

HAIKON KARTANON YMPÄRISTÖ

Kaupunginosa 33, kortteli 3552, tontit 2-5

Matkailua, loma- ja palveluasumista palvelevien rakennusten sekä erillispientalojen korttelialueet ja katualueita



Asemakaavan muutos koskee kaupunginosassa 33 korttelin 3552 tonttia 1 ja Haikkoon kylässä tiloja 1:519, 1:520, 1:147, 1:148, 1:623 ja 1:764 sekä urheilu-, katu- ja tiealueita.

Asemakaava koskee Haikkoon kylässä osia tilasta 1-455 ja yleisen tien aluetta 1-582.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käsittely:

Kaupunkikehityslautakunta 17.6.2010 § 230, 30.10.2012 § 266, 7.4.2015 § 62

Kaupunginhallitus 29.2.2016 § 43

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto 30.3.2016 § 23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

HAIKON KARTANON YMPÄRISTÖ, asemakaava no 471

Kaupunginosa 33, kortteli 3552, tontit 2-5

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, matkailua-, loma-asumista ja palveluasumista palvelevien rakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialue ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosassa 33 korttelin 3552 tonttia 1 ja Haikkoon kylässä tiloja 1:519, 1:520, 1:147, 1:148, 1:623 ja 1:764 sekä urheilu-, katu- ja tiealueita. Asemakaava koskee tilan 1-455, Haikon kartanohotellin täytettyjä ranta-alueita ja yleisen tien aluetta, josta muodostuu Haikkoontien katualuetta ja osa korttelin 3552 tontteja 4 ja 5.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Alue sijaitsee Haikkoontien varrella, Telegrafbergetin eteläpuolella ja Haikon selän rannalla kaupungin keskustasta 5 km lounaaseen. Alue on kooltaan noin 16 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus tutkia Haikon kartanon matkailupalvelualueen laajentamista Haikkoontien varteen ja noin 4000 k-m² matkailua palvelevan rakentamisen sovittamista maakunnallisesti merkittävän Haikon kartanon kulttuuriympäristön yhteyteen voimakkaasti nousevaan rinteeseen. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus ratkaista hotellialueen pohjoispuolella olevien Kesäranta ja Kuusisto tilojen käyttö asumiseen, niiden kulkuyhteys ja putkirasitteiden sijoitus Haikon kartanon alueella.

1.4 Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus ja rasitesopimus

Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä tulee Veikko Vuoriston, Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy:n ja Porvoon kaupungin välillä tehdä maankäyttösopimus.

Ennen kaavan hyväksyntää tulee Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy:n ja naapurimaanomistajien välillä tehdä rasitesopimuksia ajoyhteydestä ja vesijohdoista.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Alueen sijainti

Liite 2. Ajantasa-asetus

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Yhteenveto kuulemisesta

Liite 5. Havainnekuva

1.6 Luettelo asemakaavaan liittyvistä selvityksistä

Selvitys 1. Arkeologinen inventointi (ja vanhojen karttojen tarkastelu)

Selvitys 2. Selvitys rakennuskannasta

Selvitys 3. Maisema ja kulttuuriympäristöselvitys

Selvitys 4. Kartta rakennusala-

Selvitys 5. Hulevesitarkastelu

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen muodostavat Haikon kartanon matkailupalvelujen alue, kaksi rakentamatonta pientalotonttia sekä kolme omakotitonttia, joilla on asuinrakennus.

2.1.2 Luonnonympäristönä on vanha kulttuurimaisema

Haikon kartano ja sitä ympäröivä historiallinen puisto on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Haikon kartanon romanttinen maisemapuisto perustettiin 1860-luvulla, kun Haikon kartanon uusi päärakennus rakennettiin ylärinteeseen noin 500 metrin päähän vanhasta tilakeskuksesta.



Kuva: Vuoden 1873 kartassa on kartanopuisto merkitty vihrein pistein ja asuinrakennukset punaisiin neliöin. Kartanorakennuksen viereisistä merkinnöistä ei saa riittävästi selvää, jotta voisi päätellä jonkun merkin viittaavan rakennelmaan. Sininen raitaviivoitus ilmaisee hedelmätarhaa tai tuotannollista puutarhaa. Hedelmätarhan yhteydessä on asuinrakennuksen merkintä. Vanha päärakennus on merkitty punaisella neliöllä tummanruskeina neliöinä merkittyjen talousrakennusten viereen. Niemen kärjessä on punaisella merkitty sauna tai uimahuone. Keltaisella värillä on esitetty kartan viljelykset ja vaalean vihreällä niityt.

Päärakennukselta avautuu merelle vapaamuotoinen maisematila, joka laskeutuu kaartuen rantatasanteelle. Aukeaa tilaa jakavat havupuuryhmät. Niiden takana aukeaa maisemapuutarhalle tyypillisiä uusia näkymiä ja uusia pienempiä maisematiloja. Niihin on sijoitettu elementtejä, kuten siltoja ja huvimajoja sekä pieniä levähdys- ja toimintapaikkoja samaan tapaan kuin englantilaisissa maisemapuistoissa 1800-luvulla oli sijoitettu rakenteita, levähdyspaikkoja ja puutarhataiteellisia aiheita. Rantatasanteella ravintolarakennuksen kohdalla liittyy romanttiseen maisematilaan porttiaiheen välityksellä pelialueiden määrittämä liikunnallinen maisematila. Maisematiloja erottaa havupuumetsikkö ja jalopuuistutukset.

Puisto jatkuu rannassa pienenä koivikkona ja mereen työntyvällä niemellä jalopuuvaltaisena puistometsänä. Niemen kärkeen on kansallisromanttiseen tapaan sijoitettu laiturit sekä saunarakennus. Puistokäytävä kiertää niemen ja tarjoaa havaitsijalle vaihtelevia metsä- ja merinäkymiä. Kartanopuisto on tarkemmin kuvattu maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä (selvitys 3). Historialliset kartat on esitetty muinaisjäännösten selvityksessä (selvitys 2).

Puisto on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja syytä merkitä asemakaavaan säilytettävänä ympäristönä. Vanha puistopuusto ja vanha puistometsä edellyttävät jatkuvasti varovaisia hoitotoimenpiteitä ja vaaralliseksi käyvien puiden poistoa. Tätä maisemanhoidon sallimista ei tarvitse erikseen kirjata asemakaavamääräyksiin matkailua palvelevalla korttelialueella, sillä vanhan puiston säilyttäminen sisältää jatkuvan hoidon.

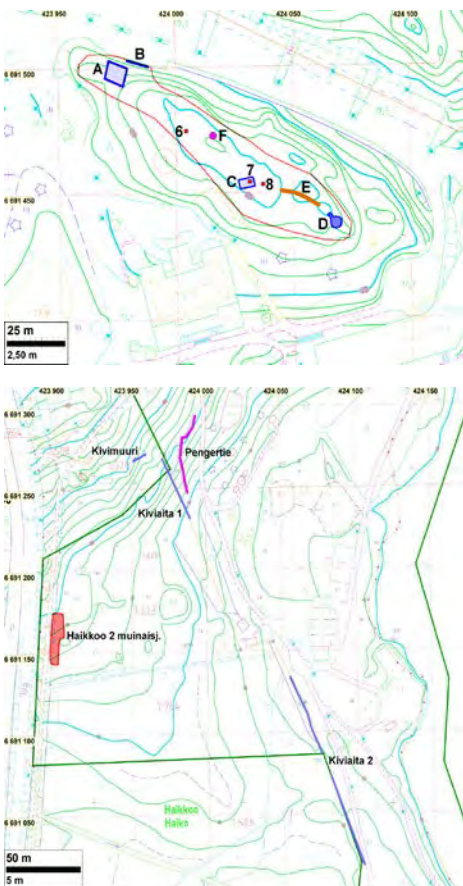


Kuva: Näkymä kartan terassilta maisemapuistoon ja merelle vuonna 2012. Lehmusrivi, yksittäiset koivut, havupuut ja jalopuut ovat alkuperäisen maisemapuiston elementtejä.



Kuva kartanopuistosta ravintolapaviljongin edestä rantatasanteella. Vasemmalla näkyy kulku romanttisesti maisemapuistosta urheilulliseen maisematilaan. Puiston maisematiloja erottaa toisistaan rinteessä havupuuvaltainen metsikkö ja rantatasanteella yksittäiset suuret puistopuut, kuuriryhmät sekä pensasaidanne ja kiviaita.

2.1.3 Muinaismuistot ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet



Asemakaavamuutosta varten laadittiin vuonna 2013 muinaisjäännösten selvitys, jossa maanpäälliset rakenteet kartoitettiin (Selvitys 2). Alueelta löytyi kaksi kiinteää muinaisjäännösalueita ja neljä kulttuuriperintökohteiksi määriteltävää rakennetta. Ne merkittiin asemakaavakarttaan.

Kartanon päärakennuksen pohjoispuolisella kumpareella on muinaisjäännösalue, jossa on kuusi muinaisjäännökseksi määritettyä rakennetta. Osa on eri-ikäisten rakennusten perustoja ja yksi on pengerretty kulkuväylä. Ajoitus jäi epäselväksi – mahdollisesti 1800 luvulle tai varhaisempi. Ne muodostavat yhdessä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Haikkoo 1 (mj. rek. nro 1000008278). Alue on kaavakartassa: (sm-1). Päärakennuksesta 250 m etelä-lounaaseen on yhtenäinen maanalainen kulttuurikerros, jonka ajoitus jäi epäselväksi. Se on muinaismuistolailla rauhoitettu kohde Haikkoo 2 (mj. rek. nro 1000023662) Alue on kaavakartassa: (sm-2).

Kulttuuriperintökohteiksi määritellyt rakenteet ovat kaksi kiviaitaa, kivimuuri sekä pengertie. Ne on merkitty kaavakarttaan säilytettäväksi ja numeroitu.

Haiko kiviaita 1 (mj. rek. nro 1000023666) Kaavassa sm-1/(1)
 Haiko kiviaita 2 (mj. rek. nro 1000023667) Kaavassa sm-1/(2)
 Haiko tienpenger (mj. rek. nro 1000023665) Kaavassa sm-1/(3)
 Haiko kivimuuri (mj. rek. nro 1000023664) Kaavassa sm-1/(4).
 Pengertie on vähäinen ja maaton paikoin huomaamattomaksi. Luultavasti se jäi pois käytöstä, kun puutarha jäi pois käytöstä.

Kartat: Ylempi kartta esittää päärakennuksen viereisen muinaismuistoalueen ja rakenteiden sijainnin. Alempi kartta näyttää Haikkoontien lähellä olevan muinaismuistoalueen, puiston kiviaitojen, pienen kivimuurin ja pengertien sijainnin.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Armas Lindgrenin vuonna 1911 suunnittelema kartano on rakennushistoriallisesti merkittävä. Rakentamisen aloittivat von Etterit, mutta toteutus jäi kesken. Kartano rakennettiin valmiiksi alkuperäisten suunnitelmien mukaan 1960-luvulla. Kellarikerroksessa olivat sauna- ja uima-allasosasto, keittiö ja varastoja, ensimmäisessä kerroksessa ravintolatilat ja toimisto sekä muutama hotellihuone, toisessa ja kolmannessa kerroksessa hotellihuoneita. Vuonna 1983 yhdistettiin ensimmäisen kerroksen hotelli ja toimistohuoneet ravintolasaliksi ja vuonna 1987 muutettiin uima-allasosasto ravintolasaliksi. Rakennuksen kerrosalamäärä on 1408 k-m².



Kuvat: Kartanon päärakennus sisääntulotieltä katsoen ja hotellin julkisivu rantaan päin.



Arkkitehti Osmo Solansuun on suunnitellut 1970-luvulle tyypillistä betoniarkkitehtuuria edustavan terveyskylpylän ja sen laajennukset. Ensimmäinen osa valmistui vuonna 1974, kongressihotelliossa 1982 sekä hotelliossa 1989. Rakennuksen kerrosala on yhteensä 11 013 k-m².

Kuvat: Kylpylä pysäköintialueelta saavuttaessa ja alueen vanhin rakennus.



Alueen vanhin rakennus sijaitsee ylärinteessä päärakennuksesta lounaaseen. Se on rakennustaiteellisesti paikallisesti merkittävä. Rakennusvuotta ei tiedetä, mutta se saattaa olla 1860-luvulta ja sijoittuu kohtaan, jossa on vuoden 1873 senaatinkartassa rakennus. Se on puinen, kaksikerroksinen, 226 k-m² ja nykyään toimistotilana. Sen yhteydessä on kaksi varastorakennusta yhteensä 152 k-m² 1980-luvulta.



Kaksi rantasaunaa ovat 1980-90-luvuilta ja niiden kerrosalat ovat 90 ja 281 k-m². Puistoon on 1990-luvulla rakennettu WC- ja huoltorakennus 25 k-m² ja huoltokatos, jonka pinta-ala on 30 m². Rantaan valmistui ravintolapaviljonki vuonna 2007. Se on osittain kaksikerroksinen ja 673 k-m². Puistossa sijaitsee useita rakennelmia kuten huvimajoja ja katoksia hotellivieraita ja juhlaikäyttöä varten.

Kuvat: Rannasta katsottaessa rantasaunan takana näkyy hotelli ja kylpylärakennukset. Rannassa sijaitseva ravintolarakennus.



Kuvat loma-asunnosta ja asuinrakennuksista. Vasemmalla Kesäranta tilan loma-asunto ja keskellä Kuusisto tilan hiljattain kunnostettu asuinrakennus ja oikealla Haikkoontien varressa sijaitseva asuinrakennus 1960-luvulta.



Kaava-alueella sijaitsee kaksi asuinkiinteistöä ja yksi loma-asunto. Yksikerroksinen asuinrakennus on 135 k-m² 1960-luvulta. Kuusisto nimisellä tilalla on yksikerroksinen lomarakennus, 84 k-m² joka on rakennettu vuonna 1937 ja kunnostettu asunnoksi hiljattain. Kesäranta nimisellä tilalla on 1970-luvulta yksikerroksinen loma-asunto 55 k-m², sauna 55 k-m² ja talousrakennus 40 k-m².

2.1.5 Maanomistus

Matkailupalvelujen alueen 33-3552-1, VU-alueen 638-421-1-764 ja kapeat kaavoittamattomat entiset tiealueet Haikkoontien varressa omistaa Haikon kartanon kiinteistöt Oy. Asuintontit 638-421-1-519, 638-421-1-520 ja 638-421-1-623 omistaa Veikko Vuoristo, kiinteistön 638-421-1-148 omistavat Maria Arrhenius ja Tommi Ahola ja kiinteistön 638-421-1-147 Benita Stjernvall ja Bengt Broman. Katualueen omistaa Porvoon kaupunki.

2.1.6 Kunnallistekniikka

Haikon kartano on liittynyt Porvoon veden vesi- ja jätevesiverkostoihin. Yksityiset asuinkiinteistöt saavat tonttivesijohdolleen liittymän tonttiensa itäreunalla kimppavesijohtoon, joka kulkee Mohikaanintien varressa ja liittyy Haikkoontien varren vesijohtoon kartanon portin lähellä. Tälle kimppavesijohdolle ja muillekin johdoille on rasite Haikon kartanon alueen pohjoiskulman läpi. Yksityiset kiinteistöt eivät voi liittyä Porvoon veden jätevesiverkkoon Haikkoontien varteen, koska siellä ei ole jätevesiviemäriä. Yksityisten kiinteistöjen viemäriin liittymispiste on pumppaamalla, kaava-alueen eteläreunalla. Liittyminen pumppaamolle edellyttää joko liittymistä Haikon kartanon alueen sisäiseen jätevesiviemäriin tai uuden putken sijoittamista meren pohjalle, sekä Haikon kartanon puistoalueen eteläosan läpi. Meressä viemäriputken rakentamista haittaavat pohjaan rakennetut Haikon kartanon lämmönkeräysputkistot. Sen vuoksi maanomistajien kesken sovittiin, että tontit liitetään Haikon kartanon sisäiseen viemäriin saunan viereiseen kaivon kautta. Vesijohdoista ja liittymisestä viemäriin kirjataan kaavaan rasite ja niistä tehdään rasitesopimukset maanomistajien kesken.

Mereen asennettu lämpöputkisto on merkittävä energialähde Haikon kartanolle. Putkisto on osittain asennettu naapurin puolelle naapurin luvalla. Putkistoa ei merkitä kaavaan rasitteena.

2.1.7 Ajo tonteille ja hotellialueen sisäinen liikenne

Kartanoalueella on yksi liittymä Haikkoontielle. Sen kautta kulkee nykyisin myös ajo kahdelle yksityiselle tontille. Tonteille ajo ei haittaa hotellin toimintaa eikä häiritse asiakkaita, koska se sijoittuu kartanohotellin pysäköintialueelle ja suuntautuu luontevasti samoin kuin hotellin asiakasliikenne. Ajasite on vanha ja se kirjataan myös kaavamuutokseen. Ennen kaavan vahvistamista on maanomistajien kesken tehty rasitesopimus tonttien 2 ja 3 kulkuyhteydestä tontin 4 kautta.

Kaavan mukaista katua, Marianaukio, ei ole toteutettu. Sen kohdalla on Haikkoontielle liittymät yhdeltä omakotitalolta, Haikon kartanon toimistolta ja puiston huoltokäytävältä. Liittymä ei ole turvallinen koska näkyvyys on huono.

Nykyiseltä kaavan mukaiselta urheilualueelta on liittymä Haikkoontielle mäen alaosassa kaava-alueen eteläpäässä. Liittymää käytetään huoltoajoon ja siitä on puistokäytäviä pitkin ajoyhteys rannan ravintolarakennukselle, kartanolle ja toimistorakennuksille sekä pysäköintialueille ja portille. Tätä liittymää olisi hyvä siirtää vähän etelämmäksi tasaiseen maastoon ja varata sen yhteyteen tilaa linja-autopysäkille.

2.1.8 Tiemelu

Haikkoontie on tällä kohdalla varsin vähän liikennettä, vain vähän yli 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskasta liikennettä hyvin vähän. Nopeusrajoitus on 50 km/h. Laskennallisesti tien päivämelutaso on 10 m päässä tien keskilinjasta 56 dBA kun KVL noin 1000 ajon/vrk ja pituuskaltevuus noin 6 %.

2.1.9 Tulvavaara

Haikkoossa on meritulvan vaara määritelty rannoilla +3,0 metriä meren pinnan yläpuolelle. Kartanopuiston ranta-alue on alavaa ja uuden ravintolarakennuksen ympäristö on alle +3 mpy. Puiston rantatasannetta on muotoiltu ja täytetty mailla useampaan kertaan ja samalla on rantaviivaa muotoiltu.

2.1.10 Sade- ja hulevedet

Valuma-alue on hyvin pieni, pääosin läpäisevää moreeni ja hiekkamaata. Haikkoontien länsipuolelta tulee noin 3 hehtaarin metsäalueelta vähän sadevesiä Haikkoontien varren ojaan. Ennen kevyenliikenteen väylän rakentamista vuonna 2010 siitä oli luultavasti johdettu ainakin osa putkessa tien ali ja metsäisen puistonurmikon alitse noin 30 metrin etäisyydellä tiestä kartanon puistossa sijaitsevaan lampeen. Nykyisin näyttää kevyenliikenteenväylän viereinen oja johtavan metsästä tulevan vähäisen sadeveden tien vartta etelään. Haikkoonlammen valuma-alueen vedet kulkevat kokoojajoa pitkin mereen kaava-alueella etelämpänä.

Haikon kartanon pysäköintialueelta sekä kylpylä- ja hotellirakennuksen katoilta on suurin osa sadevesistä johdettu putkea pitkin mereen saunarakennuksen takana. Pysäköintialueen hulevesi aiheutti ennen putkitusta merkittävää haittaa naapurikiinteistölle. Se aiheuttaa vieläkin ajoittain ongelmia naapurille, jos sadevesikaivosta ei säännöllisesti puhdisteta hiekoitushiekkaa pois.



Päärakennuksen ja sivurakennusten katoilta kertyvistä sadevesistä osa imeytyy maahan ja osa on johdettu ylimpään lampeen. Sinne valuvat myös henkilökunnan pysäköintialueen hulevedet. Lampi saattaa olla alun perin ollut luontainen lähdelampi, jota on laajennettu puiston elementiksi. Siitä on virrannut mereen pieni puro, joka on aluksi muutettu rinnepellon ojaksi ja puiston rakentamisen yhteydessä putkitettu pinnan alle. Putkeen on johdettu osa Kartanohotellin kattojen sadevesistä. Rantatasanteelle on kaivettu kaksi lampea, joiden kautta putkessa kulkenut vesi ohjautuu mereen.

2.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1 Maakuntakaava vuodelta 2010 ja valtakunnalliset tavoitteet

Haikon kartanon nykyinen alue kuuluu Porvoon kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Siihen liittyy ehto liiketoiminnan säilyttämistä alueella ja ettei alueen läpi tule vapaata kulkua. Ehto kirjataan kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelmassa. Haikon kartanon alue on päätöksessä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonka kulttuurihistorialliset arvot ja puistomaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten ja miljöön suojelu kirjataan asemakaavaan.

Maakuntakaavassa on alueelle merkitty virkistystä, asumista ja Haikon kartanohotelli maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä matkailupalvelujen alueena. Alueella on lisäksi päällekkäismerkintöinä ma/m ja ma/v: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Merkinnät /m tarkoittavat maakunnallisesti tärkeää ja /v valtakunnallisesti tärkeää. Suunnittelumääräykseksi on kirjattu, että alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen luonnonarvot, kulttuuriympäristö ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.

Haikkoon selälle on merkitty lähelle rantaa ulottuva luonnon monimuotoisuuden kannalta valtakunnallisesti merkittävä luo-alue. Se on yksi Suomen kansainvälisesti tärkeitä lintu-alueista, ns. IBA-alue (Important Bird and Biodiversity Areas). Suunnittelumääräykseksi on kirjattu, että alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvia toimenpiteitä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon alueen erityiset luonnonarvot.

2.2.2 Yleiskaava vuodelta 2004

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa Haikon kartanon matkailupalvelujen ja asuintonttien 638- 421-1-519, 638- 421-1-520 ja 638- 421-1- 623 alueet ovat matkailupalvelujen aluetta. Alueella on lisäksi merkintä säilytettävistä ympäristöarvoista. Kiinteistöjen 638-421-1-148 ja 638- 421-1-147 alueesta osa on erillispientalojen aluetta (AO-1), joka on tarkoitettu väljän huvilamaisen asutuksen alueeksi, ja rantakaista on virkistysaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-2).

2.2.3 Asema- ja rakennuskaavat vuosilta 1985,1996 ja 2007

Alueen vanhin, osittain voimassa oleva rakennuskaava no 80 on vahvistunut 14.1.1985 Uudenmaan lääninhallituksessa päätöksellä no 196. Sen mukaan on korttelissa 400 asuinpientalojen (AO) ja erillispientalojen (AP) korttelialueilla rakennustehokkuus $e=0,1$ ja kerrosluku 2. Tontilla 421-1-519 (AO) on rakennusoikeutta 462 k-m², tontilla 421-1-520 (AO) on 366 k-m² ja tontilla 421-1-623 (AP) on 1043 k-m². Urheilu ja virkistyspalvelualueella (VU) on rakennusoikeutta 400 k-m² yksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeutta on Haikkoontien varren asuintonteilla ja urheilualueella siten yhteensä 2271 k-m². Haikkoontieltä johtaa pientalotonttien väliin pieni katualue ”Marianaukio”. Kaava on voimassa myös Kesäranta ja Kuusisto nimisillä kiinteistöillä, numero 421-1-147 ja -148. Kaavassa ne ovat osana liikerakennusten korttelialuetta (KL), eikä niille ole merkitty rakennusaloja eikä rakennusoikeutta.

Haikkoontien toisella puolella olevan alueen rakennuskaava vahvistettiin 26.8.1996 Uudenmaan ympäristökeskuksessa. Tästä kaavasta no 157 on yhä voimassa yleisen tien aluetta (LYT) kapea suikale nykyisen Haikkoontien katualueen vieressä itäpuolella.

Haikon kartanon matkailupalvelujen alueelle laadittiin asemakaavamuuotos no 414, joka hyväksyttiin 28.3.2007 § 26. Kaavamerkintä on Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s). Tontille on merkitty yhdeksän erillistä rakennus-alaa, joilla on rakennusoikeutta 700 + 900 + 3200 + 12000 + 320 + 700 + 100 + 750 + 100 yhteensä 18 770 k-m². Kaavassa on sr-suojelumerkintä kartanon pää- ja sivurakennuksel-

la. Merkinnät ovat puutteellisia, koska rakennuksille on sallittu huomattavat laajennukset. Johtorasite on merkitty puistoon juhlateltan eteläpuolelle. Kiinteistöille 421-1-147 ja -148 kuuluvia ajo- ja johtorasitteita ei ole merkitty tähän asemakaavaan.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kiinteistöillä Kuusisto ja Kesäranta, 1:147 ja 1:148, muodostaa asuintontteja. Tiloilla 1-519, 1:520, 1:623 ja 1:764 on tarkoituksena Haikon kartanon matkailupalvelujen alueen laajentaminen.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 17.6.2012, että Haikkoon Kesärannan ja Kuusiston tilojen asemakaavaa muutetaan. Kaupunkikehityslautakunta päätti 30.10.2012, että kaupunkisuunnittelu ryhtyy laatimaan asemakaavan muutosta Haikon kartanon matkailupalvelujen alueelle, tiloille RN:o 1:519, 1:520, 1:623 ja 1:764 sekä katualueelle.

3.3 Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä tulee Veikko Vuoriston, Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy:n ja Porvoon kaupungin välillä tehdä maankäyttösopimus. Se allekirjoitettiin 14.1.2016.

3.4 Viranomaisneuvottelu

Kaavamuutoksen alueesta osa on Porvoon kansallista kaupunkipuistoa ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, joten se edellyttää viranomaisneuvottelua. Se pidettiin 16.4.2013. Neuvottelussa todettiin mm. että alueen rakennushistoriasta ja kartanopuiston maisemasta tulisi olla riittävät selvitykset. Lisäksi rakentamistavan ja Kartanon puiston rajapinnan varmistamiseksi tulee käyttää selkeitä kaavamääräyksiä ja rakennusalamerkintöjä, eikä vain ohjeellisia rakennusaloja.

3.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamuutokset ovat lähteneet liikkeelle maanomistajien hakemuksista. Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnittelun kuluessa on tavattu maanomistajia maastossa ja kokouksissa. Osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavaluonnoksesta, joka oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.4. – 10.5.2013. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Viranomaislausuntojen perusteella täydennettiin selvityksiä ja kehitettiin kaavaratkaisua, suojelumerkintöjä ja määräyksiä. Uuden rakennetun alueen ja rakennusmassojen suhdetta ja rajautumista kartanopuistokokonaisuuden tutkittiin tarkemmin. Maanomistajien kanssa keskusteltiin muutoksista ennen ehdotuksen laittamista nähtäville.

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 22.4-22.5.2015. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Maanomistajien välinen rasitesopimus ajoyhteydestä sekä vesi- ja viemäriinjasta toimitettiin kaupungille kuulemisen jälkeen. Terveystasusuojelulla ei ollut huomautuksia varsinaisesta kaavaratkaisusta. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ei antanut lausuntoa. Porvoon museolla ja Porvoon vedellä ei ollut huomauttamista. Museoviraston lausunnon perusteella täydennettiin asemakaavaselostukseen kulttuuriperintökohteiden rekisteritunnukset, tarkennettiin kaavakartan suojelumerkintöjä ja kaavamääräyksiä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta poistettiin liittymäpaikkoja osoittava nuolimerkintä ja lisättiin liittymäkielto-merkintä tarvittaviin kohtiin.

Museoviraston lausunnon pohjalta tarkennettiin muinaismuistokohteita koskeva kaavamääräys ja tehtiin kaavakarttaan tekniset korjaukset, joilla on annettu numero muinaismuistoalueille ja kulttuuriperintökohteiksi määritellyille rakenteille. Numero viittaa kaava-

selostuksessa olevaan kohteiden kuvaukseen ja niiden muinaisjäännösrekisterin rekisteritunnukseen.

Arkeologisessa inventoinnissa löytyi kahden muinaismuistokohteen lisäksi neljä kulttuuri-perintökohteiksi määriteltyä rakennetta. Niistä rauniot, kiviaidat ja kivimuuri ovat nykyisin vanhaan puistoon kuuluvia rakenteita ja yksi on käytöstä pois jäänyt käytävän osa. Niiden säilyttämistä koskee kaavakartan merkintä RM/s. Ne on merkitty ja numeroitu kaavakarttaan museoviraston esityksen mukaan. Museovirasto esitti kaavamääräystä ”Muu kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia”. Tämä määräys ei kuitenkaan ole tällä puistoalueella tarkoituksen mukainen, sillä puistossa on lukuisia uudempiä, mutta jo historiallisia kerrostumia, rakenteita ja kevyitä rakennelmia, jotka palvelevat nykyistä käyttöä. Ne vaikuttavat jossain määrin puiston maisemakuvaan kuten puiston kalusteetkin. Niitä on aika-ajoin tarkoituksenmukaista muuttaa tai uudistaa. Muutostyöt ovat suurimmaksi osaksi maisemakuvan kannalta hyvin vähäisiä ja positiivisia, eivätkä vaadi toimenpidelupia. Niiden dokumentointiin ei sovellu arkeologinen dokumentointi, vaan ne on dokumentoitu suunnitelmina ja valokuvin. Tästä johtuen on lausunnon pohjalta täydennetty korttelialuetta RM/s koskevaa erityismääräystä museoviranomaisen esitystä muotoillen seuraavasti: ”Puistoalueella sijaitsevien kulttuuriperintökohteiksi määriteltyjen rakenteiden poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Niitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museo-viranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.”

3.6 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiloilla 1:147 ja 1:148 muodostaa asuintontteja. Haikon kartanon mailla Haikkoontien varrella on kaavamuutoksen tavoitteena tutkia hotellialueen laajentamista. Hotellilla on ajatuksena rakentaa huvilatyyppisiä pientaloja matkailukäyttöön ja täydenpalvelun asuinrakennuksia tai loma-asuntoja seniorikansalaisten tai hotellin palveluja hyödyntävien asiakkaiden käyttöön. Tavoitteena on sijoittaa tiloille RN:o 1:520, 1:623 ja 1:764 yhteensä noin 4000 k-m² rakennusoikeutta. Ajantasakaavassa niillä on rakennusoikeutta pientaloille 2271 k-m² ja urheilua palvelevalle rakentamiselle 400 k-m², eli yhteensä 2671 k-m². Vuoristo yhtiöt Oy tulee kaavamuutoshakemuksen mukaan vastaamaan alueen palveluista. Nykyisin kaavan mukainen urheilualue ja pientalojen korttelialueet ovat ulkoilukäytössä, ja niiden rakentamisella matkailupalvelujen alueena yhtiö pyrkii varmistamaan kannattavuutensa.

Kaavamuutoksessa on tavoitteena sijoittaa voimakaspiirteiseen maisemaan uudisrakentamista siten, että se sopii maastoon ja rajautuu luontevasti kartanopuistokokonaisuuden. Tavoitteena on myös tarkistaa matkailupalvelualueen arvokasta miljöötä, rakennuksia ja muinaismuistoja koskevat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan olemassa olevien rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeudet vastaamaan nykyistä tilannetta ja mahdollisia suojelutavoitteita.



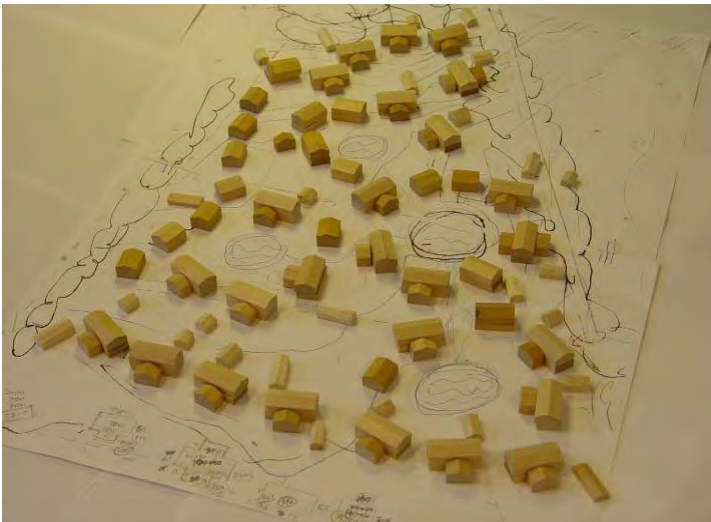
Kuva Näkymä etelästä Haikkoontieltä. Tien vasemmalle puolelle on rakentumassa pientalo-alue vuonna 2014. Laakson pohjalle on sijoitettu pysäköintialue raskaita ajoneuvoja varten. Tien oikealla puolella on metsittyneitä peltoja eikä korkeaksi kasvaneen puuston ja kuusiaidan takaa näy Haikon kartanon laajentumisalueen nykyisin avointa nurmialuetta, jota käytetään ulkoiluun ja peleihin.



Kuva etelästä Haikkoontien läheltä. Vasemmalla näkyy osa huonokuntoisesta kuusiaidasta, joka erottaa Haikon kartanon ulkoilukäytössä olevan alueen laakson maisematilasta ja Haikkoontien näkymistä. Avoimen maisematilan itäreunan rajaa rinteessä havupuumetsikkö ja laakson pohjalla jalopuiden ja puuryhmien latvustot sekä pensasto.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Laajentumisalueen maasto on osin jyrkkää rinnettä, osin savipohjaisen laakson tasannetta ja se liittyy merkittävään kulttuurimiljööseen. Meren rannasta on 30 m korkeuseroa kukkulan harjalle. Rakennettavassa jyrkässä rinteessä on 110 metrin matkalla nousua noin 17 metriä ja rinteiden kaltevuus on 1/6,5. Se edellyttää rinneratkaisuja. Rinteiden alalieve on loiva, kaltevuus 1/20 ja laakson pohja lähes tasamaata. Niille on mahdollista sovittaa yksikerroksisia rakennuksia. Toisaalta halutaan saada loma-asunnoista merinäköaloja itään tai auringonlaskun suuntaan länteen ja toisaalta halutaan, ettei puistomaisema muutu merkittävästi.



Luonnosvaiheessa tutkittiin yksikerroksisten pienten lomarakennusten sijoittamista rinteeseen ja laakson tasaiseen osaan. Pientalojen kerrosalalammäärä oli yhteensä 4000 k-m² ja pieniä rakennuksia oli noin 50 kpl.

Kuva. Kaavoitusarkkitehti Johan Pfeifferin luonnostelma yksikerroksisten pientalojen sommitelmasta rinteille lampien äärelle. Kaavaluonnokseen pienet rakennusalat oli merkitty ohjeellisina.



Ehdotusvaiheessa selvitettiin ajankohtaisten loma-asuntorakentamisen ja senioriasumisen palvelujen konsepteja, jotta saatiin selville nykäsityksen mukainen loma-asumisen ja senioriasumisen rakennusten optimaalinen koko ja muoto. Rakennusmassojen kokoluokkaa ja maastoon sopivuutta tutkittiin suhteessa rinnemaastoon ja laakson muuhun rakentamiseen sekä suhteessa Haikon kartanon maisemapuistoon.

Kuva Asemakaava-arkkitehti Tytti Wiinikka selvitti rakennusmassojen sovitusta maastoon mm. terassitaloina.



Maisemallinen tarkastelu puiston ja uudisrakentamisen suhteesta ilmakuvapohjalla

Maisemallisesti tärkeät puistoa rajaavat havupuuvallat metsiköt

Maisemallisesti tärkeä puistopuusto

Rakentamiseen sopiva tasanne mäellä

Rakentamiseen sopiva voimakas rinne

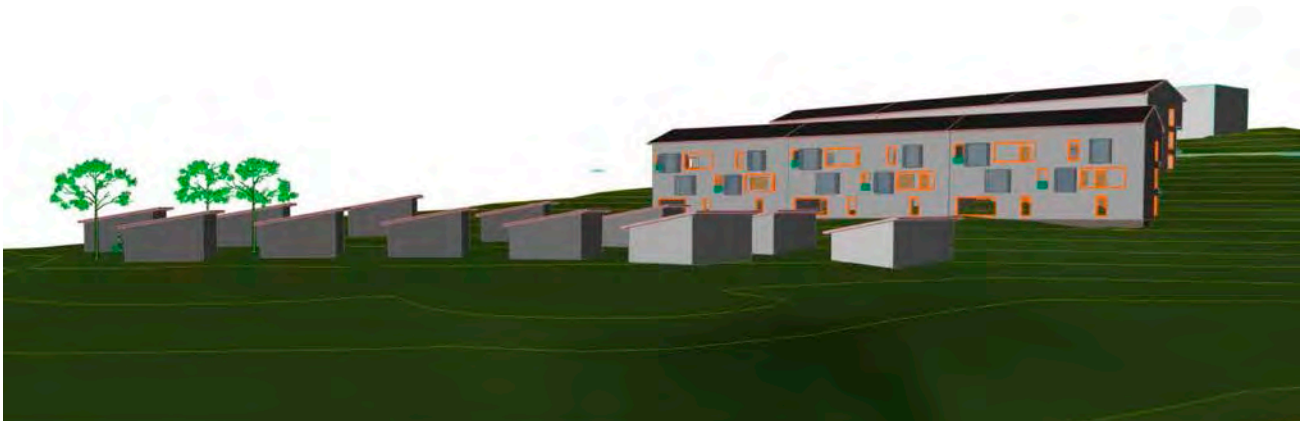
Yksikerroksiseen rakentamiseen sopiva loiva alarinne ja tasanne

Pysäköintialueille sopiva laakson pohjan tasamaa

Maisemallisen tarkastelun perusteella näyttää matkailupalvelujen laajentumisalueella olevan kolme erityyppistä rakentamiseen sopivaa kohtaa. Lähellä mäen lakea on tasanne, jolle on 1970-luvulla rakennettu omakotitalo. Sinne sopii rakennusmassa, joka olisi kooltaan selvästi pienempi kuin Armas Lindgrenin vuonna 1911 suunnittelemasta päärakennus (joka on 1400 k-m²) ja selvästi suurempi kuin pientalot (jotka ovat noin 250 k-m²), jotka on rakennettu Haikkoontien toiselle puolelle vuonna 2014. Jyrkkään rinteeseen sopii poikittaiset tai rinteeseen suuntaiset rakennusmassat, jotka ovat kooltaan selvästi pienempiä kuin 1980-luvulla rakennettu hotellisiipi (joka on 5000 k-m²).

Rakennusmassojen sovittamista rinteeseen tutkittiin 3-Dmallin avulla. Rakentamista sovittiin rinteeseen yläosaan sekä rinteeseen vastaisesti nousevana terassitaloina, että rinteeseen suuntaan sijoitettuna rivitaloina. Kerroskorkeuksia tutkittiin rinneratkaisuina joilla oli puolikas kerros osittain maan sisäisenä ja sen lisäksi maan päällä yksi tai kaksi kerrosta.

Kuva Asemakaava-arkkitehti Tytti Wiinikka selvitti rakennusmassojen sovittamista maastoon. Kaavaratkaisussa rakennusmassoja voi sovittaa maastoon sekä rinteeseen suuntaisesti että poikittain.



Kaavaehdotuksessa päädyttiin ratkaisuun, jossa uudisrakentamisen pääpaino on rinteessä. Rinteen päälle voidaan sijoittaa yksi rakennusmassa, joka on päärakennusta pienempi ja kaksikerroksinen, alle 750-km². Jyrkkään rinteeseen voidaan sijoittaa yhtenäisiä kaksikolmikerroksisia rakennusmassoja, joko rinteeseen suuntaisesti tai poikittain rinteeseen terrassoiden yhteensä enintään 3500 k-m². Rinteen alapuolelle tasamaalle voidaan sijoittaa yksikerroksisia pieniä loma-rakennuksia yhteensä enintään 750 k-m². Alueelle mahtuu enintään 15 erillistä pientä rakennusta, sillä tasaisesta maasta tulee osa säilyttää avoimena maisematilana. Erityyppisten loma-asuntorakennusten sopii Haikon kartanon laajentumisen konseptiin ja kulttuurimaisemaan. Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti alavalle maale alueen eteläpäähän. Alueen sisäiset kävely- ja ajoreitit on suunniteltu ohjeellisesti siten, että uudet reitit liittyvät olemassa oleviin ajoreitteihin ja puistokäytäviin niin, ettei maastoa tarvitse vanhan puiston alueella kaivaa lainkaan.



Rinteen alapuolelle tasamaalle voidaan sijoittaa yksikerroksisia pieniä loma-rakennuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Miljööön, rakennusten ja muinaismuistojen suojelu

Asemakaavan muutoksessa on merkitty säilytettäväksi kartanon päärakennus ja vanha kaksikerroksinen puurakennus sr-merkinnällä. Niiden rakennusala on rajattu rakennuksen nykyisen muodon mukaiseksi ja rakennusoikeus määrätty nykyisen kerrosalan mukaiseksi. Sr-merkintään liittyy määräys, että museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kartanopuiston ominaispiirteiden säilyttämistä varten on vanha kartanopuiston alue merkitty säilytettäväksi RM/s. Lisäksi ovat maisemakuvallisesti merkittävät puistometsiköt, männikkö ja kuusikko merkitty istutettavaksi tontinosaksi, jolla kasvillisuutta tulee kehittää monikerroksisina puistometsiköinä suosien mäntyjä, jalopuita ja yksittäisiä kuusia. Uudisrakentaminen on merkitty alueille, joita ei maaston muotojen vuoksi suoraan näy kartanon päänäkyvässä. Kerroslukujen merkinnöillä ohjataan rinnerakentamiseen niin, että maaston muotojen hyödyntäminen uudisrakentamisessa on helpompaa. Yksikerroksisten lomamökkien rakentaminen on sallittu vain alavalla tasamaalla.

Muinaismuistot on merkitty asemakaavamuutoksessa siten, että muinaismuistoalueen ympärille on varattu maisemallisin perustein 4-8 metriä suoja-alueita. Se varmistaa, että rakenteiden ilmeen säilyy ympäristön muuttuessa.

5.1.2 Rakentamisen ja pysäköinnin mitoitus

Asuinpientalojen tonteille, Kesärannan ja Kuusiston kiinteistöille, on merkitty kummallekin rakennusoikeutta yksi tai kaksiasuntoisille omakotirakennuksille 500 k-m². Tonttien tehokkuusluku e on 0,20 ja 0,26. Autopaikkavaatimus on 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Matkailupalvelujen mitoituksen lähtökohtana oli maanomistajan toivoma 4000 k-m². Rakennusmassojen maastoon sovittamisesta tutkittaessa todettiin, että rinne kestää tehokkaampaa rakentamista ja rakennusoikeudeksi sovittiin 5000 k-m². Laajentumisalueesta on muodostettu yksi tontti, jossa rakennusoikeutta on merkitty kolmelle erilliselle rakennus-alueelle. Mäen päälle nykyisen yksikerroksisen omakotitalon 135 k-m² kohdalle saa sijoittaa kolmikerroksisen loma-asunto-, matkailupalvelu- tai senioriasuntorakennuksen 750 k-m². Se vastaa kooltaan noin puolta nykyisen kartanon päärakennuksesta, joka on kolmikerroksinen ja 1400 -m². Voimakkaaseen rinteeseen voi rakentaa kaksi ja puolikerroksisia kytkettyjä loma-asuntorakennuksia, joilla puoli kerrosta on kellaritasossa. Niiden kerrosala on yhteensä enintään 3500 k-m². Lähes tasaisen maastoon laakson pohjalla on erillisten loma-asuntojen rakennusala, johon saa sijoittaa yksikerroksisia yhden tai kahden loma-asunnon rakennuksia enintään 15 kappaletta ja kerrosalaa enintään 750 k-m².

Autopaikkavaatimus on matkailupalvelujen ja senioriasumisen osalta 1 autopaikka 40 k-m² kohti ja loma-asuntojen osalta vähintään 1/loma-asunto. Autopaikkavaatimus erillisten lomamökkien osalta: 1ap / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1ap/loma-asunto. Autopaikat on toteutettava sitä mukaa, kun rakentaminen etenee. Uudisrakentamisen pysäköintipaikkoja varten on osoitettu yksi laaja pysäköintialue tasaiseen maastoon laakson pohjalle alueen eteläreunaan. Siihen mahtuu noin 150 henkilöauton ja 4 linja-auton pysäköintipaikkaa. Se palvelee ajoittain myös rantaravintolan asiakaspaikoitusalueena. Pysäköintialueen jäsentämistä puuistutuksin ja huleveden käsittelyä painanteissa edellytetään kaavamääräyksellä. Mäen päälle sijoittuvan rakennuksen viereen voi sijoittaa enintään 10 autopaikkaa, joista osa voidaan tarvittaessa merkitä inva-autopaikoiksi.

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen suunnittelun lähtökohtana on, että loma-asukkaat eivät tarvitse julkisia palveluja ja että heidän ja senioriasukkaiden tarvitsemat erityispalvelut järjestää Haikon kartanon alueen matkailupalvelujen tarjoaja. Matkailupalveluja tukevat Haikoträsketin ympäristön liikunta- ja puistoväylät. Julkisen liikenteen pysäkki on Haikkoontiellä Haikon Kartanon portin vieressä ja toiselle pysäkillä on varattu katualueelle tilaa laakson pohjalla. Kahden asuintontin asukkaat käyttävät Gammelbackan ja keskustan palveluja.

5.1.4 Liikenneverkko

Kaava-alueen sivulla on Haikkoontien katualue. Siltä on yksi liittymä Haikon kartanon matkailupalvelujen nykyiselle alueelle ja laajennusalueelle tulee uusi liittymä. Se sijoitetaan laakson pohjalle hotelliin nykyisen urheilualueen huoltoliittymän eteläpuolelle. Sen yhteyteen varataan katualueella tilaa linja-autopysäkillä ja keskikorokkeelliselle suojielle.

Haikon kartanon ja laajennusalueen sisäinen huoltoajoreitti on merkitty ohjeellisena. Haikon kartano vastaa kaikesta alueen sisäisestä ajoneuvoliikenteestä. Kahdelle yksityiselle asuintontille on ajoyhteys Haikon kartanon alueen kautta. Se on merkitty kaavaan rasitteena siihen kohtaan, jossa se on vuonna 2014.

Kevyttä liikennettä ei ohjata Haikon kartanon alueen läpi, vaan koko matkailupalvelujen alue on varattu asiakaskäyttöön. Haikkoontien varressa on pyörätie.

5.1.5 Tekninen huolto

Porvoon veden Vesijohto on Haikkoontien varressa. Haikon kartanon alueella on sisäinen yksityinen vesijohtoverko. Yksityisten asuinkiinteistöjen kimpavesijohdon liittymiskohta Porvoon veden vesijohtoon on kaava-alueen pohjoisnurkassa ja vesijohdon reitti Haikon kartanon ja muiden maanomistajien alueiden kautta on vahvistettu sopimuksin. Johdosta on rasitemerkintä kaavakartalla.

Viemäriverkkoon liittyminen on mahdollista vain laaksossa sijaitsevalla pumppaamalla, Yksityisten asuinkiinteistöjen liittyminen viemäriin on mahdollista Haikon kartanon saunan vieressä Haikon kartanon sisäisen yksityisen viemäriverkon kautta. Liittymismahdollisuus

on varmistettu kaavatyön yhteydessä maanomistajien välisellä rasitesopimuksella ja rasite on merkitty kaavakarttaan.

Hulevesien johtaminen ei muutu nykyisestä, kun kaava toteutetaan. Haikon kartano vastaa vanhan pysäköintialueen hulevesien johtamisesta putkituksin suoraan mereen ja uuden pysäköintialueen hulevesien johtamisesta olemassa olevaan ojaan. Yksityisten tonttien rajalle on merkitty kaavaan rasite putkia ja hulevesiojaa varten siihen kohtaan, jossa on nykyinen rajaoja. Nykyinen kimppavesijohto sijaitsee rajalla ojan vieressä, mutta kaava-alueen ulkopuolella naapurin maalla.

Porvoon energian sähköverkko on jo olemassa koko kaava-alueella.

5.1.6 Tulvavaara-alueelle rakentaminen

Tulvavaaran vuoksi on asuinrakennusten alimman lattiatason vähimmäiskorkeudeksi määritetty +3,2 metriä. Asuinrakennukset on sijoitettu kaikki korkeuskäyrän +3,0 meren pinnan yläpuolelle.

5.2. Aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 166 248 m². Haikkoontien katualuetta on kaavassa 12 641 m². Muuten koko alue on korttelialuetta. Kesärannan ja Kuusiton asuintonttien pinta-ala on 4404 m². Haikon kartanon ja laajentumisalueen matkailupalvelujen alueen pinta-ala on 149 203 m². Tonttien raja rannassa on merkitty vuoden 2014 rantaviivaan. Haikon kartano omistaa vesialueen tonttinsa kohdalla. Samoin Kesärannassa vesialue kuuluu kiinteistöön. Vesialueita ei merkitä kaavaan. Asemakaavaa varten on tarkistettu nykyiset rantojen täyttöalueet. Kaavakartan rantaviiva on tarkistettu vastaamaan nykyistä rantaviivaa ja paikoin rakennuskaavaan merkittyä rantaviivaa.

Korttelialueet

A0 Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille tulee sijoittaa asuntoa kohden vähintään 2 autopaikkaa ja vähintään 4 katettua polkupyöräpaikkaa. Tontteja on kaksi ja kerrosalamäärä on yhteensä 900 k-m².

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla 40 % kerrosalasta voidaan käyttää senioriasumiseen tai loma-asumiseen. Tontteja on yksi ja kerrosalamäärä on yhteensä 5000 k-m². Kaavamutoksessa kerrosala nousee 2729 k-m², koska tällä paikalla vanhassa kaavassa oli asuinpienalo tonteilla ja urheilualueella yhteensä 2271 k-m².

RM/s Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Autopaikkavaatimus: 1ap / 55 k-m². Se vastaa vuonna 2014 toteutunutta tilannetta, jossa autopaikkoja on alueella noin 250 ja rakentunutta kerrosalaa noin 14 100 k-m². Autopaikkamäärä on ollut riittävä, vaikka ajoittain pysäköintialueet ovat olleet lähes viimeistä paikkaa myöten täynnä. Tontille oli vanhassa asemakaavassa merkitty yhdeksän erillistä rakennusala, joilla on rakennusoikeutta 700 + 900 + 3200 + 12000 + 320 + 700 + 100 + 750 + 100 yhteensä 18 770 k-m². Kaavamutoksessa rakennusalojen paikat ja rakennusoikeudet muuttuvat, mutta niiden yhteenlaskettu kerrosalamäärä ei muutu ja se on yhteensä 18 770 k-m². Tontteja on yksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Hotellialueen laajentuminen ja rakentaminen täydentävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja Haikkoonselän IBAN alueeseen

Kaavamuutoksen laadinnassa on otettu huomioon alueen erityiset luonnonarvot siten, että vesialueen raja ei muutu nykyisestä eikä rantaan suunnata uudisrakentamista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon alueen kulttuuriympäristö ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen siten että, uudisrakentaminen on sovitettu maaston muotoon ja vanhan puiston rajausta säilyy. Suojelumerkinnot on tarkistettu ja säilytettävien rakennusten rakennusala on rajattu nykyisten rakennusalojen mukaan. Tämä tukee alueen ajallisten kerrosten säilymistä.



Kuvasovite näkymään rantaravintolan edessä. Kaavaan on merkitty säilytettäväksi maisematilojen rajalla oleva puistoistutusten vyöhyke. Uudisrakennukset näkyvät vain osittain sen takaa.

Vaikutukset alueen liikenteeseen ja liikennemeluun

Kaavamuutoksessa alueen kerrosalamäärä muuttuu, asuntorakentaminen vähenee noin 2300 k-m² ja matkailupalvelujen rakentaminen lisääntyy 5000 k-m². Sen asiakasliikenne lisää henkilöajoneuvoliikennettä Haikkoontiellä 70 % käyttöasteella noin 70 ajoa vuorokaudessa. Haikkoontien liikeneemäärä on nykyisin tällä kohdalla noin 1000 autoa/vrk, joten lisääntyvä liikenne ei aiheuta häiriötä eikä merkittävää melutason nousua.

5.4 Nimistö

Kaavan alueella ei ole yleisiä katuja eikä puistoja, joille annettaisiin kaavassa nimi. Haikon kartano hotelli laatii pelastusviranomaisille kartan tontin sisäisistä kulkuväylistä ja rakennuksista sekä näiden mahdollisista nimistä ja tarkemmista osoitteista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus ja rasitesopimuksia

Ennen kuin asemakaava hyväksytään, maanomistajien kesken tulee tehdä rasitesopimus asuintonttien no 2 ja 3 kulku-yhteydestä Haikon kartanon hotellialueen eli tontin no 4 kautta. Samoin asemakaavassa osoitettavista uusista johtorasitteista tulee tehdä rasitesopimus tonttien no 2 ja 3 liittymisestä viemäriverkkoon Haikon kartanon sisäisen viemäriverkon kautta ennen kuin kaava hyväksytään. Samoin tulee tehdä keskinäinen rasitesopimus rajaosasta ja johtorasitteesta tonttien no 2 ja 3 maanomistajien kesken. Rasitesopimukset on tehty ja toimitettu kaupungille ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä. Maankäyttösopimus Veikko Vuoriston, Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy:n ja Porvoon kaupungin välillä allekirjoitettiin 14.1.2016.

6.2 Toteutuksen ohjaus ja lupien haku

Alueelle ei laadita rakennustapaohjeita. Uudisrakentamisen tulee edustaa selkeälinjaista skandinaavista tyyliä.

Suojeltujen rakennusten, muinaismuistoalueiden, arkeologisessa inventoinnissa osoitettujen neljän kulttuuriperintökohteiden (puistossa sijaitsevien vanhojen kiviaitojen, yhden kivimuurin ja vanhan tienpenkereen) muutostöistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

6.3 Toteuttaminen ja ajoitus

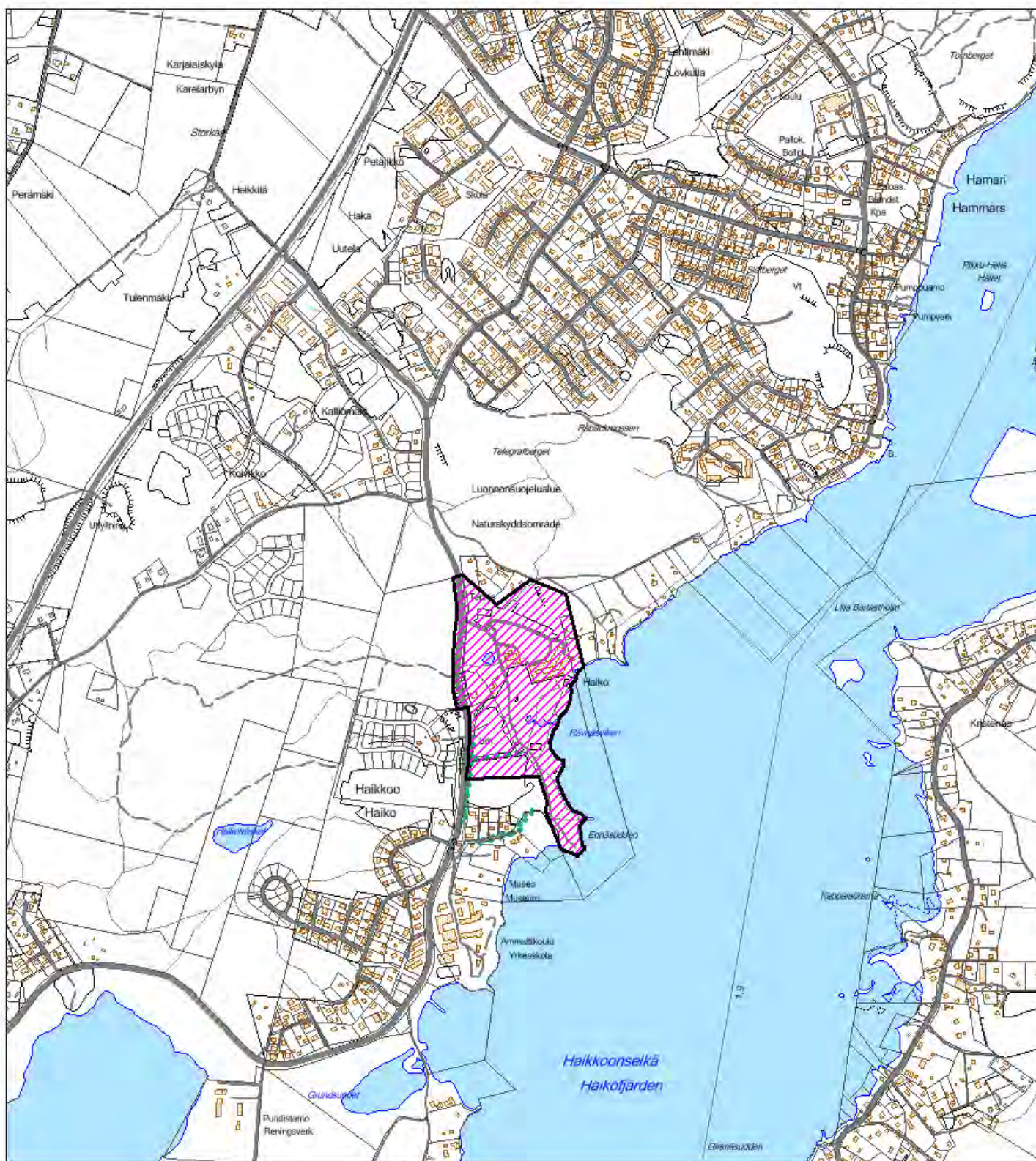
Kaava-alue on yksityistä maata ja rakentuu vaiheittain. Rakentamisesta ja kaavan edellyttämän kunnallistekniikan toteuttamisesta vastaavat tonttien omistajat. Haikon kartano vastaa alueensa sisäisestä ajoneuvoliikenteestä, ajon opastuksesta ja osoitteista sekä niiden vaatimien rakenteiden toteutuksesta. Haikon kartanon vastaa myös sisäisestä vesi- ja viemäriverkostaan sekä hulevesien johtamisesta. Kaavakarttaan on merkitty Haikon kartanon alueelle rasitteita ajosta, vesi- ja viemärijohdoista. Rasitesopimukset johdoista ja tonteille ajosta on laadittu kaavatyön yhteydessä. Porvoon vesi ei osallistu rasitteiden muodostamiseen eikä johtojen rakentamiseen Haikon kartanon kiinteistön alueella, vaan niistä huolehtivat maanomistajat itse keskinäisten sopimustensa mukaan.

Luonnosvaihe 12.9.2013 asti kaavoitusarkkitehti J.P. Pfeifer
Ehdotusvaihe 12.8.2014 lähtien kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh

Porvoossa, 23.3.2015, 16.8.2015, 20.1.2016

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja



AK 471 Haikkoo, Haikon kartanon ympäristö
DP 471 Haiko, Haiko gård med omgivning

1: 15000



Alueen sijainti
Områdets läge

Ote voimassa olevista asemakaavoista
Utdrag ur gällande detaljplaner



HAIKKOO, HAIKON KARTANON YMPÄRISTÖ

Kaupunginosa 33, kortteli 3552, tontit 1-4, puisto-, matkailu- ja erillispientalojen alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Nro 471b	ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Asemakaavan muutos koskee korttelin 3552 tontteja 1-4. Kortteli sijaitsee Haikkoon kylässä, Haikkoontien itäpuolella.
2. Hankkeen taustaa	<p>Haikkoon Kartanon kiinteistöt ja Veikko Vuoristo ovat anoneet asemakaavan muutosta omistamilleen tonteille RN:o 1:520, 1:623 ja 1:764 korttelissa 400. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttö on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi sekä urheilu- ja virkistysalueeksi. Hakijat pyytävät, että alue kaavoitetaan pientaloille, joiden yhteinen kerrosala tulisi olemaan noin 4 000 m².</p> <p>Hakijat pyytävät myös, että kaavoituksen yhteydessä alueen sisälle jäävä Porvoon kaupungin omistama ”Marian aukio”, joka nyt on vuokrattuna Vuoristoyhtiö Oy:lle, myydään Veikko Vuoristolle, joka omistaa ympäröivät maa-alueet.</p> <p>Tarkoituksena on muodostaa kylämäinen alue yksittäis- ja paritaloja, jotka olisivat hotellin palveluja hyödyntävien loma-asiakkaiden käytössä sekä osaksi seniorikansalaisten täydenpalvelun taloja. Suuri osa taloista ei olisi ympärivuotisesti käytössä vaan vuokrattaisiin vapaa-ajankäyttöön. Vuoristo-yhtiöt Oy tulisi vastaamaan alueen palveluista ja kehittämisestä. Alueen kehittämisellä yhtiö pyrkii varmistamaan kannattavuutensa pitkällä tähtäimellä.</p> <p>Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus ratkaista hotellialueen pohjoispuolella olevan Haikkoo Kesäranta-Kuusisto alueen kaavakysymys. Tontit on aiemmassa kaavassa merkitty osaksi Haikkoon kartanon aluetta (rakennusalan ulkopuolista tontin osaa). Tontteja ei kuitenkaan ole lunastettu. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 17.6.2010 § 230, että alueelle tulee laatia uusi asemakaava. Kaavoituksen yhteydessä on todettu, että Haikon kartanon (3552 tontti 1) alueella olevat rasitteet ovat väärässä paikassa.</p>
3. Suunnittelun tavoite	<p>Suunnittelun tavoite on että, laadittaisiin asemakaavan muutos, joka mahdollistaisi kylämäisen yksittäis- ja paritaloista muodostavan alueen toteutuksen tiloille RN:o 1:520, 1:623 ja 1:764.</p> <p>Tarkoituksena on muodostaa kylämäinen alue yksittäis- ja paritaloja, jotka olisivat hotellin palveluja hyödyntävien loma-asiakkaiden käytössä sekä osaksi seniorikansalaisten täydenpalvelun taloja. Suurin osa taloista vuokrattaisiin. Hakijoiden tavoitteena on, että alueelle voitaisiin sijoittaa noin 4 000 k-m² rakennusoikeutta.</p> <p>Kaavoituksen yhteydessä alueen sisälle jäävä Porvoon kaupungin omistama ”Marian aukio”, joka nyt on vuokrattuna Vuoristo-yhtiöt Oy:lle, myytäisiin Veikko Vuoristolle, joka omistaa ympäröivät maa-alueet. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on, että hakijat ja Porvoon kaupunki solmivat maankäyttösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.</p> <p>Tavoitteena on laatia korttelin 3552 tonttien 2 ja 3 osalta asemakaava, joka mahdollistaa alueen käyttämisen huvilatyyppiseen loma- tai senioriasumiseen.</p>
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen, yms.)	<p>Suunnittelualue on kooltaan n. 15 ha Maakuntakaava: Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Maakuntakaavaluonnoksessa 28.2.2005 alue on matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä virkistysaluetta (V). Alueella on lisäksi päällekkäismerkintä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Maakuntakaavassa 15.2.2010 alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue.</p> <p>Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on matkailupalvelujen aluetta (RM). Alueella on merkintä säilytettävistä ympäristöarvoista.</p> <p>Asemakaava: Alueen asemakaava (rakennuskaava no 127) on hyväksytty 6.3.1990. Asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontit RN:o 1:520, 1:623 ja 1:764 ovat pientaloaluetta ja urheilu- ja virkistysaluetta. Hotellin tontti on suurelta osin toteutettu rakennuskaavan mukaisesti, mutta sillä on merkittävästi toteutumattomia rakennusoikeutta. Asuintonteilla on pienet rakennukset.</p>
5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	<p>Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä, vaan ne arvioidaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.</p> <p>Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön</p>

<p>6. Osalliset</p>	<p>- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin</p> <p>6.1 Maanomistaja: 638-421-1-148 Arrhenius ja Ahola 638-421-1-147 Stjernvall ja Broman 638-421-1-520 Wuoristo 638-421-1-623 - " - 638-33-3552-1 Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy 638-421-1-764 - " - 638-421-1-508 Porvoon kaupunki</p> <p>6.2 Naapurimaanomistajat: 638-421-1-271 Kauppila 638-421-1-742 Blomander 638-421-1-409 Ahonen 638-421-1-609 Granfelt 638-421-1-113 Stepanoff 638-421-1-519 Wuoristo 638-421-1-422 Porvoon kaupunki, Haikkoon vesi 638-421-1-421 Porvoon kaupunki 638-421-1-508 - " - 638-421-1-582 - " - 638-421-1-455 Haikon Kartanon Kiinteistöt Oy</p> <p>6.3 Muut osalliset: Porvoon Energia Oy,</p> <p>6.4 Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, Museovirasto Porvoon museo</p> <p>6.5 Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt: Maapolitiikka, maanhankinta ja luovutus Maanpolitiikka, kaupunkimittaus Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu Kuntatekniikka, viheralueet Liikelaitos Porvoon vesi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lupa- ja valvonta-asiat, rakennusvalvonta Lupa- ja valvonta-asiat, ympäristönsuojelu Terveystensuojelu</p> <p>6.6 Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Terveystensuojelujaosto Porvoon veden johtokunta</p>
<p>7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen</p>	<p><u>Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §):</u> - Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.</p> <p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u> - Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä Kompassissa, Rihkamatori B, katutasolla, sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköisesti kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Vartti (-Itä-Uusimaa). - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta ja kohdissa 6.3 – 6.5 mainituilta muilta osallisilta.</p> <p><u>Neuvottelukierros:</u> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.</p> <p><u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u> - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Kompassissa, Rihkamatori B, katutasolla sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. - Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköisesti kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Vartti (-Itä-Uusimaa).</p>

	<p><u>Viralliset lausunnot:</u> (MRA 28 §) Terveydensuojelujaosto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Liikelaitos Porvoon veden johtokunta Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Porvoon museo Museovirasto</p> <p><u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2):</u> - Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto.</p> <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §):</u> - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.</p> <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §):</u> - Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.</p>				
8. Kaavoitushankkeen aikataulu	Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt vuoden 2012 lopulla. Suunnittelualueetta laajennettiin merkittävästi. Tavoitteena on, että kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavamuutoksen syksyllä 2013.				
9. Valmistelusta vastaa luonnosvaihe 2013	<table border="0"> <tr> <td>kaavoitusarkkitehti J.P.Pfeifer 040 5474 717 sp:johan.pfeifer@porvoo.fi</td> <td>Suunnitteluavustaja Christina Eklund puh. 520 2720 sp: christina eklund@porvoo.fi</td> </tr> <tr> <td>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO</td> <td>Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</td> </tr> </table>	kaavoitusarkkitehti J.P.Pfeifer 040 5474 717 sp:johan.pfeifer@porvoo.fi	Suunnitteluavustaja Christina Eklund puh. 520 2720 sp: christina eklund@porvoo.fi	Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO	Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs
kaavoitusarkkitehti J.P.Pfeifer 040 5474 717 sp:johan.pfeifer@porvoo.fi	Suunnitteluavustaja Christina Eklund puh. 520 2720 sp: christina eklund@porvoo.fi				
Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO	Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs				
Päiväys 28.2.2013, 16.4.2013	J.P. Pfeifer kaavoitusarkkitehti				

Asemakaava 471

HAIKON KARTANON YMPÄRISTÖ

Kaupunginosa 33

Kortteli 3552 tontit 2-5, matkailua, loma- ja palveluasumista palvelevien rakennusten ja erillispientalojen korttelialueet ja katualueita

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti KompPASSissa ja kaupunkisuunnittelulla 19.4.-10.5.2013 sekä Porvoon kaupungin internet-sivuilla www.porvoo.fi. Kuulutukset olivat kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa. Lähinaapureille lähetettiin kirje. Kaavamutoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

Alustavat lausunnot on pyydetty seuraavilta tahoilta:

Lausunnon antaja Lyhennelmä lausunnosta	Kaupunkisuunnitteluosaston vastine saatuihin lausuntoihin
Konsernihallinto, konsernijohto, kaupunkikehitys Fredrick von. Schoultz	
Kaupunkikehitys, kuntatekniikka, Mikko Kaunisto, 18.4.13 Asemakaavaluonnos on ok. Hyvä että Haikoontien reunassa on puistokaistale. Voisiko asemakaavaan laittaa siihen puukujanne merkintä. Siinä on ollut ainakin osalla matkaa vanha koivukujanne, jonka voisi palauttaa.	Haikkoontien varren puistokaistale on poistettu asemakaavasta, sillä maanomistaja ei halua yleistä jalankulkua hotellialueen läpi. Kujanne on vähitellen poistettu kaava-alueelta kujannekoivujen huonon kunnon vuoksi. Matkailupalvelujen alueen sisäinen kulku on ohjattu vanhojen käytävien kohdalle.
Kaupunkikehitys, Maapolitiikka Terhi Pöyllänen 14.5.2013 Ennen kuin asemakaava hyväksytään, maanomistajien kesken tulee tehdä rasitesopimus tonttien 2 ja 3 kulkuyhteydestä tontin 1 kautta. Samoin asemakaavassa osoitettavista uusista johtorasitteista on syytä tehdä rasitesopimus ennen kuin kaava hyväksytään.	Rasitteista laaditaan sopimukset ennen kaavan hyväksyntää ja rasitteet osoitetaan kaavakartassa.
Kaupunkikehitys, Lupa- ja valvonta-asiat, rakennusvalvonta -	
Terveysturvallisuus Hanna Sivén 10.5.2013, 470631, Asemakaavan yleisissä määräyksissä huomioidaan radonturvallinen rakentaminen. Ei Huomautettavaa.	-
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Pia Nyman 13.5.2013 Alueen tiestön yksiselitteiseen nimeämiseen ja opastukseen tulee kiinnittää huomiota RM-6 -alueella, jossa on runsaasti pieniä, risteäviä teitä.	Asemakaavalla nimitään vain yleiset kadut ja tiet. Lausunto on toimitettu Haikon kartanon tietoon, jotta se laatii pelastusviranomaisille kartan tontin sisäisistä kulkuväylistä ja rakennuksista sekä näiden mahdollisista nimistä ja osoitteista.
Liikelaitos Porvoon vesi, Ann-Sofie Björkhem, 7.5.2013 Tontit 2 ja 3 korttelissa 3552 (Kesäranta-Kuusisto) eivät ole tällä hetkellä liitettävissä kunnallistekniikkaan muutoin kuin rasitesopimuksella Haikon kartanon sisäisen viemäriverkon kautta. Porvoon vesi ei osallistu rasitteiden muodostamiseen eikä johtojen rakentamiseen Haikon kartanon kiinteistön alueella. Yksittäis- ja paritalojen muodostama kylämäinen alue, tontti 4, on liitettävissä veteen ja viemäriin. Haikon kartanon nykyiset tonttijohdot sijaitsevat osittain tontin neljä itäreunalla ja ne tulee huomioida.	Tonttien 2 ja 3 korttelissa 3552 ja Haikon kartanon maanomistajien kesken tehdään ennen kaavan hyväksyntää rasitesopimus yksityisten tonttien jätevesien ohjaamisesta kartanoalueen sisäisen viemäriverkon tai erillisellä johdolla kartanoalueen kautta Porvoon veden pumppamolalle, joka sijaitsee puistoalueella kaava-alueen eteläpuolella. Maanomistaja laatii rasitesopimukset myös uuden rakentamisen alueella sijaitsevista johdoista. Tonttien alueella sijaitsevat rasitteet osoitetaan kaavakartassa.

<p>Kaupunkikehitys, Lupa- ja valvonta-asiat, ympäristönsuojelu, Jukka Palmgren 17.5.2013 Ei huomautettavaa.</p>	
<p>TeliSonera Finland oyj , Harry Andersson 18.4.2013 Ei huomautettavaa.</p>	
<p>Porvoon Sähköverkko Magnus Nylander-</p>	
<p>Porvoon Energia Ari Raunio, Kari Janhonen, Max Backman-</p>	
<p>Elisa Oyj Petri Holopainen-</p>	
<p>Porvoon Alueverkko Oy Jyrki Havukainen-</p>	
<p>Museovirasto, 15.5.2013 MV/183/05.02.00/2013 Haikon kartanoalueella on ollut säteritila jo viimeistään 1300-luvun lopulla. Vanhin kohteeseen liittyvä asiakirja on vuodelta 1383. Paikka 1400-luvulla on kuulunut Viipurin dominikaaniluostarille ja 1500-luvulla kartanon tiedetään vaihtaneen omistajaa useampaan kertaan. Pitkän käyttöhistorian johdosta paikalla saattaa olla merkkejä hyvinkin vanhasta ja monikerroksisesta asutuksesta. Vaikka asemakaavamuutosalueella onkin lukuisia modernin maankäytön jättämiä jälkiä, on mahdollista, että paikalla on myös edelleen säilyneenä kiinteisiin muinaisjäännöksiin liittyviä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita. Asemakaavan muutosalueella ei kuitenkaan ole koskaan tehty arkeologista muinaisjäänösinventointia. Tämän johdosta Museovirasto edellyttää, että paikalla tehdään muinaismuistolain 13 § mukainen tarkkuusinventointi, jossa selvitetään se, onko paikalla vielä kiinteään muinaisjäänökseen kuuluvia rakenteita, jotka saattavat asettaa rajoituksia rakennustoiminnalle. Maastotyöskentelyä tulee edeltää arkistoinventointi ja maastoinventoinnissa tulee määritellä mahdollisesti löytyvien muinaisjäänösten rajat kaavakarttaa varten. Muinaismuistolain 15 § mukaisesti tutkimusten kustannuksista vastaa joko kaavoittaja ja/ tai rakennushankkeen toteuttaja.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.</p>	<p>Alueella on tehty muinaismuistolain 13 § mukainen tarkkuusinventointi, sitä edeltävä arkistoinventointi ja maastoinventoinnissa on määritelty löytyneiden muinaisjäänösten rajat. Kaavakarttaan on merkitty muinaisjäänökset ja niitä ympäröivää aluetta noin 2-8 metrin etäisyydelle alueen osana, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Inventoinnissa todetut puiston kiviadat ja vanha tien maapenger ovat merkitty kaavakarttaan säilytettäväksi muureiksi.</p>
<p>Porvoon museo, 13.5.2013 Ottaen huomioon että Haikon kartanon alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, on kaava-aineisto puutteellinen koskien alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoja. Jotta maankäyttö- ja rakennuslain 54 § asemakaavan sisältövaatimukset tulisivat täytetyiksi, tulee kaava-alueesta laatia maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys.</p> <p>Selvityksen myötä on otettavissa kantaa mikä on uuden kylämäisen alueen suhde Haikon kartanopuistoon ja alueen kokonaisuutensa. Kaavassa tulisi tarkemmin selvittää millä keinoin aluetta mahdollisesti rajattaisiin kartanopuistokokonaisuuden suhteen. Lisäksi uudisrakentamisen rakentamistapa tulisi var-</p>	<p>Kaava-alueesta on laadittu maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys. Kaavatyössä on pohdittu maisemakuvan kannalta merkittäviä yhdistäviä ja erottavia tekijöitä uuden laajenemisalueen ja vanhan kerroksellisen hotelliympäristön sekä perinteikkään puiston kanssa. Kanta puiston vanhan osan ja uuden osan suhteeseen on määritelty niin, että uudisrakentaminen saa näkyä kaukomaisemassa samalla tavalla kuin 1970-80-lukujen hotellirakennukset – osittain latvustojen takaa näkyvin julkisivuin. Vanhan puiston maisematiilan säilyttämiseksi erillään uudesta rakentamisesta on kaavakarttaan merkitty nykyinen maisemakuvallisesti merkittävä metsikkö säilytet-</p>

<p>mistaa kaavamääräyksiin, ja tulisi myös tarkemmin tutkia miten maaston muotoja voisi hyödyntää uudisrakentamisessa.</p> <p>Haikon kartanolla ei ole ainoastaan arvoa kartanoympäristönä ja Albert Edelfeltin kulttuurimaisemana, vaan myös matkailuhistoriallisena kokonaisuutena Suomen tiettävästi ensimmäisenä Kartanohotellina. Kartanoalueen pitkän vakiintuneen toiminnan myötä kulttuurihistoriallista arvoa on myös 1970- ja 1980-luvuilla toteutetuilla rakennuksilla. Tästä syystä myös modernien osien arvo ja suhde ympäristöön tulee analyysissä kokonaisvaltaisesti selvittää.</p> <p>Kaavan sr-merkinnän määräysosaan tulee lisätä; ”museoviranomaiselta on pyydetty lausunto rakennusluvan hakemisen yhteydessä”.</p> <p>Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intresseistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.</p>	<p>täväksi havupuuvaltaiseksi tontinosaksi. Se on nykyisin kuusivaltainen varsin tasaikäinen metsikkö, jonka hoito jatkuvan kasvatuksen periaatteella tulee olemaan vaikeaa varsinkin näin myrskyille alttiissa kohdassa.</p> <p>Uudisrakentamisen rakentamistapaa on ohjattu kaavamääräyksiin. Kerroslukujen merkinnöillä ohjataan rinnerakentamiseen niin, että maaston muotojen hyödyntämiseen uudisrakentamisessa on helppompaa. Yksikerroksisten lomamökkien rakentaminen on sallittu vain alavalla tasamaalla.</p> <p>Kaavan sr-merkinnän määräysosaan on lisätty; ”museoviranomaiselta on pyydetty lausunto rakennusluvan hakemisen yhteydessä”. Museoviraston lausuntoa pyydetään kaavaehdotuksesta.</p>
Maanomistajat	
638-421-1-148 Arrhenius ja Ahola	
638-421-1-147 Broman ja Stjernvall	
638-33-3552-1 Haikon Kartano Kiinteistöt Oy	
638-421-1-764 Haikon Kartano Kiinteistöt Oy	
638-421-1-520 ja 623 Veikko Wuoristo	
Naapurit	
638-421-1-271 Kauppila	
638-421-1-742 Blomander	
638-421-1-409 Ahonen	
638-421-1-609 Granfelt	
638-421-1-113 Stepanoff	
638-421-1-519 Veikko Wuoristo	
638-421-1-455 Haikon kartanon Kiinteistöt Oy	
638-421-1-421 ja -422 sekä -508 että -582 Porvoon kaupunki	

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaava-asiakirjat olivat virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti Kompassissa ja kaupungin internetsivuilla 22.4–22.5.2015. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Kuulutukset olivat paikallisissa lehdissä Uusimaassa, Vartissa ja Östnylandissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Lausunnot on pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta:

Lausunnon antaja	Lyhennelmä lausunnosta // kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Uudenmaan ELY-keskus	Uudisrakentamisen sijoittumista on tutkittu ja se vaikuttaa mm. maiseman näkökulmasta perustellulta, mitä myös kaava ohjaa. Vanha rakennus- kanta ja puisto on suojeltu asianmukaisesti. Kaavaratkaisu huomioi sekä kansallisen kaupunkipuiston että maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot. Haikkoontie on asemakaavassa osoitettu kaduksi, tämän vuoksi tulee liittymäpaikkoja osoittavat nuolimerkinnot poistaa ja lisätä kaavakartalle tarvittaviin kohtiin kadun varteen liittymäkieltoa osoittava kaavamerkintä nro 159.//

	Liittymäpaikkoja osoittava nuolimerkintä on poistettu ja liittymäkielto-merkintä on lisätty kaavakarttaan tarvittaviin kohtiin.
Porvoon museo	Porvoon museon mielestä kaava ottaa hyvin huomioon kartanon sekä ympäristön kulttuurihistoriallisen arvot. Uudisrakentamiselle on onnistuttu löytämään kartanonalueelta paikat jotka häiritsevät vähiten kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja eivätkä näy suoraan kartanon päänäkymässä. Kaavan suojelumerkinnät ovat riittäviä. Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intresseistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.
Terveystieteiden tutkimuskeskus	Hulevesien johtamista olisi syytä ohjata kaavamääräyksillä. Tiehen rajautuvat asuinhuoneistot on rakenteellisin ratkaisuin toteutettava siten, etteivät Valtionneuvoston melutasopäätöksen (993/92) mukaiset enimmäismelutasot ylity. Ilmanvaihdon korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteestä johtuvat epäpuhtaudet eivät kulkeudu asuintiloihin. Seniorikansalaisille tarkoitettujen asuntojen sijoittelussa tulisi ottaa huomioon kaavassa esiintyvät korkeuserot siten, että ikäihmiset kykenisivät liikkumaan omin voimin mahdollisimman pitkään. // Kaavakarttaan on merkitty yksityisten tonttien yhteinen rajajoja. Matkailupalvelujen uudella alueella ei tulevasta rakentamisratkaisusta ole vielä tietoa, ja siellä on paljon tilaa ohjata hulevesiä, ja se on yhden maanomistajan hallussa, joten kaavakarttaan ei ole syytä merkitä lisää varauksia hulevesien ohjausta varten. Rakentamismääräyskoelmassa olevia määräyksiä ei kirjata asemakaavaan.
Liikelaitos Porvoon vesi	Ei huomautettavaa.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	
Museoviraston arkeologian osasto	Kaava-alueella sijaitsevat muinaismuistolailla rauhoitetut kohteet tulee mainita kaavaselostuksessa, johon niistä kirjataan virallinen nimi (yllä vahvennettuna) sekä muinaisjäännösrekisterin numero (kursiivilla) sekä lyhyt kuvaus. Kohteet tulee merkitä kaavakarttaan suojelumerkinnällä sm-1 ja sm-2 ja kaavakartan numeroinnin tulee myös näkyä kaavaselostuksessa niiden esittelyn yhteydessä. Kaavassa oleva muinaisjäännösalueiden suojelumääräys tulee lisäksi muuttaa seuraavaksi: "Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto." Inventoinnissa löydettiin myös neljä kulttuuriperintökohteiksi määriteltävää rakennetta, jotka ovat kaksi kiviäitaa, kivimuuri sekä pengertie. Haiko kiviäita 1 (mj. rek. nro 1000023666) Haiko kiviäita 2 (mj. rek. nro 1000023667) Haiko tienpenger (mj. rek. nro 1000023665) Haiko kivimuuri (mj. rek. nro 1000023664) Kulttuuriperintökohteet voidaan suojella kaavassa MRL:n keinoin (132/1999) historiallisesti merkittävänä kulttuuriperintökohteina. Niihin liittyvä suojelumerkintä on /s ja siihen liittyvä järjestysnumero, jonka tulee olla yhteneväinen kaavaselostuksen järjestysnumeroinnin kanssa. Kaavamääräys, joka niihin

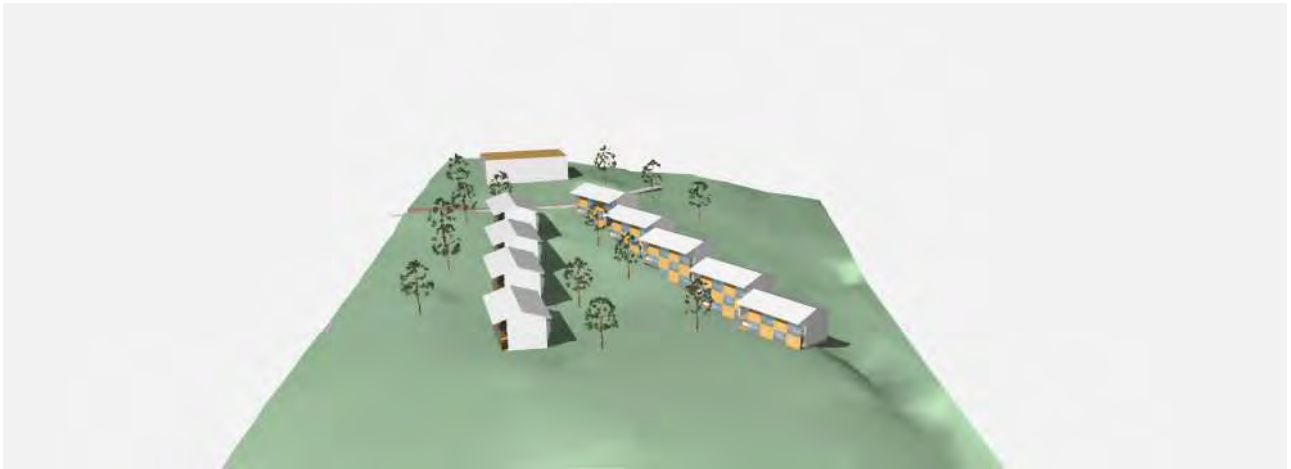
liitetään kuuluu seuraavasti: ”Muu kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia”.

//

Muinaismuistoalueista on kaavaselostukseen lisätty pyydetyt kohdenumerot ja kaavakarttaan korjattu museoviraston esittämät merkinnät ja määräys: ”Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.”

Muu kulttuuriperintökohde-luokitelluista kohteista on kaavakarttaan piirretty säilytettävän muurin merkinnällä kiviaidat, kivimuuri ja tienpenger. Niille on annettu lausunnon mukaisesti kohdenumero, joka viittaa kaavaselostukseen. Nämä inventoinnissa kulttuuriperintökohteiksi määritellyt neljä rakennetta ovat nykyisin vanhaan puistoon kuuluvia piirteitä, jotka ilmentävät puiston historiallisia kerrostumia. Niiden säilyttämistä koskee kaavakartan merkintä RM/s. Puistossa on lukuisia muitakin historiallisia kerrostumia ilmentäviä ja kulttuuriperintöön kuuluvia rakenteita, kevyitä rakennelmia ja kiinteitä kalusteita, jotka palvelevat nykyistä käyttöä. Ne vaikuttavat kaikki jossain määrin puiston maisemakuvaan ja maisemasta luettavaan ’historian tarinaan’. Niitä on aika ajoin tarkoituksenmukaista muuttaa tai uudistaa, mutta muutostyöt ovat suurimmaksi osaksi maisemakuvan kannalta hyvin vähäisiä eivätkä vaadi toimenpidelupia. Niiden dokumentointiin ei sovellu arkeologisen dokumentoinnin keinot, vaan niitä on dokumentoitu suunnitelmina ja valokuvin, joita tallennetaan jatkuvasti Hailikon kartanomiljööstä. Selvästi maisemakuvaa tai säilytettäviä rakenteita muuttavista toimenpiteistä haetaan MRL:n mukaan toimenpidelupaa. Porvoon rakennusvalvonta pyytää automaattisesti Porvoon museoviranomaiselta lausunnon toimenpideluvista, jotka koskevat ja muuttavat asemakaavaan /s-merkinnällä tai muuten säilytettäväksi merkityjä alueita, rakennuksia ja rakenteita. Sen vuoksi korttelialuetta RM/s koskevaa erityismääräystä täydennetään museoviranomaisen esitystä muotoillen seuraavasti: ”Puistoalueella sijaitsevien kulttuuriperintökohteiksi määritellyjen rakenteiden poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Niitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.” Kaavaselostukseen on lisätty kohteiden numerot inventoinnin mukaisesti. Kaavaselostuksessa on kartat, joilla inventoinnin kohteet näkyvät. Maanomistajalle on toimitettu inventointitiedot.

Kuvat maastomallista: rakennusten sovittaminen rinteeseen rinteeseen suuntaisesti ja poikittain.



Kuvasovite uudisrakennuksista panoraamavalokuvaan rantapaviljongin läheltä puistokäytävältä.

