoinen ehdotus ei ollut asukastilaisuudessa esillä, sillä useat maanomistajat olivat voimakkaasti vastustaneet puistomaan ottamista pienistä tonteistaan.

Kuva: vaihtoehto B



3.6 Asukkaiden mielipiteet ja niiden huomioonottaminen kaavoituksessa

Asukaskyselyn vastausten pohjalta asetettiin kaavatyön tavoitteet.

Asemakaavaaluonnos

Asemakaavaaluonnoksesta saatiin 41 mielipidettä. Niiden pohjalta tehtiin lukuisia pieniä korjauksia, jotta kaavaehdotuksesta saatiin mahdollisimman hyvin maanomistajien tarpeita palveleva.

Asemakaavaaluonnoksessa oli yksi yhteisranta merkitty uimarannaksi ”Haukilahden uimaranta” ja sen viereen oli merkitty noin 8 auton yleinen pysäköintialue. Yksi yhteisranta-alue on syytä muuttaa viheralueeksi, jolla voi olla uimaranta, sillä nykyaikaista veneilyä ei voi yhdistää uimiseen. Haukilahden uimarantaa oli käsitelty 16 mielipiteessä: vastustavia 5 ja puoltavia 11. (Yhteisrannan osakaista 6 hyväksyi ratkaisun, 5 vastusti) Yleinen pysäköintialue on poistettu ja ajoyhteys uimarannalle on muutettu kaduksi. Uimarantaa ei osoitettu minnekään muualle, sillä sopivia rantoja ei ollut hyvien huoltoyhteyksien päässä. Valtion omistaman luotsiaseman Björkholmen loma-asuntotontista merkittiin osa lähivirkistysalueeksi (VL), sillä sen ranta olisi sopiva vähäiseen uimakäyttöön.



Kuva entisestä luotsin saaresta, Björkholmasta. Luotsiasemarakennus on suojelukohde. Sitä ei erotu maisemassa, koska pihapiiri on umpeenkasvanut.

Ensimmäinen asemakaavaehdotus

Ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta saatiin 31 muistutusta. Suurin osa toivoi pieniä muutoksia rakennusoikeuden määrään tai tontin rakennuspaikan sijainnin tarkennusta. Seitsemän muistuttajaa toivoi kunnallistekniikan toteutuksen kustannusten jakoa eri tavalla.

Rakennusoikeuden määrää pyysi muistuttajista seitsemän nostamaan ja samoin seitsemän myös vähentämään. Kokonaisuudessa yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä laski vain muutaman sata kerrosneliometriä toiseen kaa-

vaehdotukseen. Pienet muutokset rakennusaloihin ja rakennusoikeusmääriin tehtiin toivomusten mukaisesti. Vain parilla tontilla ei pientä muutosta tehty täysin toivomuksen mukaisesti, koska näillä tonteilla haluttiin joko rakentaa korkeimmalle lakialueelle tai toivottiin niin pientä rakennusoikeutta, että se poikkesi täysin viereisten tonttien rakennusoikeudesta. Hyvin pieni rakennusoikeus aiheuttaisi tarpeen muuttaa kaavaa omistajan vaihduttua. Korkeimmat lakialueet on edelleen säilytetty rakentamattomina maisemallisista syistä ja tuulensuojametsän kasvumahdollisuuksien takia.

Neljä muistutusta koski venevalkamia. Haukilahden ranta niminen puistoa toivottiin edelleen venevalkamaksi, mutta sille esitettiin myös korvaavaa venevalkamapaikkaa saaren itärannalle. Toisessa kaavaehdotuksessa Haukilahden ranta pidetään virkistysalueena ja korvaava venevalkamavaraus merkittiin muistutuksessa esitetylle paikalle.

Toinen asemakaavaehdotus

Toisesta asemakaavaehdotuksesta saatiin 18 muistutusta. Seitsemässä muistutuksessa toivottiin pieniä muutoksia rakennusoikeuden määrään tai tontin rakennuspaikan sijainnin tarkennusta. Muutoksista sovittiin maankäyttösopimusneuvotteluissa. Muutokset rakennusaloihin ja rakennusoikeusmääriin tehtiin toivomusten mukaisesti. Neljä maanomistajaa toivoi yhteisalueen säilyttämistä yhteisomistuksessa, mitä kaava ei estä. Neljä toivoi katualueen rajaamista vähän toisin. Näistä muutoksista tehtiin osa toivomuksen mukaan. Tien siirtäminen pehmeikölle lisää kunnallistekniikan kustannuksia, joten tästä siirtämisestä aiheutuu suurta haittaa kunnallistekniikan toteutukselle. Kolme maanomistajaa toivoi tonttijakoon pieniä muutoksia, jotka tehtiin toivomuksen mukaan.

Yksi maanomistaja tahtoi nähdä katusuunnitelmat ja tarkat kustannukset ennen kaavan hyväksyntää. Katusuunnitelmat laaditaan ja hyväksytään kuitenkin vasta kaavan hyväksynnän jälkeen, kun katualueiden sijainti on vahvistunut. Katupiirustusten periaatepoikkileikkaukset ja alustava kustannusarvio olivat tiedossa ja nähtävillä jo yleisötilaisuudessa. Maaperätutkimusten perusteella tarkennettu katurakentamisen kustannusarvio laitettiin nettiin esille. Kustannukset tarkentuvat lopullisesti vasta myöhemmin toteutusvaiheessa.

Yhteisalueen omistajien muistutus koski venevalkamaa. Siinä toivottiin venevalkojen rakennusalueen siirtämistä lähemmäs vettä. Rakennusaluetta laajennettiin lähemmäs vettä noin 12 metriä. Sitä ei kuitenkaan merkitty kiinni LV-alueeseen, sillä silloin se olisi sijoittunut olemassa olevan asuinrakennuksen yksityisen rannan eteen.

Erillinen kuuleminen asemakaavaehdotuksiin tulleista muutoksista

Kuusi maanomistajaa toivoi maankäyttösopimusneuvottelujen aikana sellaisia muutoksia toiseen kaavaehdotukseen, että ne voidaan katsoa merkittäviksi. Nämä muutokset koskivat yksityistä etua, joten kuuleminen järjestettiin erillisenä kuullen vain naapureita kirjeitse. Muutoksista ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksiin tehtiin seuraavat muutokset

- 1) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:274 oli korttelissa 3706 kaksi tonttia no 8 ja 9, joilla oli rakennusoikeutta yhteensä 840 k-m². Tontit on yhdistetty yhdeksi tontiksi ja rakennusoikeutta on laskettu niin, että siitä jää 490 k-m².
- 2) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:182 oli korttelissa 3701 yksi 9200m² tontin no 5, jolla oli rakennusoikeutta 730 k-m². Se on jaettu kolmeksi tontiksi, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 955 k-m².
- 3) Nykyisellä Björknäsin huvilan kiinteistöllä no 1:30 oli korttelissa 3701 kaksi tonttia no 3 ja 4, joilla rakennusoikeutta oli yhteensä 1470 k-m². Rakennusoikeutta on laskettu niin, että siitä jää 940 k-m². Se vastaa nykyisten rakennusten jo käytettyä rakennusoikeutta ja mahdollisuutta rakentaa luotsiasunnon tontille 20 k-m² rantasauna. Vanhalla huvilan tontilla on siten rakennusoikeutta 670 k-m² ja vanhan luotsiasunnon tontilla 270 k-m².
- 4) Kiinteistöllä no 1:686 korttelin 3702 tonttijakoa muutetaan siten, että kuuden tontin sijasta muodostuu seitsemän tonttia (no 1-7). Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Se on yhteensä 2150 k-m². Muutoksessa on korttelin kahden suurimman tontin alue ja kerrosala jaettu kolmelle tontille. Näin muodostuvalla kolmella pienemmällä tontilla on kullakin rakennusoikeutta 250 k-m².
- 5) Kiinteistöllä no 1:531 korttelissa 3713 tonttijakoa muutetaan siten, että viiden tontin sijasta muodostuu seitsemän tonttia. Rakennusoikeuden määrä nousee 500 k-m² ja on yhteensä 2050 k-m².
- 6) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:693 on korttelissa 3707 tontti, jolla rakennusoikeutta on laskettu 320 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Nykyisellä kiinteistöllä no 1:694 oli korttelissa 3707 kaksi tonttia, joilla oli rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m². Tontit on yhdistetty yhdeksi tontiksi ja rakennusoikeutta on laskettu niin, että siitä jää 250 k-m².

Muutoksissa on rakennusoikeutta vähentynyt yhteensä 475 k-m². Se ei vaikuta oleellisesti koko Hermanninsaaren alueelta kertyvien maankäyttömaksujen määrään.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Luonnosvaiheessa on koko Hermanninsaarta selvitetty ja suunniteltu yhtenä kokonaisuutena. Kaava on jaettu pohjois-, Tytärsaarentie ja eteläosaan sen vuoksi, ettei koko alue mahdu kartalle 1:1000 mittakaavassa. Asemakaava-alue jakautuu mahdollisesti pienempiin osiin myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Hermanninsaari jakautuu luonteeltaan kolmeen osaan tähän mennessä tapahtuneen rakennustavan mukaisesti. Saaren itärannalla on Aleksandrantien ja Albert Edelfeltin rantatien varrella huvilamaista asutusta isoine päärakennuksineen. Saaren itäpuolella on Tytärsaarentien ja Hermanninsaarentien varrella karjalaiseen siirtolaisasutuksen perustuvaa rakentamistapaa, jossa pihapiireihin kuuluu asuinrakennuksen lisäksi useita pieniä sivurakennuksia. Eteläkärjessä on uudenaikaista omakotirakentamista. Tämä kolmeen tyyppiin perustuva rakennustapa on asemakaavoitettavan rakenteen pohja.



Itärannan huvila-alue

Hermanninsaareen rakennettiin ensimmäinen huvila vuonna 1883. Siitä on käytössä kaksi nimeä Villa Borgnäs tai Villa Björknäs. Se sijoitettiin pienelle kukkulalle saaren itärannalle, josta oli hyvä näköala Haikkoonselelle. Huvilan ympärille perustettiin hieno puisto jalopuu- ja hedelmätarhaistutuksiin. Maasto pengerrerettiin rakennuksen arkkitehtuuriin ja luontaiseen maaston muotoon kauniisti sovittaen. Huvila-arkkitehtuurin kuuluvat myös arkkitehtuuritaan päärakennusta korostavat sivurakennukset. Toinen suuri huvilarakennus nousi itärannalle noin sata vuotta myöhemmin. Huviloissa ja niiden sivurakennuksissa on asumisen lisäksi edustus- ja toimitiloja.

Kuva Villa Björknäs

Huvilarakennukset pihapiireineen ja sivurakennuksineen muodostavat ympäristöstä erottuvan kohdan. Ne jäsentävät maisemaa myös mereltä katsottuna. Rakennuskannan koon vaihtelu on keino, jolla voi korostaa Hermanninsaaren maastoa ja jäsentää muuten mahdollisesti tasalaatuiseksi muotoutuvaa ympäristöä. Keskeisen kukkulan itärinteillä on muutamia vaikeita rakennuspaikkoja, joilla olisi maisemallisesti tärkeää huvilamainen rinnerakentaminen ja taitava maaston muotoilu käyttäen terasseja ja muureja arkkitehtuurin osana. Näissä kohdissa huvilarakentaminen liittyy olemassa oleviin huviloihin.

Karjalaiseen siirtolaisasutuksen perustuva rakentamistapa



Tytärsaarentien kylä :

Tytärsaarentien varressa on pienelle kumpareelle kehittynyt maisemallisesti itsenäinen kylä. Kylänraitti on kapea ja kulkee tiiviisti rakennuksien välistä. Tämä luonteikas piirre säilytetään siten, että katualue merkitään mahdollisimman kapeaksi, ja rakennusoikeus säilytetään yhtä lähellä katutilaa kuin se nykyisinkin on. Rakennusmassojen koon ja muodon suhteen jatketaan perinnettä, jossa sivurakennukset ovat yksikerroksisia, harjakattoisia ja runkosyvyys on enin-

tään 7 metriä. Asuinrakennukset ovat pääasiassa puolitoista- tai kaksikerroksisia puutaloja. Niiden ensimmäisen kerroksen pinta-ala on alle 100 k-m², ja rakennusmassoja elävöittävät mm viehättävät kuistit. 1970-luvun jälkeen rakennettiin muutama yksikerroksinen tiilitalo, joiden pohjapinta-ala on noin 160 k-m². Varhaisempaan rakennuksen korkeaan muotoon pyritään jatkossa siten, että asemakaavamääräyksiin kirjataan ensimmäisen kerroksen enimmäispinta-alaksi 160 k-m². Tämä korkea rakennustapa on edullinen myös siksi, että tonteilla ei ole paljon rakennuskelpoista maata tulvarajan +3 metriä yläpuolella. Sivurakennuksissa sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamaton ammattitoiminta.



Pihapiireissä on hienoja jalopuita, tammia ja lehmuksia. Ne on säilytettävä ja otettava huomioon uusien rakennusten sijoittelussa ja pihatoimintojen järjestelyssä sekä maanalaisten johtojen kaivutöitä tehtäessä.



Hermanninsaarentien varren kumpareilla nauhamaisesti sijaitseva tilakeskusten sarja

Rakennuskanta koostuu selvistä kaksikerroksisista päärakennuksista ja niitä ympäröivistä pienistä yksikerroksisista talousrakennuksista. Ne muodostavat yhdessä selviä pihapiirejä. 1970-luvun jälkeen rakennetut omakotitontit poikkeavat tästä, koska ne sisältävät tyypillisesti yksikerroksisen asuinrakennuksen ja yksikerroksisen autotalli-varastorakennuksen. Pihapiireihin kuuluu rakennusten välittömässä läheisyydessä olevat kasvi- ja kukkamaat sekä hedelmäpuutarhat. Pihapiirejä ympäröi tai reunustaa avoimena maisemana tilana tontin alava osa. Se on entistä viljelymaata ja nykyisin hoidettua tai hoitamatonniittyä, paikoin tulvaniittyä.

Perinnettä jatketaan siten, että uusi rakentaminen sijoitetaan sekä nykyisiin tilakeskuksiin, että alavan vanhan peltolaakson reunoille. Olemassa olevien ke-

vytrakenteisten talousrakennusten säilymistä tuetaan siten, että niiden kohdalle merkitään rakennusala, ja näiden vanhojen liitereiden rakennusoikeus laskeaan tontille asuin- ja talousrakennusten lisäksi. Tonteilla sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, asuinalueelle sopiva elinkeinotoiminta.

Sadeveden ja mahdollisen tulvaveden pois ohjaamisen on tapahduttava olemassa olevaa ojaverkkoa pitkin. Ojat sijoittuvat tonteille, ja niiden säilyttämisestä ja kunnossapidosta kirjataan velvoite kaavamääräyksiin. Laaksoa on erittäin vaikea säilyttää aukeana, koska se jakautuu monelle maanomistajalle. Maan muodon yhtenäisyyttä voidaan tukea kieltämällä maan täytöt alavalla tontin osalla. Se on tarpeen myös siksi, ettei mahdollinen tulvavesi jää seisomaan naapurin puolelle.

Eteläkärjen uudenaikaista omakotirakentamista

Ellanintien, Albert Edelfeltin kujan ja Albert Edelfeltin rantatien eteläpäässä on puurakenteisia pysyviä ja vapaa-ajan asuntoja sekä tiilipintaisia omakotitaloja. Rakennuskannan ikä vaihtelee. Jo 1940-luvulla on alueelle rakennettu kesähuiloita ja -mökkejä. Myös rakentamisen tapa ja rakennusten koko ovat hyvin vaihtelevia. Monilla tonteilla on oma ranta. Osa rannoista on luonnonmukaisia ja osa on vahvasti rakennettuja.



Moderni omakotitalo eteläkärjessä.

Tälle alueelle voidaan jatkossakin rakentaa asuinrakennuksia vaihtelevaan tapaan. Tonteille sallitaan myös pienempiä sivuasuntoja tai paritaloja. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita jatkossa. Jotta alueille tulisi vähän yhtenäisyyttä, ohjataan eri katujen varsille sellaisia rakennusten pintamateriaaleja ja värystä, jotka jo nyt ovat vallitsevia. Albert Edelfeltin rantatien eteläkärjen asuinrakennuksiin määrätään vaalea tiili- tai rappauspinta ja punainen tiili- tai peltikate. Ellanintien uusille rakennuksille määrätään tiili- tai puuverhous ja punainen väry ja tumma kate. Albert Edelfeltin kujan läheisyyteen sallitaan monipuolisesti puurakentaminen ja myös tiili- tai rappauspinta. Väry sen sijaan rajataan lämpimän sävyisiksi punaisiksi, keltaisiksi tai ruskeaksi ja mahdollisesti osittain valkoiseksi.

4.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Hermanninsaarelle on suunniteltu erillispientalojen korttelialueita. Asuintontteja tulee alueelle yhteensä 117. Suurin osa on AO-30 erillispientalojen korttelialueilla. Niille saa rakentaa yksi tai kaksiasuntoisia pientaloja. Vanhoilla kyläalueilla on asutuksen ohelle syntynyt sivurakennuksiin verstaita ja työpajoja. Yritystoiminnan jatkuminen on mahdollista, koska tontit on merkitty AO-38 korttelialueiksi. Niillä saa asuinpientalojen lisäksi sijoittaa enintään 150 k-m² toimitiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ympäristössä. Myös huvilamaisen asutuksen tontteilla yritystoiminta on hyvin mahdollista, sillä AO-38 erillispientalojen korttelialueilla saa asuinpientaloissa olla kerrosalasta jopa 40% toimisto-, ateljee ja näyttelytiloja. Tällaisia huvilatontteja on Hermanninsaarella kymmenen. Asuintontit ovat suuria noin 2500-5000 m². Niillä on rakennusmaata yleensä vain toisessa päässä ja alava, tulvalle altis osa tonttia on istutettavaa aluetta. Kalanjalostukseen käytetyllä tontilla saa jatkaa nykyistä toimintaa. Sinne saa sijoittaa pientalon tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia versta-, myymälä- ja toimitiloja ja varastorakennuksia. Luotsiasema on lomarakennusten korttelialuetta. Björknäsin huvila ja luotsiasema ovat säilytettäviä rakennuksia.

Hermanninsaaren jäteveden puhdistamon alue on merkitty laajenemisvaroi-neen yleiskaavan mukaisesti yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Liikenne-, katu- ja pysäköintialueet

Katuverkko perustuu nykyisiin yksityisteihin. Kahta pääkatua tulee yhdistämään uusi tie, saaren keskiosassa sekä eteläosassa kevyenliikenteen reitti. Albert Edelfeltin rantatie on paikoin matalalla ja tulvalle altis. Se muuttuu pohjoisosissa enemmän kevyen liikenteen käyttöön. Uusi tie johtaa liikenteen korkean veden aikaan Albert Edelfeltin rantatien eteläosasta Hermanninsaarentielle.

Pienvenesatamat

Kaksi olemassa olevaa pienvenesatamaa on merkitty pienvenesatamiksi. Venevajojen ja rannan rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä. Tarkoituksena on, että vajat pysyvät pieninä ja satamatoiminta vähäisenä. Pienvenesatamatoiminnasta voisi laajentuessaan ja kaupallistuessaan aiheutua haittaa asutukselle mm. ajoneuvoliikenteen takia.

Yhteisrannat ja virkistysalueet

Haukilahden ranta –puisto on aikaisemmin ollut kyläläisten uimaranta. Asemakaavassa se on merkitty lähivirkistysalueeksi. Sitä ei ole merkitty uimarannaksi, koska pienten uimarantojen ja niiden veden laadun valvonta ei ole kunnalle mahdollista.

Kaupungin omistamat maa-alueet ja entiset laidunnetut yhteismaat tulevat lähivirkistysalueiksi. Biologisen monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet merkitään lisäksi siten, että niiden hoidossa tähdätään alueen arvojen säilyttämiseen. Niillä sallitaan laidunnus ja suojan rakentaminen laiduntavia eläimiä varten. Osa lähivirkistysalueista voi säilyä yksityisessä omistuksessa, mutta myös silloin niiden kautta ohjeellisena merkittyä ulkoilupolkua pitkin saa liikkua ja tarvittaessa kaupunki voi myös rakentaa ulkoilupolun.

Ulkoilupolut merkitään ohjeellisina kaavaan. Itä-rannan ulkoilureittiä tuskin koskaan rakennetaan sorapintaiseksi reitiksi, vaan se voi edelleenkin toimia polkuna. Hermanninsaarentien ja Albert Edelfeltin rantatien yhdistävä kevyen liikenteen väylä korvaa osittain jokamiehen oikeuksiin perustuvan virkistyksen vähenemistä, kun yksityiset metsämaat muuttuvat yksityisiksi tonttimaiksi. Poikittainen yhteys on merkittävä myös jakelu- ja palveluliikenteen sujuvuuden kannalta. Aleksandrantien ja Albert Edelfeltin rantatien yhdistävä polku saataan rakentaa sorapintaiseksi poluksi viemärin rakentamisen yhteydessä

4.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset linnustoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnonympäristössä tapahtui suuri muutos, kun laitumet jäivät pois käytöstä ja ne metsitettiin osittain. Tulvanalaiset alueet ovat paikoin säilyneet avoimina tulvaniittyinä, mutta osittain nekin ovat luontaisesti umpeutumassa. Rakentaminen suuntautuu olemassa olevan rakentamisen lomaan eikä levity tulvamaille. Rakentamisen yhteydessä voidaan pihamaita muuttaa osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta epäedullisiksi nurmikoiksi, mutta laajemmat tulvanalaiset tontinosat todennäköisesti hoidetaan niittyinä. Kaava sallii laiduneläimen pidon alueella ja laidunnuksen maisemanhoitokeinona pihaniittyillä ja puistoiksi merkityillä entisillä laitumilla. Laidunnuksella olisi hyödyllinen vaikutus linnustolle ja puolikulttuuribiotooppien lajistolle. Laidunnus olisi myös maiseman kannalta hyvä, koska se ylläpitäisi maiseman avoimuutta ja maalaismaista luonnetta.

Arvokkaat lehmuspuustot on rajattu viheralueiksi ja merkitty hoidettavaksi luonnon monimuotoisuutta edistävällä tavalla. Myös tonteilla kasvavien lehmusten ja tammien kasvupaikat on merkitty kaavakarttaan puistomaisina istutettavina alueen osina, joilla sijaitsevat lehmukset ja tammet on säilytettävä.

Metsätalousmaina käytettyjä alueita on hakattu lähes aukeiksi viimeisen vuosikymmenen aikana, ja hakkuualat ovat pahasti heinittyneet. Suuri osa hakkaamattomista metsistä on tiheää kuusikkoa, jossa ei ole tehty puuston terveyden kannalta tarpeellisia harvennuksia. Kun kuusikkoa kasvavalle tontille rakennetaan, on kuusipuusto poistettava yleensä kokonaan, ja tilanne vastaa maise-mallisesti avohakkuun jälkeistä tilaa. Erotuksena on se, että tonttimaalla alueen puuston istutuksesta ja hoidosta todennäköisesti huolehditaan.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin

Hermanninsaari säilyy luonteeltaan harvaan asuttuna saaristomaisema alueena, vaikka rakennetut alueet tiivistyvät. Tulvavaarassa olevat alueet säilyvät lähes kokonaan rakentamattomina ja antavat koko saarelle tunnusomaista väljyyttä. Kaavassa on säilytetty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet Villa Björknäs ja Luotsiasema. Luotsiasemalle ei sallita ympärivuotista asumista, koska se voisi johtaa mm. pengertien korottamiseen ja piharakennusten rakentamiseen. Rakennusten käyttö loma-asumiseen tukee kohteen säilymistä. Villa Björknäsin säilymistä tukee käyttö asuin- tai edustustilana. Se on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään AO/s-3. Alueelle saa sijoittaa edustus-, koulutus-, juhlahuoneisto-, ateljee-, toimisto- ja näyttelytiloja. Alueella olevia asuinrakennuksia ja rantasaunaa ei saa purkaa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Hermanninsaaren rakentamisen tiivistää Porvoon yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset liikenteeseen

Hermanninsaari sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä Porvoon keskustasta ja Tolkkisten kouluista. Hermanninsaareen rakentuu vähitellen asema-kaavan mukaan noin 50 uutta omakotitaloa. Se lisää vähäisessä määrin henkilöajoneuvoliikennettä Haikkoontiellä, jota kautta liikenne ohjautuu Tolkkistentielle. Haikkoontiellä on erillinen kevyen liikenteen väylä ja sitä pitkin kulkee joukkoliikennettä.

Viemäroinnin järjestämisen vaikutukset

Hermanninsaarella on ollut hankaluuksia sijoittaa imeytysjärjestelmiä. Osa kiinteistöistä laskee sakokaivojen kautta ojiin käsittelemättömiä jätevesiä. Vain yhdessä kiinteistössä on kiinteistökohtainen jätevedenpuhdistamo. Hermanninsaarella sijaitsee Porvoon jätevesien puhdistamo ja sinne on lyhyt matka rakentaa viemäriyhteys. Maasto on hyvin alavaa, joten viemäriverkko on rakennettava paineviemärinä. Viemäriverkon rakentaminen vähentää oleellisesti nykyisen asuntokannan aiheuttamaa kuormitusta ympäröivään mereen.

Arvio valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta kaava-alueella

Hermanninsaari sijaitsee varsin lähellä kaupungin keskustaa, mutta on harvaan asuttu. Kaava tiivistää asutusta mahdollisimman lyhyen tieverkon varteen. Tavoite haja-asutuksen vesihuollosta toteutuu, kun alue on kaavoitettu ja viemäriverkko voidaan rakentaa. Asemakaavassa on otettu huomioon tulvavaara. Haikon huvila-asutukseen liittyvä Björknäsin huvila sekä Björkholmenin luotsiasema on merkitty säilytettäväksi. Luonnonsuojelutavoitteet on otettu huomioon erityisesti linnuston ja metsälehmusten osalta. Kosteikko alueet on merkitty VL-5 alueiksi. Metsälehmusten kasvustot on suojeltu tonteilla merkitsemällä ne

puistomaiseksi istutettavaksi alueeksi, jossa sijaitsevat lehmukset ja tammet on säilytettävä (leh/s).

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Puhdistamosta aiheutuu väliaikaisesti hajuhaittoja. Uutta asutusta ei ohjata puhdistamon lähelle. Muuten alueella ei ole häiriötekijöitä.

Alueen ongelmakohtana on mahdollisesti saastunut maa entisellä bensa-aseman tontilla. Haikkoontien varrelle sijoittuvalla asuintontilla on joskus ollut bensa-asema. Kaavamääräyksiin on kirjattu velvoite tutkia ja tarvittaessa kunnostaa maa ennen käyttöönottoa. Tontin omistaa kaupunki.

5. ASEMAKAAVAN ETENEMINEN JA MAANOMISTAJIEN SOPIMUKSET

Asemakaavatyön eteneminen ja toteutus edellyttävät maanomistajien välistä yhteistyötä, jotta vesi- ja viemärijohtoja sekä tontille johdettavia ajoyhteyksiä voidaan toteuttaa taloudellisesti. Eri maanomistajien omistamia tontteja koskevien putki- ja ajorasitesopimusten tulisi olla tehty ennen asemakaavan hyväksymistä. Pääosa rasitesopimuksista koskee yhtä tai kahta maaomistajaa.

Kaupungin ja 35 yksityisen maanomistajan välillä on solmittu maankäyttö sopimukset kunnallistekniikan toteutuksen korvaamisesta ennen kaavan hyväksymistä. Asemakaavalla merkittävää hyötyä saavien maanomistajat osallistuvat alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Mitä merkittävämpi hyöty on, sitä suurempi on maanomistajan maksama osuus kustannuksista. Maan arvon nousuun suhteutetun korvauksen ylärajana voidaan pitää kehittämiskorvauksen enimmäismäärää (60 %) kuitenkin niin, että kaupungille tuleva korvaus kattaa vähintään kaavan toteuttamisen edellyttämät kunnallistekniikan kustannukset.

Maankäyttö sopimukset on tehty sen jälkeen, kun toinen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä. Sopimusneuvottelujen perusteella on asemakaavaan tehty lukuisia pieniä korjauksia ennen asemakaavan hyväksyntää.

Asemakaava perustuu vapaaehtoiseihin maankäyttö sopimuksiin. Asemakaava hyväksytään heti niiltä osin, joista on päästy sopimukseen tai maankäyttö sopimusta ei tarvita, sekä katualueiden osalta. Ne kaava-alueet, joiden osalta ei ole päästy sopimukseen, hyväksytään vasta sen jälkeen, kun niille on määrätty kehittämiskorvaus. Näitä alueita on neljällä maanomistajalla, jotka omistavat kiinteistöt 1:665 ja 1:666, 1:203, 1:71 ja 1:208 sekä 1:85.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan rakennettavat tontit sijaitsevat pääasiassa nykyisten asuintonttien yhteydessä. Niiden täydennysrakentaminen toteutuu todennäköisesti vähitellen useiden vuosien kuluessa. Pari isompaa tonttia jakautuvat nyt useaksi

asuintontiksi, joista osa saattaa toteutua pian kaavan hyväksymisen jälkeen. Useasta tontista on tehty tontin myynnin esisopimus, joten rakentaminen alkaa heti kaavan vahvistuttua. Kaavatyön aikana on rakentaminen alkanut poikkeusluvalla kahdella tontilla.

Aiemakaava-alueelle ei laadita rakennustapaohjetta, vaan rakentamistapaa koskevat määräykset on kirjattu asemakaavaan.

Kunnallistekniikan toteuttamisessa viemäröinnin ja vesijohdon rakentaminen voidaan aloittaa vasta, kun kaikki viemärilinjoja koskevat rasitteet ja katualueet ovat asemaakaavalla vahvistuneet. Katuverkon parantaminen ja täydentäminen otetaan katuosaston toteutusohjelmaan, kun maankäyttösopimuksien myötä on odotettavissa rahaa alueen kunnallistekniikan toteutukseen. Tavoitteena on päästä rakentamaan kunnallistekniikkaa vuonna 2011. Tämä toteutuu vain, jos kaavat vahvistuvat vuonna 2010 ja maankäyttömaksuja kertyy riittävästi. Todennäköisesti Porvoon kaupungin katuosasto rakentaa tai rakennuttaa ne kolmen vuoden kuluessa. Hermanninsaaren viemäröinti otetaan Porvoon veden lähivuosien toteutusohjelmaan, kun kaavat ovat vahvistuneet. Viemäröinnin rakentaminen pyritään tekemään samaan aikaan kuin katuosaston rakennustyöt.

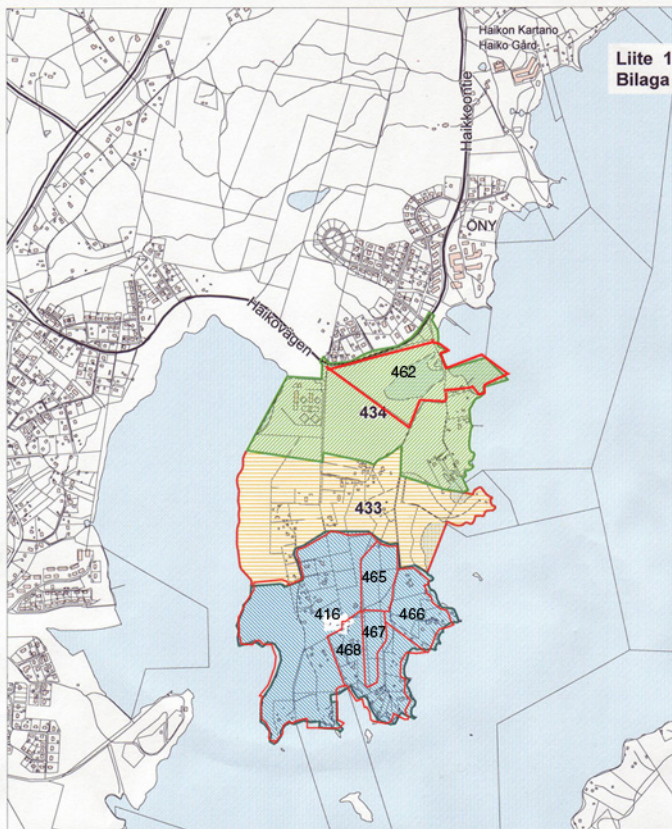
Porvoossa 16.11.2010, 26.11.2010, 28.2.2011, 14.4.2011, 4.7.2011

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

Liitteet:

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta
3. Tulvatarkastelu
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenvedo toisen ehdotusvaiheen kuulemisesta c ja erilliset kuulemiset
6. Illustraatio



462 Grundsundet

465 etelä- Vaahteramäki
södra - Lönnberga

466 etelä - Albert Edelfeltin kuja
södra - Albert Edelfelts gränd

467 etelä Rantatuomenmäki
södra - Strandhäggsbacken

468 etelä - Nynäsudden

Alueen sijainti, Områdets läge



Asemakaava 434
Detaljplan 434

Pohjoinen
Norra



Asemakaavat 433
Detaljplanerna 433

Tytärsaarentie
Tytterskärsvägen



Asemakaava 416
Detaljplan 416

Etelä - Talludden
Södra - Talludden

PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD
KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän osayleiskaavan 15.12.2004 §101.
 Stadsfullmäktige har godkänt denna delgeneralplan 15.12.2004 §101.

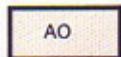
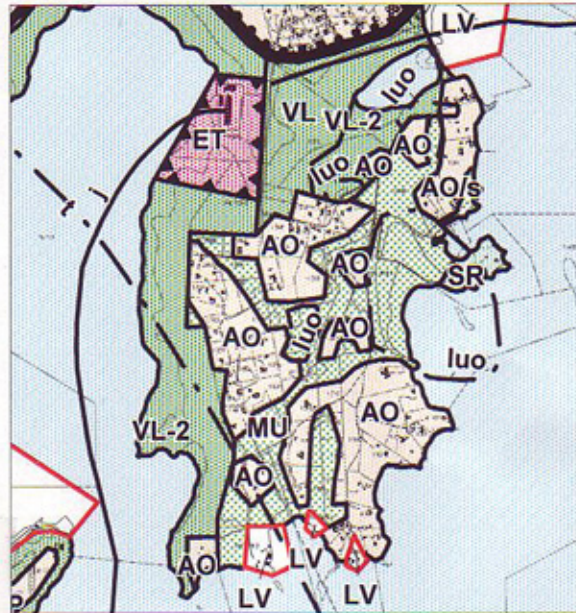
Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 31.3.2006 kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyt valitukset.
 Helsingfors förvaltningsdomstol avlog 31.3.2006 de överklaganden, som gjorts över stadsfullmäktiges beslut.

Osayleiskaava on tullut voimaan 24.5.2006.
 Delgeneralplanen träder i kraft 24.5.2006.

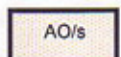
mittakaava 1: 20 000
 skala

Kaupunkisuunnitteluosasto
 Stadsplaneringsavdelningen
 24.5.2006

OTE OSAYLEISKAAVASTA
UTDRAG UR DELGENERALPLANEN



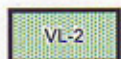
Erillispientalojen alue
 Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
Område för fristående småhus.
 Avsikten är att området detaljplanläggs.



Erillispientalojen alue, jolla ympäristö säilytetään
 Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.
Område för fristående småhus där miljön bevaras
 Avsikten är att området detaljplanläggs. Då detaljplan utarbetas skall man säkerställa att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värdena samt det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet bevaras.



Lähivirkistysalue
Område för närrekreation



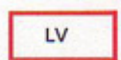
Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja
 Alue on suunniteltava siten, että virkistystoiminta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttäminen.
Område för närrekreation med särskilda miljövärden
 Området skall planeras så att rekreativ verksamheten på området anpassas efter områdets landskapsmässiga och naturvårdsmässiga värden. Då användningen och verkställandet av området planeras måste man beakta förutsättningarna att bevara med tanke på naturens mångfald viktiga livsmiljöer och förekomsten av olika a



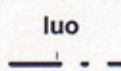
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet



Yhdyskuntateknisen huollon alue
Område för samhällsteknisk försörjning



Venesatama
Småbåtshamn



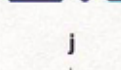
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
 Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.



Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald
 När områdesanvändningen planeras beaktas förutsättningarna att bevara sådana livsmiljöer och förekomster av arter av organismer som är viktiga med tanke på naturens mångfald.

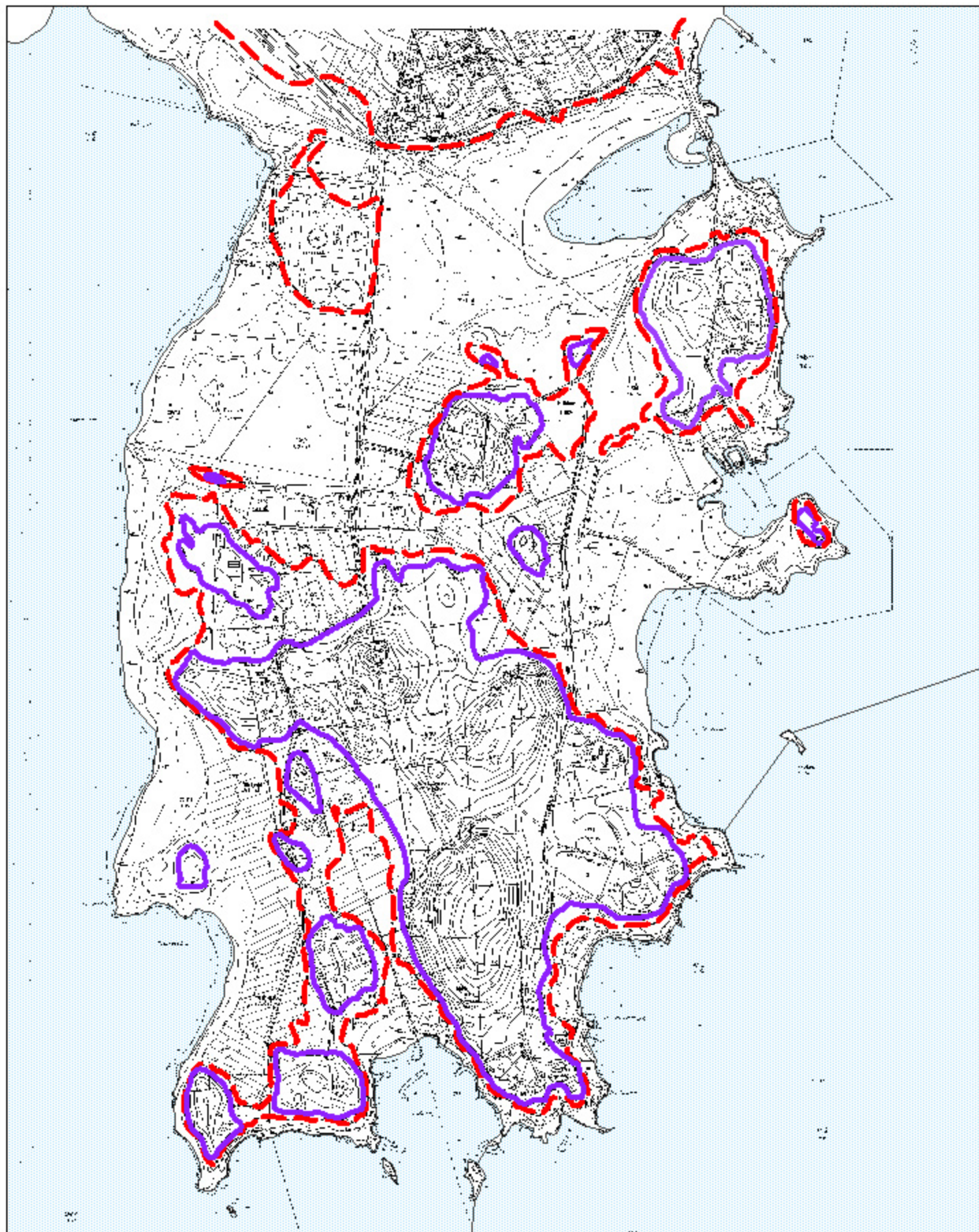


Kilpilahden teollisuusalueen ulompi suojavyöheke
 Suojavyöhykkeelle ei suositella rakennettavaksi uutta asutusta ilman erityistä syytä.





Yttre skyddszon vid Sköldvik industriområde
 Utan särskilda skäl rekommenderar man inte ny bebyggelse på skyddsazonen.

Viemäri
Avlopp



Selvitys tulvakorkeudesta
Utredning över översvämningshöjder

-  +2 m tulvaraja
+2 m översvämningegräns
-  +3 m tulvaraja + aaltoiluvara,
alin sallittu rakennuskorkeus
+3 m + översvämningegräns,
utrymme för vägsvall, lägsta tillåtna byggräns

416, 433 JA 434 HERMANNINSAARI

PORVOO

KAUPUNGINOSA 33 JA 34

korttelit 3700-3716, omakotirakennusten korttelialueita, katu-, puisto- ja vesialueita

Nro 416,433,434	ASEMAKAAVA
1. Suunnittelualue	Hermanninsaari on noin 98 hehtaarin kokoinen niemi. Se sijaitsee Porvoon keskustasta 6 km lounaaseen. Niemen länsipuolella on matala lahti, Kodderviken, itäpuolella Haikkoonselkä ja etelässä aukeaa Emäsalonselkä. Hermanninsaarella on harvaa maaseutumaista asutusta. Rakennetun alueen pinta-ala on noin 25 ha, talousmetsiä noin 30 ha, metsittyviä tai metsitettyjä peltoja noin 15 ha, avoimma hoidettuja niittyjä on alle 10 ha ja ruovikoita noin 20 ha. Maanomistajia on 68.
2. Hankkeen taustaa	Vuonna 2004 vahvistetussa yleiskaavassa on merkintä, että alueelle laaditaan asemakaava. Viemäriverkon rakentaminen alueelle on tärkeää, ja sitä varten on voitava vahvistaa rasite- ja katualueita. Asemakaavan laadinta sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007-2010 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on informoitu asukkaille lähetetyssä kyselykirjeessä ja kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä. Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia.
3. Suunnittelun tavoite	<p>Asemakaavatyön tavoitteet on asetettu asukaskyselyn vastausten perusteella. Yksityisille maanomistajille lähetettiin asukaskysely (66 kpl) ja vastauksia saatiin 46.</p> <p>Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset Hermanninsaaren täydennysrakentamiselle niin, että saaren oleelliset piirteet väljänä saariston maaseutumaisena asuinalueena säilyvät. Rakentamista tiivistetään ja laajennetaan jo olemassa olevilla rakennetuilla alueilla, mutta tonttikoko pidetään kuitenkin varsin suurena, jotta osa maaseutumaisuutta luovista puutarhoista voidaan säilyttää. Kaavassa etsitään keinoja, joilla voidaan säilyttää avoimena muutamia entisiä pelto- ja laidun alueita, joiden maanomistus on rikkonainen. Kaavassa tutkitaan myös keinoja lakialueiden puustojen ja metsien säilyttämiselle maisemallisesti ehjinä, vaikka maanomistus on rikkonainen.</p> <p>Useat asukkaat korostivat vastauksissaan toivomusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Sen keinoina ovat mm. kaupungin ja maanomistajan väliset maankäyttösopimukset, joilla asemakaavalla merkittävää hyötyä saavien kiinteistöjen omistajat osallistuvat alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Mitä merkittävämpi hyöty on, sitä suurempi on maanomistajan maksama korvaus.. Rakennusoikeuden puuttuminen kokonaan pieneltä palstalta, joka on yleiskaavan mukaan luonnoltaan arvokas metsätalousalueella, pyritään korvaamaan osoittamalla suurempi rakentamistehokkuus saman maanomistajan omistamalle asuintontille eri kohdassa Hermanninsaarella.</p> <p>Meren pinnan vaihtelut ja mahdollinen nousu on otettava huomioon. Meritulvan tulvakorkeudeksi on otettu Suomen ympäristökeskuksen laatiman tulvakartoituksen mukainen tulvakorkeus 2,50 m+ aaltoiluvara 30 cm. Ohjeet rajoittavat rakentamisen alarajan korkeuskäyrän 3 tuntumaan ja alimman lattiakorkeuden noin 3,2 metriin merenpinnan korkeudesta. Tulvariskialueella sijaitseville nykyisin olemassa oleville rakennuksille pyritään osoittamaan käyttötarkoitus talousrakennuksena. Tulvaveden poispääsy nykyisen ja parannetun ojaverkon kautta pyritään turvaamaan asemakaavaan kirjattavien ojarasitteiden avulla.</p> <p>Hermanninsaaren tieverkko muodostuu nykyisin yksityisteistä. Ne sijaitsevat osittain kelirikkoalueella, eivätkä ajoittain täytä mm jakelu- ja pelastusliikenteelle asetettuja teknisiä vaatimuksia. Asemakaavalla pyritään löytämään katuverkolle ratkaisu, jolla kaikki tontit ovat saavutettavissa myös tulvan aikana. Myös kiertävälle</p>

	jakelureitille pyritään löytämään järkevä ratkaisu.
4. Asemakaavatyön pohjana olevat selvitykset	<ul style="list-style-type: none"> • Asukaskysely, kaupunkisuunnittelu 2007 • Rakennuskannan inventointi, kaupunkisuunnittelu 2007 • Selvitys tonteilla olevasta rakennusten kerrosalasta, kaupunkisuunnittelu 2007 • Yleiskaavaa varten laadittu luontoselvitys, Porvoon maalaiskunnan ympäristöosasto 1992, tarkistettu 2008 • Selvitys maankäytön kehityksestä historiallisten karttojen pohjalta, kaupunkisuunnittelu 2008 • Tulvatarkastelu, kaupunkisuunnittelu 2008 • Maisema- ja rakennettavuusselvitys, kaupunkisuunnittelu 2008
5. Lähtötiedot (kaavatilanne, nykytilanne, rakentaminen, maaperä yms.)	<p>Alueen koko: noin 95 ha</p> <p>Keskeisten alueiden osayleiskaava Hermanninsaaren pohjoisosassa on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Siellä on Porvoon veden jäteveden puhdistamo. Puhdistamolle johtaa yleiskaavaan merkitty viemäri linja. Länsi- ja pohjoisrannan kunnan omistamat maat on merkitty lähivirkistysalueiksi, joista osalla on erityisiä ympäristöarvoja (VL ja VL-2). Vanhempi huvila ja lomarakennusten alue Hermanninsaaren koilliskulmassa on erillispientalojen aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Nykyiset asutut alueet sekä muutama rakentamaton kumpare on merkitty erillispientalojen alueeksi (AO). Niiden väleihin sijoittuvat lakialueet sekä laaksopainanteet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo) on merkitty jalopuuesiintymät, niitty- ja ruovikkoalueita sekä tervaleppäkorpipainanne. Vanha luotsiasema Björkholmen on merkitty rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR). Hermanninsaaren eteläkärjessä on kolme pientä venesatamaa (LV). Kilpilahden uloin suojavyöhyke ulottuu Hermanninsaaren länsirannalle ja eteläkärkeen.</p> <p>Asemakaavat Alueella ei ole asemakaavaa.</p> <p>Maanomistustilanne: Yksityisiä maa-alueita on yhteensä 71 ha, joista yhteismaita on 6,2 ha. Yhteismaat ovat kolme venesatama-alueita ja kaksi entistä laidun-alueita. Yksityiset alueet jakautuvat 73 palstaan. Valtio omistaa 1,3 hehtaarin Björkholmen luotsiaseman saaren. Kaupunki omistaa 22,7 hehtaarin rantakaistan länsireunalla. Osa luetelluista maa-alueista on välillä tulvan alla.</p> <p>Asemakaavatyöhön liittyy maankäyttösopimuksia.</p> <p>Asukaskyselyn yhteenveto (Suluissa on lukumäärä vastauksista, joissa asia esitettiin) Rakennustyyppi tulisi olla pientalo tai huvila (13) ja myös vapaa-ajan asunto (6) tulisi olla mahdollinen samoin mahdollisuus työtiloihin tontilla (3). Virkistyskäyttöä palvelevaa rakentamista esitettiin viheralueille (2). Suhtautuminen uudisrakentamiseen oli positiivinen sillä 26 vastaajaa esitti haluvansa rakentaa yhden tai useamman omakotitalon tontilleen ja vain yksi vastusti uudisrakennuksia oman tonttinsa läheisyydessä. Yksi vastaaja vastusti kaavoitusta ja 7 toivoi kaavan nopeaa etenemistä. Hermanninsaaren luonteen kehittämistä toivotaan väljänä omakotialueena (14) jolla maaseutumaiset niityt, metsät ja ranta-alueet säilyvät luonnonmukaisina (8). Perinteistä maisemanhoitoa toivottiin (4) samoin eläinten, kuten hevosten ja kanojen pitoa (2). Tiestön kehittämiseen ei vastauksissa kiinnitetty paljon huomiota. Saaren kiertävää kävely-yhteyttä toivoi kolme ja sitä vastusti kolme. Kiertävää ajoyhteyttä toivoi kaksi. Tiestön leventämistä ja parantamista toivoi kaksi ja vastusti yksi vastaaja.</p> <p>Tulva Uudenmaan ympäristökeskus on laatinut rannikkoalueille yleispiirteiset tulvakartat</p>

ja määrittänyt tulvariskin korkeudeksi noin + 3m. Tämä korkeus on asetettu keskimäärin 200 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden ja 30 cm aaltoiluvaran mukaan. Uudenmaan ympäristökeskuksen tekemän selvityksen mukaan Hermanninsaaressa on nykyisin tulvariskialueella yli 10 rakennusta, joista noin puolet on saunoja, varastoja tai muita kevyitä rakennuksia.

Maaperä

Suurin osa Hermanninsaaresta on savipohjaista. Saven paksuus vaihtelee niin, että kukkuloiden liepeillä on ohuita savikerroksia ja mm. Grundsundetin lähellä on yli 6 metriä syviä savikerroksia. Metsäiset kukkulat ovat moreenimaita. Björknäsin kukkulan pohjoisliepeillä on kapea hietavyöhyke.

Luonnonympäristö

Hermanninsaari edustaa kokonaisuudessaan enemmän tai vähemmän ihmistöiminnan vaikutuksen alaista kulttuuriseutua. Alueen länsirannalla, puhdistamon eteläpuolella on säilynyt jossain määrin luonnontilaisena entistä merenrantaniittyä. Pihapiirit ja pienialaiset metsittyvät pellot vuorottelevat metsäisten kalliomoreenimäkien kanssa. Kukkuloiden metsät ovat pääasiassa kuusivaltaisia kangasmetsiä. Painanteissa on kuitenkin myös rehevän lehtomaisia alueita. Rannat ovat suurimmaksi osaksi matalia ja ruovikkoisia.

Luonnon suojelullisesti arvokkaat alueet

Yleiskaavatyön luontoselvityksessä on Hermanninsaareen merkitty neljä paikallisesti arvokasta aluetta. Nämä ovat länsirannan rantavyöhykkeen niityt, pohjoisosan lehmusesiintymien alue, keskellä sijaitseva mm. tervaleppiä kasvava painanne sekä itärannalla rantaniityt ja ruovikkoalue. Lehmusesiintymät ovat 1700-1800 luvuilla sijainneet laidun ja niittyalueilla ja saattavat olla luontaista kantaa.

Alueen historiaa

Alueen maankäytön historia on selvitetty Göran Selénin kirjoittaman historian pohjalta sekä kartoista vuosilta 1844, 1873 ja 1937.

Göran Selénin kirjoittaman Porvoon pitäjän historian mukaan Hermanninsaari kuului Haikon kartanon maihin 1400-luvulla ja omistaja olisi ollut Viipurin dominikaaniluostari. Selénin mukaan Hermanninsaarella oli saattanut sijaita luostari ja alueella on keskiaikaisia rakennusjäänteitä. Museoviraston kartoituksissa ei näitä ole merkitty. Selénin mukaan Haikon kartanolla on vietetty vilkasta seuraelämää 1800-luvun lopulla. Myös Hermanninsaarella vierailtiin ja siellä on asunut venäläisiä kesävieraita ja pakolaisia. Albert Edelfelt on maalannut Hermanninsaarella mm. kuuluisan teoksen rannalla vietetystä hartaustilaisuudesta.

Vuoden 1778 kuninkaankartassa Hermanninsaari on piirretty saareksi ja sinne on merkitty yksi rakennus, mutta maastosta ei ole karttalehdelle piirretty mitään tietoa. Vuoden 1844 kartassa saari on merkitty kannaksella kiinni mantereeseen ja sinne johtaa Grundsundin yli ajotie ja silta samalla paikalla kuin nykyinen Albert Edelfeltin rantatie. Karttaan on merkitty kaksi torppaa ja kaksi muuta rakennusta. Saaren pohjoisosassa on laajoja vetisiä niittyjä, kaksi peltoaukeaa ja saaren keski-osissa on lehtimetsää ja kukkuloilla on havumetsiä. Vuoden 1873 kartassa maankäyttö näyttää pysyneen samanlaisena. Vuoden 1937 Pitäjänkartassa Hermanninsaarelle on merkitty hyvin samanlaiset niitty-, pelto- ja metsäalueet kuin noin vuosisata aikaisemmin. Toinen torpan paikka on yhä asutettu ja keskeiselle kukkulalle on tullut 4 rakennusta lisää. Tältä kukkulalle on muodostettu tila 1930-luvulla. Kartassa on lisäksi merkitty Björknäsiin huvila pihapuistoinen ja Björkholm (myös nimellä Limpan) saarelle luotsiasema, joka on perustettu 1899.

Toisen maailmansodan jälkeen Hermanninsaarelta jaettiin kuusi karjalaisten asutustilaa. Siirtolaisperheitä tuli Tytärsaaresta. He saivat metsämaata Haikosta, pientilan sekä yhteislaitumia ja yhteissatamia Hermanninsaarelta ja kalastusoikeudet lähivesistä. 1950-luvulla ja 1990-luvulla muodostettiin etelä- ja lounaispuolen rannoille useita asuin- tai loma-asuntotontteja.

Ympäristön luonne nykyisin

Hermanninsaari on maaseutumainen alue, jolla on suurin osa ennen aukeista pelloista ja laitumista metsittymässä luontaisesti tai kasvaa nuorta noin 30-vuotiasta istutusmetsää. Mäkialueilla ja osalla savipohjaisista rantatasanteista on vartuneempaa metsää ja niissä on tehty voimakkaita hakkuita. Myös myrskytuhot ovat kaataneet rantojen kuusikoita niin, ettei vanhaa puustoa enää juurikaan ole. Laki-alueiden männiköitä on jäljellä muutamalla kukkulalla, mutta niissä on kuusipuusto valtaamassa latvuserrosta ja varjostuksellaan heikentämässä mäntyjen elinvoimaa. Rehevissä painanteissa ja asutuksen liepeillä on säilynyt muutamia pienialaisia metsälehmusesiintymiä ja tammia. Merinäkyviä ei ajoteiltä juurikaan aukea, koska niitä peittävät korkeakasvuiset ruovikot ja entisten rantalaidunten istutusmetsät.

Rakennettu ympäristö

Björkholmin luotsiasema vuodelta 1899 on Hermanninsaaren vanhimpia rakennuksia. Se on poikkeuksellisen kookas ja koristeellinen vartiotalo. Luotsituvan pihapiiri on metsittynyt ja saanut uuden saunan vuoksi loma-asumisen piirteitä. Se on pengertiellä liitetty Hermanninsaareen.

Hermanninsaaren koillisosassa on vanhoja rakennuksia, joita ympäröi terassoituja pihapuutarhoja sekä hieno pihapuusto, jossa on vanhoja tammia ja lehmuksia sekä pähkinäpensaita. Björknäsin huvilaan liittyy vanha asuinrakennus ja uusi saunarakennus. Niiden rakennusaikojia ei ole tiedossa tarkasti. Rakennusrekisterin mukaan asuinrakennus olisi rakennettu 1885 ja huvila 1920. Porvoon maalaiskunnan kulttuurihistoriallisen inventoinnin mukaan huvila on 1800-luvun lopulta. Huvilan lähettyvillä on kolme pientä 1930-40-luvuilla rakennettua asuin- ja lomarakennusta. Albert Edelfeltin rantatien keskivaiheilla on vanhan torpan kohdalla rakennus, jonka rakentamisvuodeksi on merkitty 1949. Sen pihapiiri on rakennuksineen hyvin samankaltainen kuin 1940-luvun lopulla rakennetuilla kuudella siirtolaisten asutustilalla Tytärsaarentien varrella. Suurin osa näistä rakennuksista on hyvässä kunnossa ja jatkuvassa käytössä asumiseen tai lomarakennuksina.

1950-60-luvuilta on peräisin yhdeksän asuinrakennusta, jotka ovat pääasiassa puutaloja. Vuosina 1980-91 rakennettiin 18 asuinrakennusta, joista pääosa on tiiliverhoiltuja. Uusin asuinrakennus on puuverhoiltu ja rakennettu vuonna 2006.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Hermanninsaari mainitaan vuonna 1993 ilmestyneessä Rakennettu kulttuuriympäristö – kirjassa osana kohdetta 36. Haikon kartano ja sitä ympäröivä kulttuurimaisema. Sen mukaan on Hamarin ja Hermanninsaaren välillä vanhaa, viime vuosisadan lopun huvila-asutusta mm. Örnshamnissa ja Hermanninsaarella. Tämä tarkoittanee Björknäsiä.

Luotsiasema on valtakunnallisesti merkittävä, säilytettävä rakennushistoriallinen kohde. Sen maankäytön suunnittelussa tulee huolehtia että kokonaisuus säilyttää eheydensä ja historiallisen arvonsa ja sen asema ympäristön näkyvänä kulttuurihistoriallisena osatekijänä säilyy.

Alueen tiet

Tieverkko muodostuu yksityisteistä. Niiden pohjamaaperän pehmeys, rakenteen kantavuus ja matala sijoitus ovat paikoin ongelmallisia. Kaupungin katuverkkoon liittyminen tulee edellyttämään paikoin oleellista parantamista, korottamista, leventämistä ja paikoin uudisrakentamista. Katuverkko on todennäköisesti kannattavaa ohjata vain Hermanninsaarentien kautta mantereelle. Hermanninsaarentien ja Albert Edelfeltin rantatien yhdistäminen uudella tieyhteydellä näyttää välttämättömältä, jotta voidaan välttää Tytärsaarentien leventämiseltä ja liialliselta kuormittamiselta.

Kunnallistekniikka

Paikallinen vesiosuuskunta on vetänyt kaksi vesijohtolinjaa, joihin on liittynyt suurin osa ympärivuotisista asuinkiinteistöistä.

Sadevedet johdetaan nykyisin pois piha-alueilta ojaverkon kautta. Myös asema-kaavan toteutuksen sadevesiverkko tulee perustumaan olemassa olevaan ja mahdollisesti täydennettyyn ojaverkkoon. Ojaverkko toimii myös ajoittaisen tulvaveden

	<p>pois johtamisessa. Ojaverkko merkitään rasiiteina asemakaavaan siltä osin kun se kulkee tonttimaiden kautta.</p> <p>Alueen ongelmakohdat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tulvariskialueella sijaitsevat rakennukset ja kelirikko tiealueilla • Useat asukkaat pitävät ongelmana pitkää rakennuskieltoa <p>Hermanninsaari on ollut rakennuskiellossa jo vuosikymmeniä ja poikkeuslupia alkoi olla hyvin vaikea saada asuinrakennuksille 1990-luvun puolesavälissä. Rakentamispaine on sen vuoksi suuri. Poikkeuslupia on haettu viimeisen 10 vuoden aikana 14 (tarkistettava) , joista on myönteinen päätös X kpl .Tänä aikana on rakennettu myös 4 luvatonta rakennusta, joista kahdelle on lupa haettu rakentamisen jälkeen. Yhdelle venevajalle on korkeimman hallinto-oikeuden purkutuomio.</p>
6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	<p>Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.</p> <p>Seuraavat vaikutukset arvioidaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset liikenteeseen
7. Osalliset	<p>Maanomistajat ja naapurimaanomistajat</p> <p>Muut osalliset:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sonera / Carrier Elisa Oyj Porvoon Energia yhtiöt Fingrid Oyj, Ilkka Alm Porvoon Alueverkko Oy Hermanninsaarentien tiehoitokunta Albert Edelfeltin rantatien tiehoitokunta <p>Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uudenmaan ympäristökeskus Itä-Uudenmaan liitto Porvoon museo Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Tiepiiri Turvatekniikan keskus <p>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistö- ja mittausosasto Katuosasto Rakennusvalvonta Terveystieteiden osasto Ympäristönsuojelu Porvoon Vesi <p>Lautakunnat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Tekninen lautakunta Ympäristönsuojelulautakunta Terveystieteiden osasto
8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	<p><u>Viranomaisneuvottelu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kysymyksessä on MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttää viranomaisneuvottelua. Aloitustahon viranomaisneuvottelu pidetään 4.3.2008. Luonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta nähdään, onko tarvetta uuteen viranomaisneuvotteluun. <p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen:</u> (MRL 62 §, MRA 30 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>mielipiteitä</u>. - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maan-

	<p>omistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta sekä Sonera / Carrier -lta, Elisa Oyjltä, Porvoon Energia yhtiöiltä ja Porvoon Vueverkko Oy:ltä. <p><u>Neuvottelukierros:</u> Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.</p> <p><u>Virallinen kuuleminen:</u> (MRL 65 §, MRA 27 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>muistutuksia</u>. - Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä, kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa <p><u>Viralliset lausunnot:</u> (MRA 28 §)</p> <p>Uudenmaan ympäristökeskus Porvoon museo Ympäristönsuojelulautakunta Tekninen lautakunta Terveystieteiden tutkimuskeskus Itä-Uudenmaan pelastuslaitos tarvittaessa</p> <p><u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:</u>(MRL 65 § 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta. <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä</u> (MRL 67 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ympäristökeskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</u> (MRA 93 §)</p> <p>-Ilmoitus kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa.</p>		
9. Kaavoitushankkeen aikataulu	<p>Asemakaavatyö käynnistyi kesällä 2007 asukaskyselyllä ja maastoinventoinnilla. Kaavaluonnoksen laadinta aloitettiin tammikuussa 2008 ja tavoitteena on, että luonnos saadaan nähtäville huhtikuussa 2008. Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta voidaan asemakaava-alue jakaa osiin. Selkeät ja ristiriidattomat osat etenevät ripeämmin, koska ristiriitaisten osien lisäselvityksiin sekä hallinnolliseen käsittelyyn menee enemmän aikaa. Tavoitteena on, että osalle alueesta on valmis asemakaava vuonna 2009 ja loppuosalle 2010-2011. Viemäriverkoston rakentamisen edellytyksenä on asemakaavan vahvistuminen katuverkon ja viemäriarasteiden osalta.</p>		
10. Valmistelusta vastaavat	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="478 1601 957 1825"> <p>Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh puh: 520 2742 sp: anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO</p> </td> <td data-bbox="957 1601 1468 1825"> <p>Suunnitteluavustaja Liisa Laakso puh: 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi</p> <p>Suunnitteluavustaja Gunnevi Nordström puh: 520 2736 sp: gunnevi.nordstrom@porvoo.fi Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p> </td> </tr> </table>	<p>Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh puh: 520 2742 sp: anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO</p>	<p>Suunnitteluavustaja Liisa Laakso puh: 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi</p> <p>Suunnitteluavustaja Gunnevi Nordström puh: 520 2736 sp: gunnevi.nordstrom@porvoo.fi Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>
<p>Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh puh: 520 2742 sp: anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO</p>	<p>Suunnitteluavustaja Liisa Laakso puh: 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi</p> <p>Suunnitteluavustaja Gunnevi Nordström puh: 520 2736 sp: gunnevi.nordstrom@porvoo.fi Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>		
Päiväys	3.3.2008 Vs Kaupunkisuunnittelupäällikkö, Maija-Riitta Kontio		

HERMANNINSAARI yhteenveto II-ehdotusvaiheen kuulemisesta 20.5 – 22.6.2009

Lausunnon antaja	Lyhennelmä lausunnosta // kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Uudenmaan ympäristökeskus	Ei huomautettavaa
Porvoon museo	Ei huomautettavaa
Ympäristönsuojelulautakunta	Ei huomautettavaa
Terveydensuojelujasto	Kalanjalostustoimintaan liittyvästä jätteiden käsittelystä voi aiheutua hajuhaittoja, jotka tulee ottaa huomioon ympäröivän alueen kaavoituksessa. Valtaosalla nykyisistä asuinkeinoista jätevesien käsittely on puutteellista. Uuden taaja-asutuksen rakentamista ei tule aloittaa ennen kuin alueen viemäriverkko toteutuu. // Alueella on sallittu pienimuotoinen ympäristöhäiriötä aiheuttamaton elinkeinotoiminta. Porvoon vesi on ottanut alueen toteutusohjelmaansa 2011. Sitä ennen rakennetaan vain muutama asuinrakennus. Niihin on rakennettava jätevesiä varten umpisäiliö, ja ne liittyvät viemäriverkkoon, heti kun se on mahdollista.

416 HERMANNINSAARI, ETELÄOSA

Muistutuksen antaja
ja kiinteistö Muistutus / vastine

Else-Maj ja Lasse Koskelainen 1-77,1-115	Pyydämme poistamaan tilaltamme rakennusoikeutta 80 m ² . Nykyinen asunto 200 m ² ja autotalli 45 m ² sekä sauna 24 m ² ovat riittäviä ja lisärakentaminen rikkoisi kokonaisuuden. Pyydämme vähentämään saunan esitettyä 50 m ² nykyiseen ja asuinrakennukselle esitettyä 300 m ² nykyiseen tasoon// Rakennusoikeuksia vähennetään nykyisen olemassa olevien rakennusten määrään eli asuinrakennukselle 250 k-m ² ja saunalle 25. Tämä rakennusoikeus on kirjattu myös maankäyttö-sopimukseen.
Satu ja Juha Laitila 1-601 (1/3)	Ehdotamme, että tonttijakoa muutetaan ja rakennusoikeutta nostetaan liitekartan mukaan yhteensä 1050 m ² :iin (nyt 980 m ²). Tontilla on kolme omistajaa. Näin muodostuisi kolme osaa, joilla olisi mahdollisimman samanlainen osuus maasta ja yhtä paljon rakennusoikeutta. Näin huomioidaan myös olemassa oleva pihapiiri. Ehdotamme, että maankäyttö-sopimuksen korvaus maksetaan luovuttamalla maata kadun toiselta puolelta. // Rakennusoikeuksia nostetaan vähän, 10 k-m ² . Tila jaetaan toivomuksen mukaan kolmeen osaan siten, että vanha pihapiiri säilyy mahdollisimman ehjänä ja uusille osille tulee samanlainen rakennusoikeus, ja otetaan huomioon olemassa olevat rakennukset.
Ritva, Raimo ja Kimmo Anttila, Raija Juhansson 1-601	Tilalle on haettu maanmittaustoimistosta halkominen oikeudenmukaisesti kolmeen osaan elokuuksi. Haluamme, että joka tilalle jää rakennus.// Tila jaetaan toivomuksen mukaan kolmeen osaan siten, että vanha pihapiiri säilyy mahdollisimman ehjänä ja uusille osille tulee mahdollisimman samanlainen rakennusoikeus, kun otetaan huomioon olemassa olevat rakennukset.
Raimo ja Heidi Anttila 1-600	1)Tontti joka ulottuu tilan 1-601 nurkkaan, tulee siirtää kaupungin maalle. Miksi otetaan yksityistä maata virkistysalueeksi ja samankaltaiselle pellolle tekee kaupunki tontin? // Kaavoituksessa suunnitellaan asuintontit ja viheralueet tulva- ja maaperäolosuhteiden sekä maaston muotojen mukaisesti niin, että muodostuu terveellinen ja tarkoituksenmukainen asuinalue. 2) Vastustan kaavamaksuja, jotka kohdistuvat olemassa oleviin rakennuksiin. Haikkoossa on 60,- ja Hermanninsaareissa 230,-. Esitän, että maksu otetaan vasta kun omistaja myy tai rakentaa. Vastustan asfaltia ja valoja. Haluan mahdollisuuden kehittämiskorvaus vaihtoehtoon, hinnat ja maksuajankohta vertailtaviksi. Ennen kuin voi sopia maan käytöstä täytyy asianomaisille kertoa hinnan rakennusneliöltä sekä maa-alue jonka kaava vie. Vesijohdon liittymismaksua ei saa ottaa uudelleen// Maankäyttömaksuista sovitaan neuvottelussa kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti. Ajankohta on pääsääntäisesti kolme kuukautta kaavan vahvistumisen jälkeen. Teiden kunnossapidon kustannusten vuoksi on edullisempää päällystä ajotiet. Valaistuksen ja päällysteen rakentamisesta eri tieosuuksille päätetään vasta katusuunnitelmavaiheessa. Siihen vaikuttavat tonttiliittymien määrä ja oletettava liikennemäärä sekä myös alueelta kertyvien maankäyttömaksujen suhde toteutuviin katurakentamiskustannuksiin. Jos painuvien alueiden stabilointi on ennustettua korkeampi, saatetaan joutua karsimaan esimerkiksi valaistuksesta tai rakentamisen laatutasosta vähän käytetyillä katuosuuksilla. Vesilaitos ei veloita

	<p>uudelleen vesijohdon liittymismaksua.</p> <p>3) Tilan 1-600 itäosan uuden rakennuksen rakennusoikeus tulee laskea 250 m²in (300 m²).// Rakennusoikeutta lasketaan toivomuksen mukaan. Näin rakennusoikeutta on yhteensä 600 k-m². Sen pohjalta on laskettu yhdyskuntarakenteen korvaus maankäyttö sopimukseen.</p>
Helena Ruuskanen 1-759	<p>Hyväksyn rakennusoikeuden, mutta maksu tulisi suorittaa vasta kun hyödyn siitä. Kaikkien pitäisi maksaa. Maksuttoman rakennusoikeuden alarajaa olisi pitänyt nostaa niillä tiloilla joissa on vanhoja sivurakennuksia, navettoja ym. Katuja ei tarvitse rakentaa ylläleveys 7 m riittää, katuvaloja ei tarvita. Yhdystie lisää ulkopuolista liikennettä. 120 taloa tänne on aivan liian paljon, väljyys häviää ja liikenne kasvaa.//</p> <p>Maankäyttömaksuista sovitaan neuvottelussa kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti. Ajankohta on pääsääntäisesti kolme kuukautta kaavan vahvistumisen jälkeen. Katuja ei rakenneta tarvittavaa leveämmiksi. Katualue on kuitenkin merkittävä varsin leveäksi, sillä siihen on mahdollista ajotien lisäksi ojat ja maanalaiset vesi- ja viemärijohdot. Vaahterakalliontien tai kevyenliikenteen reitin, Hermanninsaarenpolun, ei voi katsoa lisäävän alueen liikennettä. Rakentaminen tiivistyy, mutta se sijoittuu kukkuloille ja väljyys syntyy isoista istutettavista tontinosista sekä avoimena säilyvistä entisistä laitumista ja metsistä.</p>
Anja Gustafsson, Ben ja Bengt Grundström 1-710	<p>Tontit tulee jakaa pohjoisempaa ja toista rakennuspaikkaa siirtää muutama metri pohjoisemmaksi liitekartan mukaan. Emme ole halukkaita myymään maata Ellanintien eteläpuolella tulevalle tontille. Rakennusruutua on muutettava tontilla 709 niin, ettei tontinrajaa tarvitse muuttaa. Olemme osakkaita Haukilahden venevalkamassa ja vastustamme sen merkitsemistä viheralueeksi ja haluamme säilyttää sen yksityisenä. //</p> <p>Tonttien välistä rajaa muutetaan toivomuksen mukaan korttelissa 3709. Korttelissa 3712 rakennusala merkitään kokonaan kiinteistön 1-709 puolelle, mutta tontin aluetta ei muuteta, vaan se säilytetään katuun ulottuvana. Asemakaavassa tontit suunnitellaan asuinalueen rakentamisen kannalta muodoltaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisiksi. Sen vuoksi tonttien muoto ei voi täysin noudattaa vanhoja maanomistusrajoja. Haukilahden ranta on merkitty ja merkitään edelleen lähivirkistysalueeksi, jotta myös muita kuin veneilyyn liittyviä rantatoimintoja varten osoitetaan kovaa rantaa. Tämä ranta-alue voi säilyä yksityisomistuksessa ellei synny erityistä tarvetta ostaa se kaupungille. Pieni uusi venevalkama, joka voi toimia suojasatamana, merkitään olemassa olevalle ruoppausmassoilla korotetulle täyttömaalle Luotsisaaren rantaniity nimiselle luonnoltaan arvokkaalle viheralueelle VL-5. Sinne merkitään venevaljoja varten rakennusoikeutta 90 k-m² ja ohjeellinen ajoyhteys rantaan.</p>
Minna Reijonen 1-71, 1-208	<p>Kustannusvastuu on määrättävä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan eikä niin, että vain merkittävää hyötyä saavat vastaavat kustannuksista. Pyydän, että saamme ennen maankäyttö sopimusten tekoa tarkan yhdyskuntarakentamiskustannusarvion ja kuinka monen maanomistajan kanssa kustannukset on jaettu ja miten. Pyydämme kustannuserittelyä viimeistään 31.7.2009. Pyydän siirtämään varistorakennuksen rakennuspaikkaa venevajan suuntaan ja poistamaan kaavasta venevajan rakennusoikeuden 30 m², koska venevaja puretaan, kun vaja rakennetaan.//</p> <p>Rakennusoikeus on muutettu maankäyttö sopimusneuvottelussa esitetyn toivomuksen mukaiseksi. Kunnallistekniikan rakentamisesta on annettu asukkaille tiedoksi nähtävillä olon yhteydessä katujen rakentamisen kustannusarvio. Samoin on annettu tiedoksi kaupunginhallituksen päätös maankäyttömaksujen jakautumisen periaatteista. Maankäyttömaksuihin vaikuttavat käynnissä olevat maankäyttö sopimusneuvottelut. Tarkkoja summia ei ole tiedossa sitä ennen, kun kaikki sopimusneuvottelut on käyty. Maksujen kertymistä on ollut mahdollista seurata, koska kaavoitus- ja rakennuslautakunnan sekä kaupunginhallituksen pöytäkirjat liitteenä ovat nähtävissä mm. kaupungin internet-sivuilla. Jokaisessa sopimuksessa näkyy maanomistajalle tullut maksu.</p>
Hannele Lignell 1-571, 1-703, 1-706	<p>Porvoon kaupunki pakottaa jotkut yksityiset pientontin omistajat myymään tai luovuttamaan maitaan ja maksamaan 100.000-200.00 € asemakaavan voimaantulemiseksi ja rakentamiseksi. Nämä yksityisomistajat saavat kustantaa koko alueen rakentamiseksi kaikkien asukkaiden yhteiseen käyttöön. Oikeudenmukaisuus lienee vieras käsite? Vaahterakalliontien linjaus voidaan muuttaa suoraan tontin rajan mukaisesti. Maaperä on samaa tontin rajalla. 703 tontista on suunniteltu puolet metsäalueeksi vaikka biologisesti arvokas tervaleppälehto on historiaa.//</p> <p>Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen kustannusten jakautumisesta lain mukaisella tavalla, joka katsotaan tasavertaiseksi. Risteysalue on maaperätutkimusten mukaisesti sitä syvemmällä pehmeiköllä, mitä kauemmas kukkulan liepeestä savikolle mennään. Vaahterakalliontie on linjattu maaperäolosuhteiden ja maaston muotojen mukaisesti niin, että risteysaluetta joudutaan rakentamaan mahdollisimman vähän kalliisti pehmeälle. Tien linjausta muutetaan vain vähän. Kiinteistölle 703 on merkitty rakennuspaikka rinteeseen. Tervaleppäkorven kostea painanne, joka ei sovellu rakentamiseen, merkitään edelleen puistoksi. Tervaleppälehdön kasvupaikka säilyy vaikka kuusivaltainen puusto on jäljelle jääneiden tervaleppien ympäriltä hakattu pois.</p>

<p>Katariina Främling 1-197</p>	<p>Koska alueella on myönnetty poikkeuslupa jo aikasempien kaavaehdotusten perusteella, haluan, että kiinteistöt, joissa ei naapureilla ole poikkeusluvan suhteen huomauttamista, pikaisesti vietäisiin rakennus- ja kaavoituslautakunnan käsittelyyn. Näin varmistetaan kaikille kiinteistöomistajille, kaavoitusprosessin edellyttämä, tasavertainen kohtelu.// Poikkeuslupa on otettu käsittelyyn maaliskuussa 2010.</p>
<p>Kristina Slotte 1-85</p>	<p>Asemakaava ei vastaa yleiskaavaa. Rakennuspaikkojen määrää ja rakennusoikeutta tulee laskea, jotta muodostuu saaristomaista väljää pientaloasutusta. Kunnallistekniikasta tulee kallista, olisiko vaihtoehto B ollut edullisempi. Kustannukset ovat kaksinkertaistuneet helmikuun 2009 ehdotuksesta. Ajorasitteilla ja kujilla voisi hoitaa ajoyhteydet. Maanomistajat eivät ole tasa-arvoisia rakennusoikeuden määrän suhteen.</p> <p>Haluamme laskea rakennusoikeuksia siten, että nykyisellä sivurakennuksella on 180 m² (210) ja uudella tontilla 180 m² (200). Katualue tulee osittain istutetulle tontillemme. Talousrakennuksemme, joka sai rakennusluvan 2007, tulee sijoittua rakennusalueelle. Maanomistajia on kohdeltu epätasa-arvoisesti, koska toisten kanssa on käyty neuvottelu maankäyttösopimuksesta aikaisemmin nähtävillä olleiden kaavaehdotusten mukaan ja toisten kanssa nykyisten mukaan. Ehdotamme, että maankäyttösopimukset tulevat voimaan vasta, kun asemakaava on kokonaisuudessaan tullut voimaan. Edellyttämme, että kaupunki ottaa huomioon MRL 91 §:n ja hallituksen ehdotuksen 167/2002 siitä sekä toteutuneen oikeuskäytännön. //</p> <p>Asemakaava on laadittu yleiskaavan pohjalta ottaen huomioon mm. olemassa oleva rakentaminen ja maanomistusolot, luontoarvot sekä tulvavaara. Rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrä noudattaa maanomistajien toivomuksia ja soveltuu kaava-alueen olosuhteisiin siten, että muodostuu väljää pientaloasutusta. Vaihtoehdossa B oli katuverkko sama ja siten myös kunnallistekniikan kustannukset olivat samat kuin A vaihtoehdossa. Uudemman kustannusarvion pohjaksi on saatu tutkimustuloksia maaperän rakennettavuudesta. Savipohjaisia pehmeitä maita on osoittautunut olevan huomattavasti enemmän kuin arvioitiin ensimmäisen kustannusarvion laskennassa. Ajoyhteyksiä tonteille on järjestetty rasisitteilla niin paljon kuin laki sallii. Maanomistajat ovat rakennusoikeuden määrän suhteen tasa-arvoisia, sillä kukin on saanut rakennusoikeutta toivomuksensa mukaisesti ja aluekokonaisuuteen sopivasti.</p> <p>Kiinteistön 1-85 Rakennusoikeuksia lasketaan maankäyttösopimusneuvottelun ja toivomuksen mukaisesti siten, että nykyisen rakennuksen tontilla on rakennusoikeutta 280, k-m² sivurakennuksen tontilla on 210 k-m²(sisältää saunan 25 k-m²) ja uudella tontilla on 180 k-m². Katualueet noudattavat linjaltaan olemassa olevia kapeita rasisiteitä mutta ne ovat leveämpiä, koska niille tulee mahtua katuojat, katu ja viemäri- ja vesijohtolinjat. Olemassa oleva talousrakennus sijoittuu rakennusalueelle.</p> <p>Kaikki neuvottelut maankäyttösopimuksista on käyty 20.5 – 22.6.2009 nähtävillä olleiden asemakaavaehdotusten pohjalta.</p> <p>Maankäyttösopimukset tulevat voimaan, kun kaava on hyväksytty. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on laadittu 91 §:stä uusi luku (12 a : 91a § -91 p §), joka koskee kunnalle tulevien kustannusten korvaamista. Periaatteet Hermanninsaaren maankäyttösopimuksille on laadittu sen pohjalta. Laki edellyttää, että kustannuksista on pyrittävä sopimaan maanomistajien kanssa (91 a§) . Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta, kunta voi periä kehittämiskorvauksen (91 c §). Missään kunnassa ei vielä ole käytetty kehittämiskorvausta, joten oikeuskäytäntöä ei ole. Hermanninsaaren asemakaava perustuu vapaaehtoisiin sopimuksiin.</p>
<p>Andrea Slotte- Vikström ja Anders Vikström</p>	<p>Kuten Kristina Slotte ja lisäksi: Talousrakennuksemme on 50 m². Toivomme, että rakennusoikeutta lasketaan talousrakennukselle 50 m². ja koko tontillemme 180 m². Se sopisi miljöhön, sillä nykyinen rakennuksemme ja naapurin rakennus ovat tätä kokoa (180 m²).// Rakennusoikeutta lasketaan maankäyttösopimusneuvottelun ja toivomuksen mukaan yhteensä 210 k-m² (sisältää saunan 25 k-m²). Rakennusoikeus on merkitty samalla tavalla kuin viereisilläkin tonteilla yhtenäiselle rakennusalueelle niin, ettei talous- ja asuinrakennuksen osuutta ole eritelty.</p>
<p>Raimo Salminen yhteisistä 878- 2 ja 878-3</p>	<p>Ihmettelemme kaavamerkintää karjamaallamme, joka on merkitty puhdistuslaitoksen omistukseen tai VL-alueeksi. Haluamme jatkossakin hoitaa ja omistaa ne. Uusi tien linjaus on huono, koska meidän vesijohto on siinä ja maa on pehmeää. Ojarasite on jatkettava myös kunnan maalle. Vastustan rannan VL-alueita ja sen läpi ajorasitetta. Haluamme jatkossakin hoitaa omat alueemme. //</p> <p>Puhdistuslaitoksen alueen laajentuminen on merkitty yleiskaavan mukaisesti. Porvoon vesi voi ostaa puhdistamon tontiksi kaavoitetun alueen kaavan vahvistumisen jälkeen. Tällä pehmeiköllä on halvempaa rakentaa aivan uusi katu, kuin leventää olemassa olevaa tietä. Vesijohtoverkosto joudutaan uusimaan, koska olemassa oleva ei riitä. Kaupungin omistamalla puistoalueella ei tarvitse merkitä rasisitettä ojia varten, sillä ojien säilyttäminen ja mahdollisuus niiden kunnossapitoon ovat itsestään selviä ilman asemakaavaan merkittyä rasisitettä. Asuintontille johtavaa ajorasitetta ei siirretä nykyisen ajotien kohdalle, sillä nykyinen ajotie sijaitsee pehmeiköllä. Asuintontille johtava ajorasite on tarkoituksenmukaista sijoittaa kovalle maapoh-</p>

	jalle, jossa sijaitsee aikaisempi tontille johtanut ajoura. VL- alueet voiva säilyä yksityisomistuksessa, ellei synny erityistä tarvetta ostaa kunnalle näitä viheraluetta eikä maanomistaja halua myydä aluetta.
Kalaveden osuuskunnasta 6 allekirjoittanutta, yhteismaa 878-1, 878-4 (osakkaita 17) Kaavat 416 ja 434	878-1 venevalkama: olemme tyytyväisiä rakennusoikeuksiin ja kaavaehdotukseen. 878-1 Haukilahden ranta puisto: ranta on säilytettävä venevalkamana. Kaavassa 434 tila 878-4 Luotsisaaren rantaniitty ja venevalkama: Olemme iloisia venevalkamamerkinnästä tähän rantaan. Venevajat tulisi kuitenkin sijoittaa lähemmäs venelaitureita korotettavan pengerryksen päälle.// Haukilahden ranta –puistoa ei merkitä venevalkamaksi. Haukilahden ranta merkitään edelleen lähivirkistysalueeksi, jotta myös muita kuin veneilyyn liittyviä rantatoimintoja varten osoitetaan kovaa rantaa. Venevajan rakennusalue on laajennettu lähemmäs rantaa.
Helga ja Mikko Hiltunen, Kari Pokki 1-665, 1-666	Ehdotamme edelleen kiinteistölle 1-77 menevän rasiestien siirtämistä. Miksi Ellanintien kääntöpaikka on muutettu? Sen kohdalle pitäisi voida tehdä uusi asuinrakennus ja peruskorjattu autotalli-varastorakennus säilyttää. Hiltusia on kohdeltu epäoikeudenmukaisesti, koska tuulensuojapuustoa on säästettävä heidän puolellaan huomattavasti enemmän kuin naapureilla ja muille hyvälle rakennusmaille on annettu enemmän rakennusoikeutta. Vaadimme rakennusoikeutta eteläkärkeen. Mikäli tontille 1-665 saadaan kahden talon lisärakennusoikeus hyväksymme kaavan. Vaadimme edelleen tilan 1-666 eteläkärkeen uutta rakennuspaikkaa. Olemme halukkaita neuvottelemaan muutosehdotuksistamme ennen uuden kaavaehdotuksen nähtävälle panoa. Tahdomme vastaukset kirjallisesti muutosehdotuksiimme.// Kiinteistölle 1-77 johtava Ellanintien pääte ja rasiestie sijoitetaan edelleen olemassa olevan ajorasitteen kohdalle, jotta ei jouduta vaikeisiin maastoleikkauksiin olemassa olevan asuinrakennuksen edessä ja kadun rakentaminen voidaan toteuttaa vähäisin toimenpitein olemassa olevaa ajoreittiä parantaen. Asuinrakennukselle on osoitettu paikka Ellanintien viereen, missä se voidaan rakentaa olemassa oleva autotalli-varastorakennuksen viereen. Tuulensuojapuustoksi on rajattu koko kumpareen harja. Hermanninsaaren alueen asemakaavoissa on muidenkin kumpareiden lakialueille merkitty puuston säilyttämisen velvoitteita. Rakennusoikeutta on osoitettu tiloille tasapuolisesti ottaen huomioon tulvavaara, tuulensuoja ja luonnoltaan arvokkaat alueet. Eteläkärkeen ei edelleenkaan osoiteta rakennuspaikkaa. Sille on osoitettu korvaava rakennuspaikka jo ensimmäisessä ehdotusvaiheessa Ellanintien varteen, osoitain tulvavaara-alueelle. Tila 1-665 on jaettu neljäksi tontiksi ja sille on osoitettu kaksi uutta asuinrakennusta olemassa olevan asuinrakennuksen ja sivuasunnon lisäksi. Maankäyttösopimuksien teon yhteydessä neuvotellaan maanomistajien kanssa. Asemakaavaehdotusta ei tarvitse laittaa enää nähtävälle, vaikka siihen tulisi vielä pieniä muutoksia. Merkittävien muutosten osalta osallisten kuuleminen on järjestetty erikseen kirjeitse muutoksen naapureita kuullen. Asemakaavat voidaan hyväksyä, kun maankäyttösopimukset on solmittu. Yhteenveto kuulemisesta ja vastineet lähetetään muistutuksen tehneille, jotka sitä ovat pyytäneet.

433 HERMANNINSAARI, TYTÄRSAARENTIE

Muistutuksen antaja

ja kiinteistö Muistutus // Vastine

Heidi ja Mika Aaltonen 1-274	Miksi katualueelle jää niin paljon kiinteistömme maa-alueita, 680 m ² ? Missä uuden kadun linjaukset menevät? Kadulle on varattu liian leveä alue. Tämä pitäisi vielä luovuttaa korvauksetta kaupungille. Haluamme tontin AO-38 poistettavaksi kaavasta jos maksettavaa tulee niin paljon. // Tältä kiinteistöltä menee poikkeuksellisen vähän maata katualueeksi, sillä vanhat rasiestiet ovat sijainneet naapurien puolella. Katualueet ovat mitoitettu niin, että niille mahtuu parannetut ajoväylät, ojat ja maanalaiset johdot. Katujen parantamisesta tehdään tarkat katusuunnitelmat vasta kaavan hyväksymisen jälkeen. Katualueet luovutetaan korvauksetta, koska laissa on niin säädetty. Ajoteiden kunnossapito siirtyy kaupungille, mikä on entisille tiehoitokuntien osakkaille etu. Tontti no 9 ja sen rakennusoikeus poistettiin toivomuksen mukaisesti. Siten kiinteistöstä muodostui yksi tontti, jolla on rakennusoikeutta 490 k-m ² . Tämä muutos voidaan katsoa oleelliseksi muutokseksi asemakaavaehdotukseen. Naapureille järjestettiin MRA 32§:n mukainen erillinen kuuleminen kirjeitse ja heille varattiin pari viikkoa aikaa muistutuksen antamiseen. Yhtään muistutusta ei tullut.
Elina Lindberg 1-676	Tontin 676 ulkorajojen tulee pysyä ennallaan ja jako kahtia tehdä liitekartan mukaisesti. Rakennusoikeutta tulee pienentää, 300 m ² (ei 400 m ²). Albert Edelfeltin rantatietä ei saa päällystää eikä valaista.// Toiseen kaavaehdotukseen oli jo tehty tontin rajoja koskevat muutokset aikaisemman muistutuksen mukaan. Kadun rakentamisen tapa ja valaistus toteutetaan katusuunnitelmien mukaan. Alustavassa katusuunnittelussa ei tämän tontin läheisyydessä ole tarkoitus valaista eikä pinnoittaa Albert Edelfeltin rantatietä asfaltilla. Rakennusoikeutta merkitään asuinra-

	kennukselle toivomuksen mukaan 300 k-m ² .
Martti Eskola 1-693 ja 1-694	Kaava on pääosin hyvä, mutta maksuperusteet liian epätarkat. Vesihuoltoon liittyneet tulee huomioida. Tien linjausta en hyväksy, koska jo nykyinen tie on kokonaan kantatilan Eskola puolella. Tiealuetta ei saa viedä korvauksetta. // Vesihuollon liittymismaksuissa huomioidaan jo liittyneet. Tien linjausta muutetaan toivomuksen mukaan olemassa olevan asuinrakennuksen tontin kohdalla. Uuden tontin vieressä sen sijaan tien linjausta ei muuteta, koska toisella puolella on maisemakuvassa merkittävät kuusiaita. Tien siirtämisen syy on se, että uusi tie on pehmeiköllä halvempi rakentaa kokonaan uudelleen vanhan viereen, kuin levittää vanhaa kevyesti perustettua tietä. Katualueet luovutetaan korvauksetta, koska laissa on niin säädetty.
Kiinteistö Koivikonkulma Oy	Ajorasitetta pyydetään muuttamaan porakaivon kohdalla. Ojarasitetta pyydetään kaventamaan 3 metriseksi ja jatkamaan puistoalueelle. Vaadimme, että tiealuetta otetaan tasapuolisesti yhtä paljon molemmin puolin. Haluamme keskustella tiestä. // Ajorasitetta on muutettu toivomuksen mukaiseksi. Ojarasitetta ei voi kaventaa, koska kyseessä on kadun ojan kuivatusvesiä vievä oja eikä vain yhtiön oman tontin kuivatusta palveleva oja. Ojarasitteita ei yleensä merkitä kaupungin omistamalle puisto maalle, ainoastaan yksityisomistuksessa oleville puistoalueille. Kaupungin omistamalla puistoalueella ojien säilyttäminen ja kunnossapidon mahdollistaminen on selvää ilman asemakaavaan merkittyä rasitetta. Hermanninsaarentien katualueetta ei muuteta. Se on suunniteltu siten, että kadun levennys, ojat sekä niiden viereen sijoittuva kunnallistekniikan putkikaivanto ovat mahdollisimman edullisia toteuttaa ja että vesiosuuskunnan putkikaivannot käytetään hyväksi. Tällä kohdalla olemassa oleva putkikaivanto on kaivettu ja paikoin räjäytetty kallioon tontin 1:590 puolella.
Keijo Sillanpää 1-573	Haluamme mahdollisimman harvaa asutusta, tiestöä ei tarvitse parantaa eikä saa valaista. Kustannustaso vaikuttaa tontille haluttuun rakennusoikeuden määrään ja tähän pitää voida ottaa kantaa ennen kaavan vahvistumista. Tarkkoja suunnitelmia ei ole esitetty. Maksut vasta kun käytämme rakennusoikeuden. Tontille on maksettu kaksi osuutta vesiosuuskuntaan, mikä on otettava huomioon kunnallistekniikan liittymismaksuissa. Katualueen luovutuksesta ei saa aiheutua meille kustannuksia eikä tontin 1-574 ajorasitetta saa muuttaa, jotta vältymme rasitetoimitukselta. Jätevedenpuhdistamon laajentumisalue tulee pienentää. // Kunnallistekniikan rakentamisesta on annettu asukkaille tiedoksi nähtävilläolon yhteydessä katujen rakentamisen kustannusarvio sekä periaatteet katujen poikkileikkauksista. Tarkat katusuunnitelmat laaditaan vasta kaavan hyväksymisen jälkeen. Maankäyttösopimusneuvotteluissa on sovittu, että rakennusoikeutta on vain 500 k-m ² . jolloin ei tarvita maankäyttösopimusta, eikä tule maksua. Puhdistamon laajenemisalue on yleiskaavan mukainen. Sitä ei kunnan edun vuoksi voi pienentää. Vesilaitos hoitaa liittymisen ja siihen liittyvät maksut.

434 HERMANNINSAARI, POHJOISOSA

Muistutuksen antaja

ja kiinteistö Muistutus / Vastine

Anders ja Jarl Nyström 1-182	Pyydämme jakamaan tonttimme liitekartan mukaan kolmeen osaan ja muuttamaan rakennusoikeuksia tonteille seuraavasti 400+140 m ² ja 300 m ² ja 200+50 m ² .// Tontit jaetaan ja rakennusoikeudet muutetaan toivomuksen mukaan niin kuin maankäyttösopimuksissa on neuvoteltu. Tämä muutos kaavaehdotukseen voidaan katsoa merkittäväksi, joten naapureille järjestettiin MRLA 32§:n mukainen erillinen kuuleminen. Se tehtiin kirjeitse ja muistutuksen antamiseen varattiin pari viikkoa aikaa. Yhtään muistutusta ei tullut.
Luk Oil 1-30	Ei huomauttamista. Maankäyttösopimusneuvotteluissa omistaja kuitenkin ilmoitti haluavansa, että tontille tulee jättää rakennusoikeutta vain olemassa olevalle rakennuskannalle ja uusi rakennusoikeus poistetaan tontilta. // Rakennusoikeutta vähennettiin toivomuksen mukaisesti siten, että rakennusoikeutta jää 900 k-m ² , joka on olemassa olevien rakennusten jo käytetty rakennusoikeus. Lisärakentamiselle varatun 550 k-m ² rakennusoikeuden poistaminen voidaan katsoa oleelliseksi muutokseksi asemakaavaehdotukseen. Naapureille järjestettiin tästä MRA 32 §:n mukainen erillinen kuuleminen kirjeitse ja heille varattiin pari viikkoa aikaa muistutuksen antamiseen. Yhtään muistutusta ei tullut.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukaiset erilliset kuulemiset

Kolme maanomistajaa Aleksdrantien, yksi Albert Edelfeltin kujan, yksi Hermanninsaarentien ja yksi Tytärsaarentien varrella on maankäyttösopimusneuvottelujen aikana toivonut omistamilleen maille suurempia muutoksia, kuten yli 10% muutosta rakennusoikeuden määrään tai tonttien määrän muuttamista. Nämä viisi muutosta voidaan katsoa oleellisiksi muutoksiksi asemakaavaehdotukseen. Asemakaavojen asettaminen uudelleen nähtäville ei kuitenkaan ollut tarpeen, koska nämä muutokset koskivat yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen. (MRA 32§). Erilliset kuulemiset tehtiin kirjeitse touko-kesäkuussa ja syys-lokakuussa 2010. Muistutuksen antamiseen varattiin aikaa kolme viikkoa. Yhtään muistutusta ei tullut.

Toisen ehdotusvaiheen kaavaehdotuksiin tulleet muutokset, jotka voidaan katsoa merkittäviksi.

- 1) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:274 oli korttelissa 3706 kaksi tonttia no 8 ja 9, joilla oli rakennusoikeutta yhteensä 840 k-m². Tontit on yhdistetty yhdeksi tontiksi ja rakennusoikeutta on laskettu 350 niin, että sitä jää 490 k-m².
- 2) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:182 oli korttelissa 3701 yksi 9200m² tontin no 5, jolla oli rakennusoikeutta 730 k-m². Se on jaettu kolmeksi tontiksi, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 955 k-m².
- 3) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:30 oli korttelissa 3701 kaksi tonttia no 3 ja 4, joilla rakennusoikeutta oli yhteensä 1470 k-m². Rakennusoikeutta on laskettu niin, että sitä jää 940 k-m², vanhalla huvilan tontilla 670 k-m² ja vanhalla luotsiasunnolla 270 k-m².
- 4) Kiinteistöllä no 1:686 korttelin 3702 tonttijakoa muutetaan siten, että kuuden tontin sijasta muodostuu seitsemän tonttia (no 1-7). Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Se on yhteensä 2150 k-m². Muutoksessa on korttelin kahden suurimman tontin alue ja kerrosala jaettu kolmelle tontille. Näin muodostuvalla kolmella pienemmällä tontilla on kullakin rakennusoikeutta 250 k-m².
- 5) Kiinteistöllä no 1:531 korttelissa 3713 tonttijakoa muutetaan siten, että viiden tontin sijasta muodostuu seitsemän tonttia. Rakennusoikeuden määrä nousee 500 k-m² ja on yhteensä 2050 k-m².
- 6) Nykyisellä kiinteistöllä no 1:693 on korttelissa 3707 tontti, jolla rakennusoikeutta on laskettu 320 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Nykyisellä kiinteistöllä no 1:694 oli korttelissa 3707 kaksi tonttia, joilla oli rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m². Tontit on yhdistetty yhdeksi tontiksi ja rakennusoikeutta on laskettu niin, että sitä jää 250 k-m².

Muutoksissa on rakennusoikeutta vähentynyt yhteensä 475 k-m². Se ei vaikuta oleellisesti koko Hermanninsaaren alueelta kertyvien maankäyttömaksujen määrään.

462 HERMANNINSAARI – GRUNDSUNDET, III- ehdotusvaiheen kuuleminen nähtävillä 23.3-6.4.2011

Lausunnon ja muistutuksen antaja	Lyhennelmä lausunnosta, muistutuksesta // kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Uudenmaan ympäristökeskus	Ei huomautettavaa
Porvoon museo	Ei huomautettavaa
Ympäristönsuojelulautakunta	
Hella Florström 1-203	Meidän 9 ha alueellemme on merkitty rakennusoikeutta 750k-m ² , mikä on vähemmän kuin muilla maanomistajilla. Haikkoontien eteläpuolelle olisi merkittävä tonttimaata ja Albert Edelfeltin rantatien mutkaan on merkittävä tontti, johon on sijoitettava rakennusoikeutta 250 k-m ² .// Kiinteistön 1-203 maapinta-ala on noin 4,6 ha. Rakennuskelpoista maata on korkeuskäyrän +3 metriä mpy sijoittuva maa, jota tällä kiinteistöllä on 450 m ² . Kiinteistölle on merkitty ensimmäisessä ehdotusvaiheessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi vaadittu uusi tontti nykyisen pihapiirin yhteyteen Haikkoon selän rannalle korvaamaan Albert Edelfeltin rantatien mutkaan ehdotettua tonttia. Albert Edelfeltin tien mutkassa on tulvavaara-alueita, joka on lähes kokonaan korkeuskäyrän +2 alapuolella. Lisäksi paikka on pohjoisrinnettä ja luonnoltaan arvokasta lehtoa, jossa on pieni luontainen metsälehmusesiintymä. Haikkoontien vierellä vesijättömaa on + 1m korkeuskäyrän alapuolella, tulvavaara-alueita ja rakentamiseen sopimatonta pehmeää vesijättömaata. Esitettyjä uusia tontteja ei voida merkitä asemakaavaan. Maanomistaja on saanut kaavaan kaksi tonttia ja 750 k-m ² rakennusoikeutta, mikä on huomattava määrä suhteessa rakennuskelpoisen maan määrään ja siihen, mitä muut maanomistajat ovat saaneet.

Hermanninsaari
Hermansö

LIITE 6 / BILAGA 6

HAVAINNEKUVA ILLUSTRATION

1:2000

