

Ranta-asemakaavan muutos, Sondby, Långholmen, R68

Kaupunkikehityslautakunta 02.05.2023 § 70

Kaupunkikehityslautakunta 2.3.2021 § 28

Valmistelu ja lisätiedot:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren, dan.mollgren@porvoo.fi
ja kaavoittaja Hilka Jokela, hilka.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-asemakaava. Korttelialueen rajaus vastaa voimassa olevan kaavan korttelialuetta. Viitesuunnitelmassa esitetty rakennusoikeus kaksinkertaistaa alueelle aikaisemmin hyväksytyyn rakennusoikeuden, mutta korttelialueesta muodostuu yksi matkailupalveluiden kokonaisuus. Pääosa kaava-alueesta säilyy edelleen maa- ja metsätalousalueena (MU). Alueelle jo rakennetun katoksen ja talousrakennuksen osalta ranta-asemakaava 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-asemakaavamuutoksen 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 kaavamääräyksiin, 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-asemakaavamuutoksen 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 Hilikka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi,
kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

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

Ranta-asemakaavan muutosluonnoksessa (12.5.2021) kiinteistön 638-464-3-140 alueelle oli osoitettu yksi kortteli matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jolla sijaitisi yksi tontti. Voimassa olevan ranta-asemakaavan 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-asemakaavan muutosluonnos oli lautakunnan 2.3.2021 § 28 hyväksymien periaatteiden mukainen.

Ranta-asemakaavan muutosluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.8.-10.9.2021. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Samanaikaisesti pyydettiin laatimisvaiheen 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-asemakaavan 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.

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

Liitteet:

ranta-asemakaavaehdotus (11.4.2023)

kaavaselostus liitteineen (11.4.2023)

jätevesien käsittelyn suunnitelma (23.6.2022)

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavan 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-asemakaavan 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.

Kaupunkikehityslautakunta 04.06.2024 § 91
1072/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot

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

kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Ranta-asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 31.5.-30.6.2023 ja MRA 28 §:n mukaiset lausunnot on saatu. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Uudenmaan ELY-keskus toivoi pienpuhdistamon sekä puhdistetun jäteveden imeytyskentän merkitsemistä kaavakartalle. Sekä ympäristöterveysjaosto että ympäristönsuojelu katsoivat, että

kaavaehdotuksessa esitetty pienpuhdistamoratkaaisu ei sovellu esitetylle toiminnalle eikä kyseiselle ranta-asemakaava-alueelle. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan liitto ilmoitti, että liitto ei anna lausuntoa.

Yhteenvedo lausunnoista ja kaavan laatijan vastineista on esitetty selostuksen liitteenä 7.

Kaavan laatimisen yhteydessä tutkittiin perusteellisesti mahdollisuutta puhdistaa korttelialueella syntyvät jätevedet alueelle sijoitettavassa pienpuhdistamossa. Sekä ympäristöterveydenhuolto että ympäristönsuojelu katsoivat, että esitetty pienpuhdistamoratkaaisu ei sovellu alueelle ja että umpisäiliö on hyväksyttävissä tilanteessa, jossa kunnan viemäriin ei ole vielä mahdollista liittyä. Mahdollisuutta liittyä kunnan / vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon tällä hetkellä ei ole. Kaavamääräyksissä on poikkeuksellisesti esitetty hyväksyttäväksi myös umpisäiliöratkaaisu, kunnes mahdollisuus liittyä laajempaan toimintavarmaan viemäriverkostoon on mahdollista.

Kaupunkisuunnittelu viittaa ranta-asemakaavan laatijan esittämiin vastineisiin ja esittää ranta-asemakaavaa hyväksyttäväksi. Ranta-asemakaavassa esitetty matkailukokonaisuus tukee Porvoon tavoitteita tarjota matkailumahdollisuuksia saaristossa ympäri vuoden.

Liitteet:

Ranta-asemakaava (23.5.2024)

Ranta-asemakaavaselostus liitteineen (23.5.2024)

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-asemakaavamuutos osalle kiinteistöä **638-464-3-140** Sondbyssä (Långholmen) täyttää MRL:n 73 §:n mukaiset ranta-asemakaavoille asetetut sisältövaatimukset. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen (Långholmen).

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti katsoa, että ranta-asemakaavamuutos osalle kiinteistöä **638-464-3-140** Sondbyssä (Långholmen) täyttää MRL:n 73 §:n mukaiset ranta-asemakaavoille asetetut sisältövaatimukset. Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä ranta-asemakaavamuutoksen (Långholmen).