

Ranta-asemakaavan muutos, Sondby, Långholmen, R68

Kaupunkikehityslautakunta 02.05.2023 § 70
1072/10.02.03/2023

Kaupunkikehityslautakunta 2.3.2021 § 28

Valmistelu ja lisätiedot:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren, dan.mollgren@porvoo.fi
ja kaavoittaja Hilkka Jokela, hilkka.jokela@porvoo.fi

Maanomistaja on käynnistänyt ranta-asemakaavamuutoksen kiinteistön 638-464-3-140 alueella Sondbyssä.

Ranta-asemakaava-alueen koko on noin 9 ha.

Ranta-asemakaavamuutoksen laatija on maisema-arkkitehti Maarit Suomenoja, YKS 359.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa 31.1.2002 hyväksytty ranta-asemakaava.

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (2 RA), jossa on kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on yksi loma- asuntorakennus (max 100 k-m²) ja talousrakennus (max 60 k-m²). Rakennuspaikalla 3 talousrakennuksen rakennusoikeudesta 30 k-m² voidaan käyttää erillisellä lähempänä rantaa olevalla rakennusalalla. Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 480 k-m². Korttelia ympäröivä niemi on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kaavan yleisissä määräyksissä vesikäymälän rakentaminen alueelle on kielletty.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Uusimaa-kaava 2050:ssä ei ole osoitettu alueelle varsinaisia merkintöjä, mutta kaavan yleiset määräykset koskevat myös kaava-aluetta. Uusimaa kaava 2050 ei ole vielä tullut voimaan.

Alueen nykytila:

Alueella on rakennettu yksi lomarakennus, yksi saunarakennus, puukatos sekä vanhan saaristotilan kokonaisuuteen liittyvä talousrakennus. Pääosa alueesta on tyypillistä saariston metsäaluetta.

Tavoitteet ja viitesuunnitelma:

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittäminen ajantasaistamalla ranta-asemakaava vastaamaan yrityksen muuttuneita tavoitteita.

Viitesuunnitelmassa esitetään lomarakennusten korttelialueen (RA) muuttaminen matkailupalveluiden korttelialueeksi (RM). Korttelin 2 kolme rakennuspaikkaa esitetään yhdistettäväksi yhdeksi rakennuspaikaksi. Korttelialueen rakennusoikeus esitetään kaksinkertaistettavaksi nykyisestä. Alueen kokonaisrakennusoikeus

tulee olemaan 960 k-m², josta 570 k-m² matkailupalvelujen rakennusoikeutta ja 390 k-m² saunatiloja.

Perustelut:

Kaavamuutos luo edellytykset kehittää ympärivuotista matkailua Porvoon saaristossa Unelmien Porvoo 2030 strategian periaatteiden mukaisesti.

Rakentamisen määrän lähtökohtana on alueelle hyväksytty ranta-asetmakaava. Korttelialueen rajausta vastaa voimassa olevan kaavan korttelialue. Viitesuunnitelmassa esitetty rakennusoikeus kaksinkertaistaa alueelle aikaisemmin hyväksytyn rakennusoikeuden, mutta korttelialueesta muodostuu yksi matkailupalveluiden kokonaisuus. Pääosa kaava-alueesta säilyy edelleen maa- ja metsätalousalueena (MU). Alueelle jo rakennetun katoksen ja talousrakennuksen osalta ranta-asetmakaava on toteava.

Kaavaprosessin aikana tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakentamisen massoitteeluun, sopivuuteen rantamaisemaan ja alueen kunnallistekniseen huoltoon. Epäselvyyksien välttämiseksi tulee saunarakennusten kaavamääräystä tarkentaa siten, että saunarakennukset saavat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja eikä esim. majoitustiloja tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL:n periaatteiden mukainen ja vastaa vuorovaikutusmenettelyltään Porvoon käytäntöä.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Viitesuunnitelma

Apulaiskaupunginjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-asetmakaavamuutoksen suunnittelua voidaan jatkaa viitesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden pohjalta.

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kaikilta osin huomioon MRL 73 §:n sisältövaatimukset. Erityisesti seuraavat seikat tulee ottaa huomioon:

- Kaava-asiakirjoihin tulee liittää suunnitelma, jossa esitetään alueen kunnallistekninen huolto. Ratkaisun tulee täyttää MRL:n vaatimukset.
- Rakentamisen massoitteelu ja sopeutuminen rantamaisemaan tulee varmistaa kaavamääräyksen, kaava-asiakirjoihin liitettävien havainnollistavien kuvien sekä riittävin rakennustapaohjein.
- Epäselvyyksien välttämiseksi saunarakennusten kaavamääräys tulee esittää siten, että saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaupunkikehityslautakunta katsoi, että ranta-asetakaavamuutoksen suunnittelua voidaan jatkaa viitesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden pohjalta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kaikilta osin huomioon MRL 73 §:n sisältövaatimukset. Erityisesti seuraavat seikat tulee ottaa huomioon:

- Kaava-asiakirjoihin tulee liittää suunnitelma, jossa esitetään alueen kunnallistekninen huolto. Ratkaisun tulee täyttää MRL:n vaatimukset.
- Rakentamisen massoittelu ja sopeutuminen rantamaisemaan tulee varmistaa kaavamääräyksin, kaava-asiakirjoihin liitettävien havainnollistavien kuvien sekä riittävin rakennustapaohjein.
- Epäselvyyksien välttämiseksi saunarakennusten kaavamääräys tulee esittää siten, että saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja.

Kaupunkikehityslautakunta 2.5.2023
1072/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot:

kaavoittaja Hilkka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi,

kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Ranta-asetakaavan laatija on vaihtunut, nyt kaavan laatijana toimii arkkitehti Enni Wiljanen, YKS 645, Tengbom Oy.

Ranta-asetakaavan muutosluonnoksessa (12.5.2021) kiinteistön 638-464-3-140 alueelle oli osoitettu yksi kortteli matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jolla sijaitsi yksi tontti. Voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin 2 kolme tonttia oli yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi. Tontin kokonaisrakennusoikeus oli 880 k-m², josta 570 k-m² matkailupalvelujen rakennusoikeutta ja 310 k-m² saunatiloja. Pääosa alueesta oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi luonnoksessa oli yleisiä määräyksiä koskien mm. vesihuoltoa, yhtenäistä rakennustapaa sekä alimpaa rakentamiskorkeutta. Ranta-asetakaavan muutosluonnos oli lautakunnan 2.3.2021 § 28 hyväksymien periaatteiden mukainen.

Ranta-asetakaavan muutosluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.8.-10.9.2021. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Samanaikaisesti pyydettiin lausumisvaiheen lausunnot, joita saatiin neljä. Uudenmaan ELY-keskus toi lausunnoissaan esille tarkennustarpeita, jotka koskivat mm. alinta rakentamiskorkeutta, jätevesien käsittelyä, umpisäiliöratkaisua ja niihin liittyviä kaavamääräyksiä. Lausuntojen perusteella asiakirjoja täydennettiin jätevesien käsittelysuunnitelmalla, joka on liitetty kaava-aineistoon (Ins.tsto Heikki Pietilä Oy, 23.6.2022). Lisäksi tarkistettiin yleisiä määräyksiä alimman rakentamiskorkeuden, jätevesien käsittelyn sekä maiseman ja puuston osalta ja kaavaselostuksen tietoja jätevesistä ja vesistövaikutuksista täydennettiin. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, selostusta täydennettiin myös ranta-asetakaavan suhteesta yleiskaavan sisältövaatimukseen. Muiden lausuntojen pohjalta ei ollut tarvetta tarkistaa kaavaehdotusta. Saapuneen mielipiteen johdosta

yleismääräyksiä tarkennettiin maa- ja metsätalousalueelle rakentamisen osalta sekä toimenpiteiden sovittamisesta ympäristöönsä.

Lisäksi kaavaehdotuksessa esitetty ns. savusaunan rakennusala on tarkistettu vastaamaan suuruudeltaan (rakennusoikeus 112 k-m²) rakennettua saunarakennusta ja myönnettyä rakennuslupaa, vastaavasti korttelialueen itäisin uusi saunan rakennusala on esitetty aikaisempaa pienempänä (rakennusoikeus 48 k-m²), jolloin korttelialueen kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Lisäksi MU alueen virkistystä palvelevien rakennusten/rakennelmien määrää on tarkennettu. Ehdotuksessa on osoitettu uusina kaksi sitovaa talousrakennuksen rakennusala (t, yhteensä 67 k-m²), joille voi sijoittaa vähäisen rakennelman tai katoksen, kuten laavun, kesäkeittiön tai halkovaraston. Tämä rakennusoikeuden lisäys on otettu huomioon kaava-asiakirjoissa.

Yhteenvedo saaduista lausunnoista ja kaavanlaatijan esittämät vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteinä 6.

Liitteet:

ranta-asetmakaavaehdotus (11.4.2023)

kaavaselostus liitteineen (11.4.2023)

jätevesien käsittelyn suunnitelma (23.6.2022)

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa ranta-asetmakaavan muutosehdotuksen kiinteistölle 638-464-3-140 Sondbyssä (Långholmen) MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, ympäristönsuojelusta, ympäristöterveysjaostolta sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa ranta-asetmakaavan muutosehdotuksen kiinteistölle 638-464-3-140 Sondbyssä (Långholmen) MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, ympäristönsuojelusta, ympäristöterveysjaostolta sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta.