

Ranta-asemakaava, Sandholmen, Pellinki, R71

Kaupunkikehityslautakunta 17.12.2024
2806/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Maanomistajat ovat käynnistäneet ranta-asemakaavan laatimisen osalle kiinteistön **638-452-11-120** määräalasta Pellingissä. Suunnittelualueen koko on noin 17 ha ja alue sijaitsee Santasaarentie länsipuolella. Ranta-asemakaavan laatija on arkkitehti Johan Pfeifer.

Kaavatilanne:

Suunnittelualueella on voimassa Pellingin saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 30.3.2016 ja tullut voimaan 20.9.2017. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, RM-91 (780).

Osa RM-91-alueesta on toisen maanomistajan omistuksessa ja kyseistä osaa RM-91-alueesta ei kaavoiteta nyt samalla. Osayleiskaavassa osoitettu RM-91-alue on toisaalta yhtenäinen kokonaisuus, ja ranta-asemakaavan valmistelussa on varmistettava, että osayleiskaavan tavoitteet RM-91-alueen osalta saavutetaan ja että RM-91-aluetta voidaan suunnitella tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena.

RM-91-alueen kaavamääräyksissä määrätään: ”Alue on tarkoitettu ranta-asemakaavoitettavaksi. Suluissa oleva luku ilmoittaa alueen kokonaisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreissä. Tämän lisäksi saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuteen kuulumattomia saunarakennuksia ja talousrakennuksia 10 % kokonaisrakennusoikeudesta. Alue on suunniteltava siten, että alueelle syntyy omaleimaista, tiivistä ja Pellingin saaristoympäristöön soveltuvaa rakentamista.”

Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan merenrannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,0 metriä N2000-korkeusjärjestelmässä. Lisäksi on otettava huomioon aaltoiluvara. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa.

Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään myös, että rakennuksen etäisyyden rannasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellaisen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun rakennuksen kuin venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 50 metriä. Jos kyse on ympärivuotisesta asuinrakennuspaikasta, on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Osa määräalasta on osoitettu osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Tämä alue sijaitsee Santasaarentien itäpuolella, eikä sisälly nyt kaavoitettavaan suunnittelualueeseen.

Voimassa olevassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050), joka on astunut voimaan 13.3.2023, Sandholmen osoitetaan virkistyskäytön kohdealueeksi (vihreä ympyrä). Aluetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Suunnittelualan nykytila:

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee leirintäalue (Pellinge Caravan), jolle on myönnetty määräaikainen lupa 18 asuntovaunulle/asuntoautolle. Nykyinen lupa on voimassa 30.01.2028 saakka. Toiminnan laajentamiselle on haettu uutta määräaikaista lupaa viideksi vuodeksi. Lupahakemuksen mukaan alueelle olisi tarkoittaa sijoittaa yhteensä 25 asuntovaunua/asuntoautoa. Hakemusta ei ole vielä käsitelty.

Suunnittelualan keskellä on neljä pientä rakennusta: kaksi saunarakennusta (10 k-m²/sauna), vastaanottorakennus (6 k-m²) ja grillikatos (6 k-m²). Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt näille rakennuksille poikkeamispäätöksen vuonna 2003, minkä jälkeen rakennuslupa on myönnetty vuonna 2004. Suunnittelualan eteläosa on rakentamatonta, harvennettua mäntyvaltaista metsämaata.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa ja idässä virkistysalueeseen. Lännessä suunnittelualue rajoittuu yhteiseen vesialueeseen, joka on umpeenkasvanutta ja muodostuu osittain vesijättöalueesta. Suunnittelualan ja RM-91-alueen eteläpuolella on yksi vapaa-ajan asuinrakennuspaikka.

Tavoitteet ja viitesuunnitelma:

Ranta-asemakaavatyön tavoitteena on, että suunnittelualueelle voidaan toteuttaa matkailua palveleva moderni saaristokylä. Perusajatuksena on, että rakentaminen keskitetään tiiviiseen pienipiirteiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Rakentamisen luonnetta ja rakennustapaa ohjataan tarkasti kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella. Tavoitteena on samantapainen tilamuodostus ja miellyttävä, vaihteleva kylämäinen ilme kuin vanhoissa perinteisissä saaristokylissä. Tavoitteena on sovittaa rakennukset toisiinsa ja ympäröivään luontoon. Lisäksi tavoitteena on, että mahdollisimman monesta rakennuksesta on näkymä rantaan ja veteen, vaikka kaikki eivät olekaan veden äärellä.

Viitesuunnitelmassa suunnittelualan etelä- ja itäosaan on hahmoteltu moderni saaristokylä. Rakennukset on sijoitettu kyläpolun varrelle, joka mutkittelee rinnettä pitkin polun molemmin puolin sijaitsevien rakennusten välistä. Viitesuunnitelmassa kylämäiseen kokonaisuuteen on sijoitettu 18 matkailua palvelevaa 35–40 k-m² kokoista lomarakennusta ja alle 100 k-m² suuruinen henkilökunnan asunto.

Perustelut:

Ranta-asemakaavan laatiminen on alueen oikeusvaikutteisen Pellingin saariston osayleiskaavan määräysten mukaista. Suunnittelualue ei kuitenkaan sisällä koko RM-91-alueeksi osoitettua aluetta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 74 § mukaan maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Jotta RM-91-alue voidaan toteuttaa yhtenäisenä ja tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena, suunnittelussa otetaan huomioon myös suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä osa RM-91-alueesta.

Ranta-asemakaavan laatiminen luo edellytykset edistää Porvoon saariston vetovoimaa ja kehittämistä sekä kehittää ympärivuotista matkailua Unelmien Porvoo 2022–2025 strategian periaatteiden mukaisesti.

Rakentamisen määrän lähtökohtana on Pellingin saariston osayleiskaava. Osayleiskaavassa on osoitettu RM-91-alueen kokonaisrakennusoikeus. Ranta-asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon, että osaa RM-91-alueesta ei kaavoiteta nyt samalla, ja RM-91-alueen rakennusoikeus jaetaan kahden maanomistajan kesken heidän sopimuksensa mukaisesti.

Kaavaprosessin aikana tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakentamisen massoitteeluun, sopivuuteen rantamaisemaan ja alueen kunnallistekniseen huoltoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukainen ja vastaa vuorovaikutusmenettelyltään Porvoon käytäntöä.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Viitesuunnitelma

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-asemakaavan suunnittelua voidaan jatkaa viitesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden pohjalta.

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

- Suunnittelualueen luontoarvot on inventoitava ja otettava huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa.
- Kaava-asiakirjoihin tulee liittää suunnitelma, jossa esitetään alueen kunnallistekninen huolto (veden- ja jätevedenkäsittely). Ratkaisun tulee täyttää MRL:n vaatimukset.
- Rakentamisen massoitteelu ja sopeutuminen rantamaisemaan tulee varmistaa kaavamääräyksin, kaava-asiakirjoihin liitettävien havainnollistavien kuvien sekä riittävin rakentamistapaohjein.
- Kaikki suunniteltuun saaristokylään liittyvät toiminnot, kuten mm. pysäköintipaikat, tieliittymät, kunnallisteknisen huoltoon liittyvät

toiminnot, on sijoitettava ranta-asemakaava-alueelle. Tulvariskit on otettava huomioon.

Sen lisäksi on jatkosuunnittelussa tutkittava, miten koko RM-91-alue voidaan suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena siten, että koko RM-91-alueesta muodostuu MRL 74 § mukainen tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaikkien RM-91- alueen maanomistajien on sovittava RM-91-alueen rakennusoikeuden jakamisesta ennen ranta-asemakaavaluonnoksen valmistumista. Selvitys tästä tulee liittää suunnitteluasiakirjoihin.