

Ändring av stranddetaljplan, Långholmen, Sondby, R68

Stadsutvecklingsnämnden 02.05.2023 § 70

Stadsutvecklingsnämnden 2.3.2021 § 28

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplaneringschef Dan Mollgren, dan.mollgren@borga.fi och
planläggare Hilikka Jokela, hilkka.jokela@borga.fi.

Markägaren har inlett en ändring av stranddetaljplanen för fastigheten **638-464-3-140** i Sondby. Området som stranddetaljplanen berör är ca 9 ha stort. Ändringen av stranddetaljplanen har utarbetats av landskapsarkitekt Maarit Suomenoja, YKS 359.

Plansituation:

För området gäller en stranddetaljplan som godkändes 31.1.2002. I området har anvisats kvartersområde för fritidsbostäder (2 RA) med tre byggplatser. Byggrätten per byggplats är ett fritidshus (max 100 m²-vy) och en ekonomibyggnad (max 60 m²-vy). På byggplats 3 kan 30 m²-vy av byggrätten för ekonomibyggnaden användas på en separat byggnadsyta som är närmare stranden. Den totala byggrätten i området för planändringen är 480 m²-vy. Udden som omger kvarteret har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). Enligt planens allmänna bestämmelser är det förbjudet att bygga en vattentoalett i området.

I den gällande landskapsplanen anvisas området som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). I Nylandsplanen 2050 anvisas inte egentliga beteckningar för området men planens allmänna bestämmelser gäller också för planområdet. Nylandsplanen 2050 har inte ännu trätt i kraft.

Områdets nuläge:

I området har byggts ett fritidshus, en bastubyggnad, ett tak för ved samt en ekonomibyggnad, vilken ingår i en gammal skärgårdsfastighet. Största delen av området är ett typiskt skogsområde i skärgården.

Mål och preliminär plan:

Målet för planändringen är att kunna utveckla företagens verksamhet i området genom att uppdatera stranddetaljplanen så att den motsvarar företagens ändrade mål.

I den preliminära planen föreslås att kvartersområdet för fritidsbostäder (RA) ändras till ett kvartersområde för turistfunktioner (RM). Det föreslås att de tre byggplatserna i kvarteret 2 slås samman till en byggplats. Det föreslås också att byggrätten för kvartersområdet fördubblas. Den totala byggrätten för området kommer att vara 960 m²-vy, varav 570 m²-vy för turisttjänster och 390 m²-vy för bastuutrymmen.

Motiveringar:

Planändringen ger förutsättningar att utveckla året-runt-turismen i skärgården i Borgå enligt principerna i strategin Drömmarnas Borgå 2030.

Som utgångspunkt för byggandets volym är stranddetaljplanen som godkänts för området. Gränsningen av kvartersområdet motsvarar kvartersområdet i den gällande planen. Byggrätten som föreslås i den preliminära planen fördubblar byggrätten som tidigare godkänts för området, men kvartersområdet bildar en helhet för turisttjänster. Största delen av planområdet bevaras som jord- och skogsbruksområde (MU). I fråga om de redan byggda skyddstaket och ekonomibyggnaden är stranddetaljplanen konstaterande.

Under planprocessen ska speciellt beaktas utformningen av byggnadsmassan, anpassning till stranden och områdets kommunaltekniska service. För att undvika oklarheter ska planbestämmelserna för bastubyggnaderna preciseras så att bastubyggnaderna får inrymma endast bastur, omklädningsrum och utrymmen för att svalka sig, inte till exempel inkvarteringsutrymmen eller andra utrymmen enligt det huvudsakliga användningsändamålet.

Programmet för deltagande och bedömning stämmer överens med principerna i MarkByggL och växelverkan motsvarar Borgå stads praxis.

Bilagor:

Program för deltagande och bedömning
Preliminär plan

Biträdande stadsdirektören:

Stadsutvecklingsnämnden godkänner det föreslagna programmet för deltagande och bedömning. Stadsutvecklingsnämnden anser att planeringen av ändringen av stranddetaljplanen kan fortsätta på grund av de mål som anges i den preliminära planen. I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i MarkByggL till alla delar beaktas. Speciellt följande omständigheter ska beaktas:

- Till planhandlingarna ska bifogas en plan för områdets kommunaltekniska service. Lösningen ska fylla kraven i MarkByggL.
- Utformningen av byggnadsmassan och anpassningen till stranden ska garanteras genom planbestämmelser, illustrationer som bifogas planhandlingarna och tillräckliga bygganvisningar.
- För att undvika oklarheter ska planbestämmelsen för bastubyggnaderna anges så att bastubyggnaderna får inrymma endast bastur, omklädningsrum och utrymmen för att svalka sig.

Beslut:

Stadsutvecklingsnämnden godkände det föreslagna programmet för deltagande och bedömning. Stadsutvecklingsnämnden ansåg att planeringen av ändringen av stranddetaljplanen kan fortsätta på grund av de mål som anges i den preliminära planen. I den fortsatta

planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i MarkByggL till alla delar beaktas. Speciellt följande omständigheter ska beaktas:

- Till planhandlingarna ska bifogas en plan för områdets kommunaltekniska service. Lösningen ska fylla kraven i MarkByggL.
- Utformningen av byggnadsmassan och anpassningen till stranden ska garanteras genom planbestämmelser, illustrationer som bifogas planhandlingarna och tillräckliga bygganvisningar.
- För att undvika oklarheter ska planbestämmelsen för bastubyggnaderna anges så att bastubyggnaderna får inrymma endast bastur, omklädningsrum och utrymmen för att svalka sig.

Stadsutvecklingsnämnden 02.05.2023
1072/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Hilikka Jokela, fornamn.efternamn@porvoo.fi,

planläggare Camilla Stenberg, fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Personen som utarbetar stranddetaljplanen har bytt och planen utarbetas nu av arkitekt Enni Wiljanen, YKS 645, Tengblom Oy.

I utkastet till ändring av stranddetaljplanen (12.5.2021) hade ett kvarter i fastigheten 638-464-3-140 anvisats som kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) där det låg en tomt. Tre tomter i kvarteret 2 i den gällande stranddetaljplanen hade slagits samman till en helhet. Den totala byggrätten på tomten var 880 m²-vy, varav 570 m²-vy för turisttjänster och 310 m²-vy för bastuutrymmen. Största delen av området hade anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). I utkastet fanns dessutom allmänna föreskrifter som gällde bl.a. vattenförsörjning, ett enhetligt byggsätt och den lägsta bygghöjden. Utkastet till ändring av stranddetaljplanen överensstämde med principer som nämnden godkände 2.3.2021 § 28.

Utkastet till ändring av stranddetaljplan har hållits framlagt i enlighet med 30 § i MarkByggF 11.8–10.9.2021. Det lämnades en åsikt om planutkastet. Samtidigt begärdes utlåtanden i beredningsskedet. Det kom in fyra utlåtanden. NTM-centralen i Nyland framförde i sitt utlåtande behovet av preciseringar som bl.a. gällde den lägsta bygghöjden, behandlingen av avloppsvatten, systemet med en sluten tank och därtill hörande planbestämmelser. Baserat på utlåtandena uppgjordes en noggrannare plan för behandlingen av avloppsvattnen som har bifogats planmaterialet (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 23.6.2022). Dessutom reviderades de allmänna bestämmelserna för den lägsta möjliga bygghöjden, behandlingen av avloppsvattnet, landskapet och trädbeståndet. Planbeskrivningens uppgifter om avloppsvatten och konsekvenser för vattendragen kompletterades. Eftersom det för området inte finns en generalplan med rättsverkan kompletterades beskrivningen också med uppgifter om stranddetaljplanens förhållande till kraven på generalplanens innehåll. Utifrån de andra utlåtandena fanns det inte behov att justera planförslaget. Med anledning av den

inlämnade åsikten preciserades de allmänna bestämmelserna som gällde byggandet på jord- och skogsbruksområdet samt anpassning av åtgärderna i omgivningen.

Byggnadsytan för den s.k. rökbastun som anges i planförslaget har justerats så att dess storlek (byggrätt 112 m²-vy) motsvarar den uppförda bastubyggnaden och det beviljade bygglovet, medan byggnadsytan för den östligaste nya bastu i kvartersområdet har angetts mindre än tidigare (byggrätt 48 m²-vy). På så sätt ändrar inte kvarterområdets totala byggrätt. Dessutom har antalet byggnader/konstruktioner som tjänar rekreation i MU-området preciserats. I förslaget har anvisats två nya bindande byggnadsytor för ekonomibygnader (t, totalt 67 m²-vy) på vilka det kan placeras en mindre konstruktion eller ett tak, såsom ett vindskydd, sommarkök eller vedförråd. Detta tillägg till byggrätten har beaktats i plandokumentet.

Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandet av den som utarbetat planen följer som bilaga 6 till planbeskrivningen.

Bilagor:

förslag till ändring av stranddetaljplan (11.4.2023)

planbeskrivning med bilagor (11.4.2023)

plan för behandling av avloppsvatten (endast på finska, 23.6.2022)

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar lägga fram förslaget till ändring av stranddetaljplanen för fastigheten 638-464-3-140 i Sondby (Långholmen) i enlighet med 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland, Nylands förbund, miljövården, miljöhälsosektionen och räddningsverket i Östra Nyland.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till ändring av stranddetaljplanen för fastigheten 638-464-3-140 i Sondby (Långholmen) i enlighet med 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland, Nylands förbund, miljövården, miljöhälsosektionen och räddningsverket i Östra Nyland.

Stadsutvecklingsnämnden 04.06.2024 § 91
1072/10.02.03/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Hilikka Jokela, fornamn.efternamn@porvoo.fi

planläggare Camilla Stenberg, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Förslaget till stranddetaljplan hölls offentligt framlagt 31.5-30.6.2023 i enlighet med 27 § MarkByggF och de begärda utlåtande enligt 28 § MarkByggF har erhållits. NTM-centralen i Nyland önskade att minireningsverket och infiltreringsfältet för renat avloppsvatten skulle anges i plankartan. Både miljöhälsosektionen och miljövården ansåg

att den lösning med ett minireningsverk som presenterades i planförslaget inte lämpade sig för den planerade verksamheten och stranddetaljplaneområdet i fråga. Räddningsverket i Östra Nyland hade inget att anmärka. Nylands förbund meddelade att det inte ger något utlåtande.

Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena av den som utarbetat planen finns som bilaga 7 till beskrivningen.

Under planarbetet undersöktes noggrant möjligheterna att behandla det avloppsvatten som uppstår i kvartersområdet i ett minireningsverk. Både miljöhälsovården och miljövården ansåg att det föreslagna minireningsverket inte var lämpligt för området och att en sluten tank var godtagbar i en situation där det ännu inte är möjligt att ansluta sig till ett kommunalt avloppsnät. För närvarande finns inte möjlighet att ansluta till ett kommunalt/ vattentjänstverkets avloppsnätverk. I planbestämmelserna har undantagsvis föreskrivits även ett godkännande av en lösning med sluten tank tills det finns möjlighet att ansluta till ett mer omfattande driftsäkert avloppsnätverk.

Stadsplaneringen hänvisar till de bemötanden som den som utarbetat stranddetaljplanen har gett och föreslår att stranddetaljplanen godkänns. Den i stranddetaljplanen föreslagna turistanläggningen stöder Borgå stads målsättning att erbjuda skärgårdsturism året runt.

Bilagor:

Stranddetaljplan 23.5.2024

Stranddetaljplanebeskrivning med bilagor 23.5.2024

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden anser att ändringen av stranddetaljplanen för del av fastigheten **638-464-3-140** i Sondby (Långholmen) uppfyller de krav som enligt 73 § i MarkByggL ställs för innehållet i stranddetaljplaner. Stadsutvecklingsnämnden godkänner ändringen av stranddetaljplanen (Långholmen).

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden ansåg att ändringen av stranddetaljplanen för del av fastigheten **638-464-3-140** i Sondby (Långholmen) uppfyller de krav som enligt 73 § i MarkByggL ställs för innehållet i stranddetaljplaner. Stadsutvecklingsnämnden godkände ändringen av stranddetaljplanen (Långholmen).